

Beglaubigter Auszug aus dem Beschlussbuch
über die Sitzung des Gemeinderats Treffelstein

Zahl der ordnungsgemäß geladenen Gemeinderatsmitglieder: 9

Lfd. Nr.	Anwesend	Abstimm. Ergebnis Für : Geg.	Behandelter Gegenstand, Inhalt des Beschlusses
----------	----------	---------------------------------	--

4	7	7	<p>Öffentliche Sitzung</p> <p>Abwägung und Billigung nach Bürger- und Behördenbeteiligung zum Bebauungsplan „Treffelstein-West“</p> <p>Die Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan „Treffelstein-West“ der Gemeinde hat in der Zeit vom 01.08. – 05.09.2025 stattgefunden. Für die Gemeinde wird hierzu auf den Verfahrensakt verwiesen und die Stellungnahme des beauftragten Ingenieurbüros vom 28.10.2025 zur Abwägung zu Grunde gelegt.</p> <p>Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange:</p> <p><u>Bayernwerk Netz GmbH vom 05.09.2025</u> keine grundsätzlichen Einwände – Die Hinweise zum Schutzzonenbereich einer 20 kV-Freileitung und deren Mastbereiche sollten beachtet werden. Die Merkblätter zum „Schutz der Verteileranlagen“ und „Abstände und zugehörige Bestimmungen für bauliche Anlagen und Bäume im Bereich von 20 kV-Freileitungen“ werden berücksichtigt. Zur elektrischen Erschließung wird eine entsprechende Fläche von ca. 35 m² bereitgestellt, um eine Trafostation am Baugebiet errichten zu können. <i>Für die Gemeinde wird auf die Feststellung zur Flächennutzungsplanänderung verwiesen.</i></p> <p><u>Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Cham vom 03.09.2025</u> keine Einwände – Die Hinweise auf Gerüche, Staub und Lärm sollten beachtet werden, auch der Hinweis auf Heckenpflege bei Eingrünungen sollte berücksichtigt werden. <i>Für die Gemeinde wird auf die Feststellung zur Flächennutzungsplanänderung verwiesen.</i></p> <p><u>Amt für ländliche Entwicklung Oberpfalz vom 18.09.2025</u> Keine Einwendungen oder Bedenken, wenn eine spätere Anbindung in Richtung Westen planerisch zurückgenommen wird. Hier wird eine öffentliche Fläche als Grünfläche mit Eingrünung im Westen mit einer eigenen Flurnummer eingefügt. Die private Hecke im Westen soll mit einer öffentlichen Verpflichtung der Gemeinde zum tatsächlichen Herstellen durch die Privateigentümer versehen werden. Außerdem wird die Grünfläche Flur-Nr. 165/23 außerhalb des Bebauungsplanes als Stützstelle für Backofen, Seniorenfitnessgeräte, als Spiel- und Begegnungsplatz zum Altort errichtet werden. <i>Für die Gemeinde wird auf die Änderungen im Bebauungsplan zum Stand 28.10.2025 entsprechend verwiesen.</i></p>
---	---	---	--

Beglubigter Auszug aus dem Beschlussbuch über die Sitzung des Gemeinderats Treffelstein

Zahl der ordnungsgemäß geladenen Gemeinderatsmitglieder: 9

Lfd. Nr.	Anwesen	Abstimm. Ergebnis Für : Geg.	Behandelter Gegenstand, Inhalt des Beschlusses
----------	---------	---------------------------------	--

