

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE 38. ÖFFENTLICHE SITZUNG DES GEMEINDERATES WALD

Sitzungsdatum: Donnerstag, 09.11.2017
Beginn: 19:00 Uhr
Ende: 21:00 Uhr
Ort: Sitzungssaal im Rathaus in Wald

ANWESENHEITSLISTE

Erster Bürgermeister

Bauer, Hugo

Mitglieder des Gemeinderates

Artmann, Erika
Brunner, Albert
Doblinger, Günter
Frank, Albert
Haimerl, Barbara
Heuschmann, Gottfried
Hintermeier, Josef
Hirschberger, Karin
Jirikovsky, Brigitte
Schwank, Dieter
Weber, Alois
Zimmerer, Rudolf

Schriftführer

Held, Wolfgang

Weitere Anwesende:

Herr Bauer, Büro KomPlan (zu Top 1 und 2)
Herr Kainz (Donau-Post)

Abwesende und entschuldigte Personen:

Mitglieder des Gemeinderates

| | |
|------------------|--------------|
| Schmid, Peter | entschuldigt |
| Weber, Engelbert | entschuldigt |

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1. Bebauungsplanaufstellungsverfahren "Nittenauer Straße"
 - a) Aufstellungsbeschluss und frühzeitige Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange
 - b) Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren
2. 2. Änderung des Bebauungsplans "An der Wutzldorfer Straße";
Änderungsbeschluss und frühzeitige Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange
3. 14. Änderung der Ortsabrundung Wald für die Ortsteile Sulzbach/Maiertshof (5. Änderung) und Kolmberg (3. Änderung)
 - a) Abwägung zu den eingegangenen Stellungnahmen im Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB)
 - b) Satzungsbeschluss
4. Antrag auf Baugenehmigung: Neubau eines Mehrfamilienhauses mit seniorenrechten Wohnungen auf der Fl.Nr. 99/6, Gemarkung Wald, Irma-Holder-Platz 3 in Roßbach
5. LEADER-Kooperationsprojekt "Aufwertung des Radweges Falkenstein - Wenzelbach" - Einzelprojekt der Gemeinde Wald
6. Bekanntgaben
- 6.1 Winterdienst bei Privatwegen
7. Anfragen, Verschiedenes
- 7.1 Verkehrsspiegel an der Einfahrt Tannenstraße in die Reichenbacher Straße

Erster Bürgermeister Hugo Bauer eröffnet um 19:00 Uhr die öffentliche Sitzung des Gemeinderates Wald, begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Gemeinderates fest.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

1 Bebauungsaufstellungsverfahren "Nittenauer Straße" **a) Aufstellungsbeschluss und frühzeitige Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange** **b) Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren**

Sachverhalt:

Das Büro Komplan wird in der Sitzung den Vorentwurf des Bebauungsplans „Nittenauer Straße“ vom 09.11.2017 vorstellen.

Das Bebauungsplangebiet ist unterteilt in einen Bereich als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) und als Mischgebiet nach § 6 BauNVO.

Damit soll neben einer Wohnbebauung auch eine Erweiterung des nichtstörenden Gewerbes entlang der Bahnhofstraße entstehen.

Das Gebiet umfasst folgende Grundstücke bzw. Teilgrundstücke der Gemarkung Wald:

Fl.Nrn. 823, 823/1, 823/2, 823/3, 823/4, 823/5, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 833/1, 833/2, 835, 844/3, 846, 846/2, 926, 928 und 929.

Mit diesem Vorentwurf wird dann die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Diskussion:

Herr Bauer, Planungsbüro KomPlan, stellt das Plangebiet und das Vorhaben vor.

Er geht dabei auf die bereits durchgeführten Bodenuntersuchungen und auch auf die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren ein.

Anhand des Lageplans wird die Aufteilung in Mischgebiet und Wohngebiet und die dazugehörige Erschließung erklärt.

Der Erste Bürgermeister Bauer schlägt hierbei vor, dass die Baugrenze im Mischgebiet näher an die Staatsstraße herangerückt werden soll. In Anlehnung an die gegenüberliegende Bebauung wird diese dann etwa 12 m von der Fahrbahngrenze entfernt sein.

Nach der Abhandlung der einzelnen Fragen ist sich der Gemeinderat darüber einig, dass der Vorentwurf mit den textlichen Festsetzungen den Gemeinderatsmitgliedern zur Durcharbeit und zur Mitteilung von Änderungswünschen übersandt werden soll.

