

3. Gemeinderatssitzung

Auszug aus der Niederschrift über die 3. Gemeinderatssitzung am 07. März 2019 um 19.30 Uhr im Unterrichtsraum des Feuerwehrgerätehauses

TAGESORDNUNG

1. öffentliche Sitzung
2. Genehmigung der Niederschrift der letzten Sitzung
3. Bekanntgabe nichtöffentlicher Beschlüsse
4. Beratung und Verabschiedung Haushalt 2019
5. Bauantrag zur Errichtung einer zweiseitigen Werbeanlage, Fl. Nr. 800, Von-Heyden-Straße
6. Antrag auf Bauvorbescheid zur Errichtung eines Doppelhauses mit zwei Vollgeschossen, Fl. Nr. 3227/1, Zur Adlerseige
7. Antrag auf Bauvorbescheid zur Bebaubarkeit von Flurstück 457, Gemarkung Tegernheim
8. Bekanntgabe Ausschreibungsergebnisse Reparatur Radweg („südl. ehemaliges Von-Heyden-Gelände“)
9. Informationen und Anfragen

Genehmigung der Niederschrift der letzten Sitzung

Mit 19 : 0 Stimmen genehmigt der Gemeinderat die Niederschrift der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 21. Februar 2019.

Bekanntgabe nichtöffentlicher Beschlüsse

In seiner letzten nichtöffentlichen Sitzung am 21.02.2019 hat der Gemeinderat beschlossen, den Einbau und die Programmierung der neuen Schließanlage in der Mehrzweckhalle an die Fa. Frank Schließsysteme aus Regensburg zu vergeben.

Beratung und Verabschiedung des Haushalts 2019

Der Haushaltsplan wurde in der Personal- und Finanzausschusssitzung am 19.02.2019 mit den anwesenden Ausschussmitgliedern erörtert.

- Mit 19 : 0 Stimmen beschließt der Gemeinderat den zugegangenen Entwurf der Haushaltssatzung für das Haushaltsjahr 2019 als Satzung. Der Satzungsentwurf ist Bestandteil dieses Beschlusses.
- Mit 19 : 0 Stimmen beschließt der Gemeinderat den vorliegenden Finanzplan und das ihm zugrunde liegende Investitionsprogramm für die Jahre 2018 bis 2022.
- Mit 19 : 0 Stimmen beschließt der Gemeinderat den als Entwurf zugegangenen Stellenplan mit Stellenübersicht.

Bauantrag zur Errichtung einer zweiseitigen Werbeanlage, Fl. Nr. 800, Von-Heyden-Straße

Die Antragstellerin plant auf dem Grundstück an der nördlichen Grundstücksgrenze Richtung Hauptstraße eine zweiseitige unbeleuchtete Großfläche sowohl für Werbung der Stätte der Leistung wie auch für allgemeine Produktinformationen mit den Maßen 3,8 m x 2,8 m zu errichten.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „ Westlich der Thomasstraße“.

Die geplante Werbeanlage liegt außerhalb der Baugrenzen.

Da bei der Werbeanlage, größtenteils Werbung an der Stätte der Leistung betrieben wird, handelt es sich um eine Nebenanlage nach § 14 BauGB. Diese kann nach § 23 V BauGB auf den nicht überbaubaren Flächen zugelassen werden.

Die Ermessensentscheidung hierüber trifft das Landratsamt als untere Baubehörde ohne gemeindliches Einvernehmen.

Des Weiteren enthält der Bebauungsplan folgende textliche Festsetzung zu Außenwerbung:

„Mit Gebäuden festverbundene Werbeeinrichtungen sind zulässig, wenn sie je Betrieb insgesamt 3,0 m² Fläche nicht übersteigen.(...) Nicht gestattet sind Reklameflächen ... auf Dachflächen der Gebäude.“

Folglich sind im Rückschluss freistehende Werbeeinrichtungen nicht zulässig. Es ist somit eine Befreiung von dieser textlichen Festsetzung erforderlich.

Mit 0 : 19 Stimmen erteilt der Gemeinderat dem Bauantrag zur Errichtung einer zweiseitigen Werbeanlage, Fl. Nr. 800, Von-Heyden-Straße das gemeindliche Einvernehmen. Der notwendigen Befreiung wird zugestimmt.