			<p><u>Regierung der Oberpfalz vom 11.09.2025</u> <i>Siehe Abwägungsvorschlag zur 5.Änderung des FNP.</i></p> <p><u>Landratsamt Cham vom 28.08.2025</u> <i>Sachgebiet „Erschließungsbeiträge“: <i>Der Hinweis, dass ggf. zusätzliche Erschließungsbeiträge aus Richtung Hofgarten auch für die Parzellen 1, 2 und 17 zu leisten sind, wird zur Kenntnis genommen.</i></i></p> <p><u>Sachgebiet „Feuerwehrwesen“:</u> <i>keine Bedenken, die Hinweise werden beachtet.</i></p> <p><u>Sachgebiet „Bauwesen“:</u> <i>Die Parzellen 18, 19 und 20 werden als Mischgebiet festgesetzt, auf eine ausreichende Durchmischung wird geachtet. Die Parzelle 17 wird dem Allgemeinen Wohngebiet zugefügt, die „Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung“ bei Parzelle 17 wird entfernt. In den textlichen Festsetzungen auf Seite 2 Nr. 3 werden die Bezeichnung der Gebietstypen konkretisiert. <i>Die Bezeichnungen WA 1 und WA 2 wurden entfernt.</i></i></p> <p><u>Arbeitsbereich Bauwesen – „technisch“:</u> <u>Planteil:</u> <i>Aus erschließungstechnischen Gründen ist eine unterschiedliche Fahrbahnbreite gerade im Zufahrtsbereich des Baugebietes notwendig. Der Einwand zur Schaffung von Längsparkbuchtten wird zur Kenntnis genommen. Der Wendehammer ist ausreichend bemessen. Eine Erschließung der Parzelle 1 und 17 von Norden her kann nicht ermöglicht werden.</i></p> <p><u>Textliche Festsetzungen:</u> <i>4. Der Begriff „Mehrfamilienhäuser“ wird durch „Hausgruppen“ ersetzt. 5. „WA 1“ wird in „WA“ und „M“ in „MI“ geändert 8. Die Errichtung von Garagen und Nebengebäuden mit Abstand von 1,0 m von der Grundstücksgrenze begründet sich aus der positiven Erfahrung bei anderen Baugebieten in der Gemeinde. 10. Geländeschnitte sind aufgrund des flachen Geländeverlaufs hier nicht notwendig</i></p> <p><u>Begründung mit Umweltbericht:</u> <i>Die Thematik zur unterschiedlichen Bezeichnung der Bereiche wird bereinigt. Sachgebiet „Technischer Umweltschutz“: keine Einwände – <i>Auf eine ausreichende Durchmischung von Wohnen und Gewerbe wird geachtet. Ein ausreichender Abstand von Wohnen und landwirtschaftlicher Betriebsanlagen wird einzuhalten.</i></i></p>
--	--	--	---

Beglaubigter Auszug aus dem Beschlussbuch über die Sitzung des Gemeinderats Treffelstein

Zahl der ordnungsgemäß geladenen Gemeinderatsmitglieder: 9

Lfd. Nr.	Anwesend	Abstimm. Ergebnis Für : Geg.	Behandelter Gegenstand, Inhalt des Beschlusses
----------	----------	---------------------------------	--

			<p><u>Sachgebiet „Naturschutz und Landschaftspflege“:</u></p> <p>Auf eine ausreichende Eingrünung im Westen zur freien Landschaft und eine Durchgrünung sollte geachtet werden. Zusätzliche Vermeidungsmaßnahmen wie Vogelschutz / Vogelnährgehölzen bzw. Einfriedungen mit Bodenfreiheit sollen den Planungsfaktor auf 20 % erhöhen. Artenschutzrechtliche Aspekte werden im Rahmen des Bebauungsplanes konkretisiert. Der Ausgleich für das neuen Baugebiet erfolgt über das gemeindliche Ökokonto. Die Grünfläche wird nach Errichtung eines Lärmschutzwalls bepflanzt. Für eine spätere Erweiterung in Richtung Westen sollte die 2-reihige Bepflanzung besser in privatem Eigentum verbleiben, die private Hecke im Westen soll mit einer öffentlichen Verpflichtung der Gemeinde zum tatsächlichen Herstellen durch die Privateigentümer versehen werden.</p> <p><u>Sachgebiet „Gartenkultur und Landespflege“:</u></p> <p>Zu 6: <i>Der Einwand hinsichtlich des Verbots von Flach- und Pultdächern bleibt unberücksichtigt bleiben.</i></p> <p>Zu 10: <i>Der Einwand wurde zur Kenntnis genommen werden.</i></p> <p>Zu 11: <i>Der Einwand wurde ebenfalls zur Kenntnis genommen werden.</i></p> <p>Zu 12: <i>Der Einwand wurde berücksichtigt, bis zu einer Erweiterung wird diese Fläche als öffentliche Grünfläche genutzt.</i></p> <p>Zu 13: <i>Der Einwand wurde zur Kenntnis genommen.</i></p> <p>Zu 14: <i>Die private Hecke im Westen wird mit einer öffentlichen Verpflichtung der Gemeinde zum tatsächlichen Herstellen durch die Privateigentümer versehen. Der Vorschlag für die private Begrünung der Gärten wird den Grundstückseigentümern überlassen.</i></p> <p>Zu 14.1: <i>Die Pflanzliste wird von 404 in 401-B.</i></p> <p>Zu 14.2: <i>Die Arten „Schwarze Johannisbeere“, „Himbeere“, „Brombeere“ und „Rote Johannisbeere wurden in die Artenliste mitaufgenommen.</i></p> <p>Zu 14.3: <i>Der Einwand hinsichtlich einer Bepflanzung von Gehwegen oder des Wendehammers wurde zur Kenntnis genommen, Gehwege beherbergen oft Leitungstrassen, die nicht überbaut / bepflanzt werden dürfen.</i></p> <p>Zu C6: <i>Die redaktionelle Änderung hinsichtlich falscher Bezeichnungen wurden geändert.</i></p> <p>Zu D6: <i>Der Einwand zur Änderung der Eingrünung zu den Festsetzungen bleibt unberücksichtigt.</i></p> <p><u>Sachgebiet „Wasserrecht“:</u></p> <p><i>Der Hinweis zur Berücksichtigung des neu hinzukommenden Abwassers zur Kläranlage wird bei der Neubeantragung der wasserrechtlichen Erlaubnis beachtet. Entsprechende Mitteilungen im Wasserrechtserlaubnisverfahren sind an das WWA Regensburg bereits geäußert.</i></p>
--	--	--	--