In der nächsten Sitzung soll dann der Aufstellungs- und Billigungsbeschluss gefasst werden.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dieser Vorgehensweise zu.

Abstimmungsergebnis: Ja 13 Nein 0

**2 2. Änderung des Bebauungsplans "An der Wutzldorfer Straße";
Änderungsbeschluss und frühzeitige Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange**

Sachverhalt:

Das Büro KomPlan hat den Entwurf zur 2. Änderung des Bebauungsplans „An der Wutzldorfer Straße“ im vereinfachten Verfahren ausgearbeitet.

Der Entwurf vom 09.11.2017 wird dem Gemeinderat zur Kenntnis gegeben.

Die Änderung betrifft die Parzelle 1. Auf dieser Parzelle kann aufgrund der zweiseitigen Erschließung eine weitere Bebauung erfolgen.

Auf Grundlage dieses Entwurfs erfolgt die Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange.

Beschluss:

Der Gemeinderat billigt den Entwurf vom 09.11.2017 und beschließt:

1. die 2. Änderung des Bebauungsplans „An der Wutzldorfer Straße“ im vereinfachten Verfahren gemäß Entwurf vom 09.11.2017 und
2. die Beteiligung der Öffentlichkeit und Unterrichtung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Abstimmungsergebnis: Ja 13 Nein 0

**3 14. Änderung der Ortsabrundung Wald für die Ortsteile Sulzbach/Maiertshof (5. Änderung) und Kolmberg (3. Änderung)
a) Abwägung zu den eingegangenen Stellungnahmen im Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB)
b) Satzungsbeschluss**

Sachverhalt:

Der Gemeinderat Wald hat in der Sitzung am 19.04.2017 beschlossen, die Ortsabrundungssatzung der Gemeinde Wald für den Ortsteil Sulzbach/Maiertshof (4. Änderung) und für den Ortsteil Kolmberg (3. Änderung) gemäß § 34 Abs. 4 Ziff. 1 und 3 BauGB zu ändern und das Änderungsverfahren durchzuführen.

Mit der Ausarbeitung der Planung und der Bewertung der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wurde das Planungsbüro KOMPlan aus Landshut beauftragt.

Das öffentliche Anhörungsverfahren der betroffenen Behörden und das öffentliche Bekanntmachungsverfahren nach dem Baugesetzbuch wurden vom 04.09.2017 bis einschließlich 04.10.2017 durchgeführt. Bedenken oder Anregungen wurden nicht vorgebracht.

Zu den im Zuge des Entwurfsverfahrens gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen erfolgt folgende Abwägung:

Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung vom 23.08.2017

Die Stellungnahme der Fachbehörde wird zur Kenntnis genommen, es ergeht keine Äußerung.

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Cham vom 07.09.2017

Die Stellungnahme der Fachbehörde wird zur Kenntnis genommen, es besteht Einverständnis.

Amt für Ländliche Entwicklung Oberpfalz vom 05.09.2017

Die Stellungnahme der Fachbehörde wird zur Kenntnis genommen, es bestehen keine Einwände, da in den Planungsbereichen keine Vorhaben der Ländlichen Entwicklung anhängig oder geplant sind.

Deutsche Telekom Technik GmbH vom 26.09.2017

Die Stellungnahme der Fachbehörde wird zur Kenntnis genommen, es bestehen keine Einwände. Die getroffenen Hinweise werden ebenfalls zur Kenntnis genommen und an die Bauwerber weitergegeben.

Landratsamt Cham vom 25.09.2017 - Sachgebiet Erschließungsbeiträge

Sulzbach/Maiertshof und Kolmberg

Die Stellungnahme der Fachbehörde wird zur Kenntnis genommen, es bestehen keine Bedenken.

Sachgebiet Feuerwehrwesen

Sulzbach/Maiertshof und Kolmberg

Die Stellungnahme der Fachbehörde wird zur Kenntnis genommen, es bestehen keine Bedenken bei Einhaltung der getroffenen Hinweise. Diese werden unter Ziffer 8 der Begründung entsprechend nachrichtlich ergänzt.

Landratsamt Cham vom 25.09.2017 - Arbeitsbereich Bauwesen – technisch

Sulzbach/Maiertshof / Kolmberg

Die Stellungnahme der Fachbehörde wird zur Kenntnis genommen, der getroffene Hinweis hinsichtlich der besseren Übersichtlichkeit getrennter Verfahren zukünftig überdacht.