Antrag auf Bauvorbescheid zur Errichtung eines Doppelhauses mit zwei Vollgeschossen, Fl. Nr. 3227/1, Zur Adlerseige

Der Antragsteller plant auf dem Grundstück ein Doppelhaus mit zwei Vollgeschossen in der Bauweise E+I+D mit Sattel- oder Walmdach zu errichten. Geländeänderungen sind nicht notwendig.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Hang-Weinbergstraße“.

Bezüglich der Zahl der Vollgeschosse ist im Bebauungsplan die Bauweise E+D eingetragen. Da laut Vermerken auf dem Bebauungsplan sich diese Festsetzung nur auf bereits bestehende Gebäude bezieht, ein Neubau in dieser Bauweise nicht vorgesehen ist und auch die Festsetzung E+I+D nur für Bestandsgebäude gilt, geht die Verwaltung von einer festgesetzten Zahl der Vollgeschosse von II aus. Da auf dem Grundstück keine Bauweise in E+U erforderlich ist, wird das Regelbeispiel mit E+I als maßgeblich erachtet. Im Ergebnis ist aber laut Regelbeispiel auch hier ein Ausbau des Dachgeschosses (soweit kein Vollgeschoss) und damit eine Bauweise in E+I+D möglich. Somit ist hierfür keine Befreiung erforderlich.

In einer Sitzung 2004 beschloss der Gemeinderat in Bezug auf den Antrag für ein Sechsfamilienhaus, dass auf diesem Grundstück keine Bebauung in der Bauweise E+I+D stattfinden sollte.

Von den Festsetzungen des Bebauungsplans werden Folgende nicht eingehalten:

- Festgesetzte Firstrichtung
- Baufenster für das Hauptgebäude
- Baufenster für die Garagen
- Mindestseitenverhältnis 5:4

In der näheren Umgebung wurde bereits Befreiungen in ähnlichem Umfang zugestimmt.

Alle anderen Festsetzungen werden entweder eingehalten oder können beim Bauantrag eingehalten werden (da eingereichte Planung keine Auskunft über deren Einhaltung gibt).

Die Erschließung ist gesichert.

Laut Stellplatzsatzung der Gemeinde Tegernheim sind vier Stellplätze erforderlich. Laut Antrag sollen diese erstellt werden. Im Plan sind lediglich zwei Stellplätze eingetragen. Die notwendigen Stellplätze können entsprechend den Festsetzungen der Stellplatzsatzung situiert werden.

Mit 19 : 0 Stimmen erteilt der Gemeinderat dem Antrag auf Bauvorbescheid zur Errichtung eines Doppelhauses mit zwei Vollgeschossen (E + 1), Fl. Nr. 3227/1, Zur Adlerseige das gemeindliche Einvernehmen. Den oben genannten Befreiungen wird zugestimmt.

Ansonsten sind alle Festsetzungen des Bebauungsplans einzuhalten. Auch die Festsetzungen der Stellplatzsatzung sind zu berücksichtigen.

Antrag auf Bauvorbescheid zur Bebaubarkeit von Flurstück 457, Gemarkung Tegernheim

Der Antragsteller hat bei der Gemeinde eine Bauvoranfrage eingereicht, mit der geklärt werden soll, in welcher Weise das Grundstück Fl. Nr. 457 der Gemarkung Tegernheim bebaut werden kann. Das Grundstück liegt direkt an der Gemarkungsgrenze zu Schwabelweis und ist im unteren Bereich des Schluchtwegs das einzige Grundstück der Gemarkung Tegernheim.

Vorrangig plant der Eigentümer die Bebauung mit einem Wohngebäude. Ist dies nicht möglich, so möchte er dort ein Stallgebäude für 50 Milchschafe/Milchziegen einschließlich erforderlicher Futtermittellager errichten.

Nach Ansicht der Verwaltung liegt das Grundstück nicht im Innenbereich nach § 34 BauGB. Vielmehr handelt es sich um ein Grundstück im Außenbereich. Damit richtet sich die Zulässigkeit nach § 35 BauGB.

Zulässigkeit eines Wohngebäudes:

Da es sich bei einem Wohngebäude nicht um ein privilegiertes Vorhaben handelt, bestimmt sich die Zulässigkeit nach § 35 II BauGB. Danach sind Vorhaben zulässig, wenn öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden (geringfügige Beeinträchtigung reicht aus) und die Erschließung gesichert ist.

Eine Wohnbebauung des Grundstücks könnte mehrere Belange beeinträchtigen, wie die natürliche Eigenart der Landschaft als naturgegebene Waldnutzung, das Zersiedelungsverbot welches die Verfestigungen von Splittersiedlungen verhindern soll oder der Schutz vor Verunstaltung des Orts- und Landschaftsbilds mit Bezug auf denkmalgeschützte Gebäude im Hintergrund.