Beglubigter Auszug aus dem Beschlussbuch
über die Sitzung des Gemeinderats Treffelstein

Zahl der ordnungsgemäß geladenen Gemeinderatsmitglieder: 9

Lfd. Nr.	Anwesend	Abstimm. Ergebnis Für : Geg.	Behandelter Gegenstand, Inhalt des Beschlusses
----------	----------	---------------------------------	--

			<p><u>Sachgebiet „Digitale Infrastruktur“:</u> <i>Der Hinweis zum Anschluss an das Glasfasernetz des Landkreises mit Verbindung zum nächsten Übergabepunkt wird berücksichtigt, der Beginn der Erschließungsarbeiten wird der Digitalen Infrastruktur rechtzeitig mitgeteilt.</i></p> <p><u>Bayerischer Bauernverband, Geschäftsstelle Cham vom 17.09.2025</u> Es ergab sich der Einwand, dass durch die Änderung des Flächennutzungsplanes die Weiterentwicklung eines Vollerwerbslandwirtes gefährdet sei, daher wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch das Landratsamt vom Landwirt ein Gutachten gefordert (lt. Rücksprache vom 22.09.2025) ob ausreichende Abstände bezüglich der landwirtschaftlichen Emissionen zu den bestehenden bzw. zu den geplanten Betriebsanlagen eingehalten werden können. <i>Siehe Feststellung zur Flächennutzungsplanänderung.</i></p> <p><u>Wasserwirtschaftsamt Regensburg vom 27.08.2025</u> <i>Keine Bedenken, das gemeindliche Abwasserkonzept ist vor Verwirklichung des Bebauungsplanes fortzuschreiben.</i></p> <p>MERO Germany GmbH vom 04.08.2025, Stadt Rötz vom 08.08.2025 und Stadt Waldmünchen vom 05.08.2025 keine Einwände.</p> <p>Stellungnahmen weiterer Behörden und Träger öffentlicher Belange lagen uns nicht vor.</p> <p>Nach entsprechender Abwägung billigt der Gemeinderat den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Treffelstein-West“ samt Planteil, textliche Festsetzungen, Hinweise, Begründung mit Umweltbericht in der Entwurfsfassung zum Planungsstand 28.10.2025. Entsprechend der Vorgabe durch die Regierung der Oberpfalz sowie des Amtes für ländliche Entwicklung Oberpfalz wird erneut die Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung für die Gemeinde durch den Vorsitzenden durchgeführt. Für die Gemeinde wird geprüft, ob eine Geschwindigkeitsmessanzeige stationär bei der Ortsdurchfahrt (Kirchstraße) installiert werden kann. Ein möglicher Antrag auf Versetzen des gemeindlichen Ortsschildes wird im Rahmen einer nächsten Verkehrsschau im November 2025 vorbesprochen.</p>
--	--	--	---

Treffelstein, 19.11.2025




Heumann
1. Bürgermeister