Sulzbach/Maiertshof

Die Stellungnahme der Fachbehörde wird zur Kenntnis genommen, die getroffenen Hinweise zukünftig beachtet. Aus der Sicht der Kommune ist hier das Ende der Siedlungsentwicklung erreicht, die gewünschte Ortsrandeingrünung wird nachrichtlich ergänzt. Das Erfordernis der Anpassung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes / Landschaftsplanes ist der Kommune bekannt und wird zu gegebener Zeit gesammelt in die Wege geleitet.

Kolmberg

Die Stellungnahme der Fachbehörde wird zur Kenntnis genommen, und wie folgt gewürdigt: Das Erfordernis der Anpassung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes / Landschaftsplanes ist der Kommune bekannt und wird zu gegebener Zeit gesammelt in die Wege geleitet. Der Hinweis auf die bestehende Megal-Leitung ist bekannt, seitens des Bauwerbers fanden diesbezüglich bereits im Vorfeld Abstimmungen statt. Entsprechende Grunddienstbarkeiten des Leitungsträgers sind vorhanden. Aus der Sicht der Kommune ist die Ausweisungsfläche durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs geprägt, zur besseren Einbindung wird jedoch eine Eingrünung an der Westseite ergänzt.

Landratsamt Cham vom 25.09.2017 - Sachgebiet Immissionsschutz

Sulzbach/Maiertshof

Die Stellungnahme der Fachbehörde wird zur Kenntnis genommen, es bestehen keine Einwände. Ein ausreichender Abstand zu landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden ist aus der Sicht der Kommune gegeben.

Kolmberg

Die Stellungnahme der Fachbehörde wird zur Kenntnis genommen, es bestehen keine Einwände.

Landratsamt Cham vom 25.09.2017 - Sachgebiet Naturschutz und Landschaftspflege

Die Stellungnahme der Fachbehörde wird zur Kenntnis genommen und wie folgt gewürdigt: Die Ermittlung von Eingriff / Ausgleich sowie die Bereitstellung des Ausgleichserfordernisses wurde **vor** Verfahrensbeginn mit der Unteren Naturschutzbehörde im Detail telefonisch abgestimmt.

Insofern ist die nun hier vorliegende Stellungnahme nicht nachvollziehbar. Die Gemeinde hält im Grundsatz weiterhin an den getroffenen und im Vorfeld abgestimmten Belangen fest.

Folgende Anmerkungen werden jedoch getroffen:

zu Schutz von Landschaftsbestandteilen Art. 16 BayNatSchG

Die angesprochene Hecke in Sulzbach / Maiertshof war bereits vor Verfahrensbeginn entfernt worden. Die Beantragung hierfür erforderlicher Ausnahmen liegt somit außerhalb der Zuständigkeit der Kommune.

zu biotopkartierter Heckenbestand

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, da er sich auf einen Bestand außerhalb des Geltungsbereichs befindet, findet er keinen Eingang in die Planung.

zu Kompensationsfaktor

Am getroffenen Ausgleich wird aufgrund der Vorabsprachen festgehalten.

**zu Landschaftsschutz / Eingrünung
Sulzbach/Maiertshof**

Eine Ortsrandeingrünung im Süden wird ergänzt, hierzu fand keine Vorabstimmung statt.

Kolmberg

Die Gemeinde hält am Maß der Ausweisung fest, um einem ortsansässigen Bürger die Möglichkeit zu geben, sich hier weiter anzusiedeln.

Es wird die vom Arbeitsbereich Bauwesen – technisch vertretene Ansicht geteilt, dass es sich nur um eine geringfügige Ausweisung handelt, die durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs geprägt ist (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB).

Dem Hinweis auf eine Ortsrandeingrünung wird nachgekommen, dies war im Vorfeld nicht besprochen.

zu Ausgleichsflächen

Die genannte Handreichung ist der Kommune bekannt und wird dem Bauwerber mitgeteilt.

zu Ersatzzahlung

Die Möglichkeit der Ersatzzahlung war im Vorfeld abgestimmt.

Regierung der Oberpfalz, Höhere Landesplanung vom 11.09.2017

Die Stellungnahme der Fachbehörde wird zur Kenntnis genommen, der Hinweis auf die bestehende Megal-Leitung ist bekannt, seitens des Bauwerbers fanden diesbezüglich bereits im Vorfeld Abstimmungen statt. Entsprechende Grunddienstbarkeiten des Leitungsträgers sind vorhanden.