Ob die Festsetzungen des Flächennutzungsplans oder der Belang Naturschutz und Landschaftspflege beeinträchtigt sind, ist fraglich. Nach Rücksprache mit der Stadt Regensburg ist das Grundstück nicht Bestandteil des Naturschutzgebietes „Am Keilstein“. Auch ist es nicht Bestandteil des FFH-Gebiets. Laut Planeintrag im Flächennutzungsplan handelt es sich jedoch um eine festgesetzte Fläche für Laubwald, nach § 30 BNatSchG geschützt und damit um ein gesetzliches Biotop. Ein gesetzlicher Schutz besteht jedoch nur bei Feldgehölzen. Letztlich kann der Ist-Zustand der Schutzwürdigkeit nur durch das Amt für Landwirtschaft und Forsten bestimmt werden. Es kann jedoch die Auffassung vertreten werden, dass eine Nutzung, auch wenn sie außerhalb der Schutzfläche liegt, auf diese einwirkt und stört. Gerade durch die besondere Lage des Grundstücks.

Die Erschließung ist gesichert und kann durch zusätzliche Kanal- und Wasserhausanschlüsse hergestellt werden.

Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Tegernheim wäre bei einem Wohnvorhaben einzuhalten.

Bezüglich einer Wohnbebauung fragt der Eigentümer außerdem an, ob eine Grundflächenzahl von 0,5 und eine GFZ von 1,2 zulässig seien.

Nach Ansicht der Verwaltung sollte die überbaute Fläche zum Schutz der Landschaft so gering wie möglich gehalten werden und die eines allgemeinen Wohngebiets keinesfalls überschreiten.

Zulässigkeit eines Stalles für Milchziegen:

Bei einem Stall könnte es sich um ein privilegiertes Vorhaben handeln. Somit würde sich die rechtliche Beurteilung nach Art. 35 I BauGB richten.

Privilegierte Vorhaben sind zulässig, soweit öffentliche Belange nicht entgegenstehen (Belang muss stark eingeschränkt werden) und die Erschließung gesichert ist.

Bei einer Stallbebauung könnte der Belang Naturschutz und die Festsetzungen des Flächennutzungsplans berührt sein. Evtl. auch der Schutz des Orts- und Landschaftsbilds. Ob diese Belange dann entgegenstehen, wird letztlich vom Landratsamt abgewogen. Auch der Belang schädliche Umwelteinwirkungen (Immissionsrecht) könnte betroffen sein.

Die Erschließung ist gesichert.

Die Verwaltung empfiehlt hier keine Wohnbebauung zu befürworten, da im direkten Umfeld auf dieser Straßenseite außerhalb der bestehenden Bauten wegen des Naturschutzgebiets vermutlich keine weitere Bebauung von der Stadt Regensburg zugelassen wird. Somit entstünde lediglich ein Wohngebäude, welches ohne baulichen Zusammenhang (auch nicht zukünftig) und ohne organische Siedlungsstruktur dasteht.

Einer landwirtschaftlichen Nutzung könnte unter dem Vorbehalt zugestimmt werden, dass die erforderlichen Immissionsgrenzwerte (sowohl Lärm, als auch Gerüche) betreffend eingehalten werden können und damit die Eigentümer der Nachbargrundstücke nicht beeinträchtigt werden, soweit es sich um ein privilegiertes Vorhaben handelt und weitere Belange nicht entgegenstehen.

Mit 19 : 0 Stimmen versagt der Gemeinderat einer Wohnbebauung auf Fl. Nr. 457 das gemeindliche Einvernehmen.

Mit 19 : 0 Stimmen versagt der Gemeinderat der Errichtung eines Stallgebäudes das gemeindliche Einvernehmen, da öffentliche Belange, wie schädliche Umwelteinwirkungen, Naturschutz und Verunstaltung des Orts- und Landschaftsbilds entgegenstehen.

Bekanntgabe der Ausschreibungsergebnisse -Reparaturen Radweg (südlich ehem. „von Heyden-Gelände“)

Die Gemeinde Tegernheim möchte in 2019 den Radweg am Donauufer reparieren bzw. sanieren lassen. Es wurden Angebote eingeholt und die belaufen sich auf ca. 12.800,--€ bis 18.500,-- €. Vergabe erfolgte in der nichtöffentlichen Sitzung.