

Beglaubigter Auszug aus dem Beschlussbuch über die Sitzung des Gemeinderats Treffelstein

Zahl der ordnungsgemäß geladenen Gemeinderatsmitglieder: 9

Lfd Nr.	An- wes- end	Abstimm. Ergebnis Für : Geg.	Behandelter Gegenstand, Inhalt des Beschlusses
------------	--------------------	------------------------------------	--

3	7	7	0	<p><u>Öffentliche Sitzung</u></p> <p>Abwägung und Billigung nach Bürger- und Behördenbeteiligung zur fünften Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde</p> <p>Die Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 1 BauGB für die fünfte Änderung des Flächennutzungsplans 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><i>Behandlung der Stellungnahmen aus der Bürgerbeteiligung und der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange:</i></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 haben hierzu bereits entsprechende Vorabstimmungen im Vorfeld mit der Bayernwerk Netz GmbH stattgefunden.</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>Die Gemeinde sichert eine entsprechende Beachtung zu.</i></p> <p><u>Amt für ländliche Entwicklung Oberpfalz vom 18.09.2025</u> Keine Einwendungen oder Bedenken</p> <p><u>Regierung der Oberpfalz vom 20.10.2025</u> In der Flächennutzungsplanänderung werden die Erweiterungsflächen (MI-Gebiet und WA-Gebiet) auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Treffelstein – West“ zurückgenommen. Die zurückgenommenen Bereiche im Westen werden <u>nachrichtlich als schraffierte Fläche dargestellt, um die künftige Entwicklungsachse der Gemeinde der nächsten Jahre darzustellen.</u> Der Auflockerungsfaktor im Bedarfsnachweis wird mit neuen Zahlen der Regierung überrechnet, so dass ein Bedarf von 2,9 ha nachgewiesen werden kann. Davon abzuziehen wäre noch das aktivierbare Innenentwicklungspotential in 10 Jahren. Die Flächen der 5 Leerstände der 37 Eigentümer befragten Eigentümer</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>belaufen sich auf etwa 0,5 ha und davon werden 10 % als aktivierbares Innenentwicklungspotential abgezogen (ca. 2,8 ha Baulandbedarf). Durch diese Änderungen wird eine Vereinbarkeit mit den Erfordernissen der Raumordnung in Aussicht gestellt.</p> <p><i>Der Gemeinderat gibt zur notwendigen Rücknahme der Erweiterungsflächen für das MI-Gebiet und WA-Gebiet außerhalb des geplanten Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „Treffelstein-West“ seine Zustimmung.</i></p> <p><u>Landratsamt Cham vom 28.08.2025</u></p> <p><u>Sachgebiet „Bauwesen“:</u></p> <p>Der Einwand zu Darstellung der Eingrünung im Westen auf der Ebene des Flächennutzungsplanes wird zur Kenntnis genommen. <i>Der Hinweis auf die zusammenfassende Erklärung wird beachtet, diese wird am Ende des FNP-Verfahrens dem Landratsamt übermittelt.</i></p> <p><i>Die Einwände aus redaktioneller Sicht werden berücksichtigt und im weiteren Verfahren geändert.</i></p> <p><u>Arbeitsbereich Bauwesen - technisch“:</u></p> <p>Der überplante Ortsteil „Treffelstein West“ soll in den Ausmaßen gleich gehalten werden. Der Vorschlag die westliche Linie auf den bestehenden Ortsrand zu reduzieren, sollte zur Kenntnis genommen werden.</p> <p><i>Die Ausmaße des überplanten Bebauungsplangebiets „Treffelstein-West“ werden unverändert beibehalten.</i></p> <p><u>Sachgebiet „Technischer Umweltschutz“:</u></p> <p>Keine Einwände, auf eine ausreichende Durchmischung von Wohnen und Gewerbe wird geachtet. Ein ausreichender Abstand von Wohnen und landwirtschaftlicher Betriebsanlagen ist einzuhalten.</p> <p><u>Sachgebiet „Naturschutz und Landschaftspflege“:</u></p> <p>Keine Einwände, auf eine ausreichende Eingrünung im Westen zur freien Landschaft sollte geachtet werden, artenschutzrechtliche Aspekte werden im Rahmen des Bebauungsplanes betrachtet.</p> <p><u>Sachgebiet „Wasserrecht“:</u></p> <p>Auf die detaillierte Beseitigung von Abwasser wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eingegangen bzw. es werden die neu überplanten Teilbereiche an die bestehende Abwasserentsorgungsanlage in Treffelstein angeschlossen.</p> <p><i>Der Hinweis zur wasserrechtlichen erlaubnispflichten Gewässerbenutzungen in Verbindung mit Eingriffen ins Grundwasser wird beachtet.</i></p> <p><u>Bayerischer Bauernverband, Geschäftsstelle Cham vom 17.09.2025</u></p> <p>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</p>

Beglaubigter Auszug aus dem Beschlussbuch über die Sitzung des Gemeinderats Treffelstein

Zahl der ordnungsgemäß geladenen Gemeinderatsmitglieder: 9

Lfd Nr.	An- wes- end	Abstimm. Ergebnis Für : Geg.	Behandelter Gegenstand, Inhalt des Beschlusses
			<p>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.</p> <p><i>Für die Gemeinde wird festgestellt, dass mit der Flächennutzungsplanänderung und den darin getätigten Festsetzungen die Weiterentwicklung des betreffenden Vollerwerbslandwirt nicht gefährdet ist.</i></p> <p><u>Wasserwirtschaftsamt Regensburg vom 27.08.2025</u> Keine Bedenken, das gemeindliche Abwasserkonzept ist vor Verwirklichung des Bebauungsplanes fortzuschreiben.</p> <p><u>MERO Germany GmbH vom 04.08.2025, Stadt Rötzing vom 08.08.2025, Stadt Waldmünchen vom 05.08.2025</u> keine Einwände</p> <p>Stellungnahmen weiterer Behörden und Träger öffentlicher Belange lagen uns nicht vor.</p> <p>Nach entsprechender Abwägung billigt der Gemeinderat die fünfte Änderung des Flächennutzungsplans samt Deckblatt, Begründung und 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.</p> <p>Treffelstein, 19.11.2025</p> <div style="display: flex; align-items: center; justify-content: center;">  <div style="margin-left: 20px;">  H e u m a n n 1. Bürgermeister </div> </div>