Regionaler Planungsverband Regensburg vom 28.09.2017

Die Stellungnahme der Fachbehörde wird zur Kenntnis genommen, es bestehen keine Bedenken.

Wasserwirtschaftsamt Regensburg vom 28.08.2017

Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes wird zur Kenntnis genommen, es bestehen keine weiteren Anregungen / Ergänzungen.

Beschluss:

1. Der Gemeinderat erhebt das Abwägungsergebnis zum Beschluss.
2. Der Gemeinderat beschließt die 14. Änderung der Ortsabrundungssatzung der Gemeinde Wald für die Ortsteile Sulzbach/Maiertshof (5. Änderung) und Kolmberg (3. Änderung) mit dem eingearbeiteten Abwägungsergebnis in der Fassung vom 09.11.2017 als Satzung.

Abstimmungsergebnis: Ja 13 Nein 0

**4 Antrag auf Baugenehmigung: Neubau eines Mehrfamilienhauses mit seniorenge-
rechten Wohnungen auf der Fl.Nr. 99/6, Gemarkung Wald, Irma-Holder-Platz 3 in
Roßbach**

Sachverhalt:

Das zur Bebauung vorgesehene Grundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Senioren- und Gesundheitszentrum Wald“ (WA-Gebiet, § 4 BauNVO).

Das Vorhaben ist somit nach § 30 Abs. 1 BauGB zu beurteilen.

Das Grundstück ist erschlossen durch die Ortsstraße „Irma-Holder-Platz“ Fl.Nr. 99/2, Gemarkung Wald.

Die zentrale Wasserversorgung erfolgt durch die Kreiswerke Cham.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die bestehende Ortskanalisation.

Das Vorhaben ist nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu beurteilen.

Demnach bestehen folgende Abweichungen vom Bebauungsplan:

- Gebäude außerhalb der Baugrenze

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Das gemeindliche Einvernehmen zu der Befreiung vom Bebauungsplan wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: Ja 13 Nein 0

**5 LEADER-Kooperationsprojekt "Aufwertung des Radweges Falkenstein - Wenzel-
bach" - Einzelprojekt der Gemeinde Wald**

Sachverhalt:

Im Januar 2017 beschloss der Gemeinderat Wald das Einzelprojekt LEADER „Aufwertung des Rastplatzes in Hirschenbühl“ durchzuführen.

Die Eigenbeteiligung der Gemeinde basierte auf einer Bruttofördersumme.

Mittlerweile änderten sich jedoch die LEADER-Förderrichtlinien, woraufhin nur noch die Nettosummen der Projekte gefördert werden.

Dies gilt auch für das Einzelprojekt der Gemeinde Wald, welches die Aufwertung des Rastplatzes in Hirschenbühl vorsieht.

Durch die neuen Richtlinien, bei der „nur“ noch die Nettosumme des Projektes gefördert werden, erhöht sich der Eigenanteil der Gemeinde von 71.768,43 € auf 98.505,69 €.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt der Maßnahme trotz Änderung der Förderrichtlinien wie im Sachverhalt beschrieben zu.

Der Eigenanteil der Gemeinde liegt somit bei 98.505,69 €.

Abstimmungsergebnis: Ja 13 Nein 0

6 Bekanntgaben

6.1 Winterdienst bei Privatwegen

Diskussion:

Der Erste Bürgermeister Bauer informiert, dass die Gemeinde den Winterdienst an Privatstraßen nicht mehr durchführt. Nach dem Bayerischen Straßen- und Wegegesetz müsste sie hierfür Kostenerstattung verlangen. Im Hinblick auf die kommende Umsatzbesteuerung sollte die Gemeinde allerdings keine Privatwege, auch nicht gegen Kostenerstattung, räumen. Die betroffenen Eigentümer an den Privatwegen müssen sich ggf. an einen Unternehmer wenden.

7 Anfragen, Verschiedenes

7.1 Verkehrsspiegel an der Einfahrt Tannenstraße in die Reichenbacher Straße

Diskussion:

GRM Jirikovsky erkundigt sich nach dem Stand des Verkehrsspiegels an der Reichenbacher Straße für die Einfahrt von der Tannenstraße. Der Vorsitzende gibt zur Antwort, dass er diesbezüglich nachfragen wird.

Mit Dank für die gute Mitarbeit schließt Erster Bürgermeister Hugo Bauer um 21:00 Uhr die öffentliche Sitzung des Gemeinderates Wald.

Hugo Bauer
Erster Bürgermeister

Wolfgang Held
Schriftführer