



Gemeinde Teugn

Niederschrift über die Sitzung des Gemeinderates

Sitzungsdatum: Montag, 11.12.2023
Beginn: 18:00 Uhr
Ende: 18:55 Uhr (Ende des öffentlichen Teils: 18:55 Uhr)
Ort: im Sitzungszimmer der Mehrzweckhalle

ANWESENHEITSLISTE

Erster Bürgermeister

Jackermeier, Manfred

Mitglieder des Gemeinderates

Binder, Christian
Blümel, Matthias
Ebner, Andreas
Eisenreich, Martin
Jehl, Mario
Kaufmann, Oswald
Kürzl, Stefan
Listl, Daniel
Merkel, Bernhard
Schwank, Günter
Suß, Bastian
Wenisch, Marianne

Anwesend ab TOP 2

Schriftführer

Zeitler, Tobias

Verwaltung

Stefanowitz, Verena

Abwesende und entschuldigte Personen:

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1. Vollzug von Gemeinderatsbeschlüssen
2. Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport, Talstr. 6, FINr. 512/10, Gemarkung Teugn
Vorlage: 02/BA/110/2023
3. Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Doppelhauses mit Garagen und Lagerhalle, Lengfelder Str. 29, FINr. 218/1, Gemarkung Teugn
Vorlage: 02/BA/111/2023
4. Antrag der Landjugend Teugn auf Erstattung der Malerarbeiten im Jugendheim
Vorlage: 02/HA/099/2023
5. Bürgerantrag zur Installation eines Basketballkorbes
Vorlage: 02/HA/100/2023
6. Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach §§ 135 a - 135 c BauGB
Vorlage: 02/HA/098/2023
7. Mitteilungen und Anfragen

Erster Bürgermeister Manfred Jackermeier eröffnet um 18:00 Uhr die Sitzung des Gemeinderates, begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung des Gemeinderates fest.

Gegen die Tagesordnung liegen keine Einwendungen vor.

Gegen die Niederschrift der letzten Sitzung vom 13.11.2023 liegen keine Einwendungen vor, sodass diese gemäß Art. 54 Abs. 2 GO als genehmigt gilt.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

1. Vollzug von Gemeinderatsbeschlüssen

- keine Mitteilungen -

**Zur Kenntnis genommen
Anwesend 12**

GR Listl betritt den Sitzungssaal.

2. Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport, Talstr. 6, FINr. 512/10, Gemarkung Teugn

Sachverhalt:

Beantragt ist ein Vorbescheid zur Klärung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens. Geplant wäre die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Carport (für 2 KFZ-Stellplätze), ausgeführt mit Pultdach 7 ° Dachneigung und 2 Vollgeschossen (EG + OG).

Die Wohnfläche soll 140 m² betragen. Die Grundfläche des Wohnhauses ist mit 10 m x 9 m, die Garage ist mit 6 m x 6 m geplant. Von der Kubatur des geplanten Gebäudes würde sich dieses in die umgebende Bebauung einfügen.

Die Erschließung ist über das eigene Grundstück geplant. Solange das Grundstück nicht geteilt ist, ist die straßenmäßige Erschließung somit über die Talstraße gegeben. Beim Zweckverband wurde wegen der Wasserversorgung und dem Kanalanschluss eine Stellungnahme angefragt.

Der Flächennutzungsplan weist für diesen Bereich ein „geplantes Allgemeines Wohngebiet“ aus. Nach Art der Nutzung ist die Bebauung zulässig.

Jedoch ist die Bebauung in „zweiter Reihe“ nicht unkritisch zu sehen, da auch die sogenannte „Bebauungstiefe“ bei der Beurteilung der Abgrenzung von Innen- und Außenbereich zu prüfen ist. Allerdings wurden bereits „Hinterlandbebauungen“ in der direkten Umgebung genehmigt (südwestlich vorhandene Gebäude, Mittersteig 5, 5a, 5b).

Bei den Wohnhäusern Talstraße 11, 11a, 13, 15 und 19 wurden ebenfalls Bauungen in zweiter Reihe zugelassen.

Es bedarf einer Einzelfallentscheidung des Gemeinderates.

Diskussion:

GR Kürzl stellt die Frage, ob ein rechtskräftiger Bebauungsplan für diesen Bereich der Talstraße vorliegt.

Geschäftsleiter Zeitler erklärt, dass hier kein Bebauungsplan vorliegt. Demnach soll eine Bebauung so konzipiert werden, dass sie sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Das Bauvorhaben muss städtebaulich vertretbar sein. Dabei ist die angrenzende Bebauung zu betrachten.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Einstimmig beschlossen

Ja 13 Nein 0 Anwesend 13

3. Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Doppelhauses mit Garagen und Lagerhalle, Lengfelder Str. 29, FlNr. 218/1, Gemarkung Teugn

Sachverhalt:

Das antragsgegenständliche Grundstück befindet sich im Bereich des Bebauungsplans „Lengfelder Straße“. Im Zuge des Vorbescheids sollen etliche Befreiungen abgeklärt werden. Folgende Befreiungen werden angefragt:

Frage 1:

Ist das Ersatzgebäude

- Höhe wie Bestand – im Widerspruch zum „uralt“ Bebauungsplan genehmigungsfähig?
- Gebäudehöhe
- 2 Vollgeschosse
- Dachneigung?

Frage 2:

Ist die Gesamtnutzung bestehend aus einer Lagerhalle mit Sozialräumen in gewerblicher Nutzung, eines 2 Familienhauses als Doppelhaushälfte mit 2 Doppelgaragen genehmigungsfähig?

Frage 3:

Könnte die Anordnung der Lagerhalle auch als grenznahe Bebauung mit reduziertem Grenzabstand von ca. 1 m genehmigt werden? Entsprechend der Lage der Grenzbebauung?

Zu Frage 1:

Der Bebauungsplan trifft für die Bauweise E + DG die nachfolgenden Festsetzungen:

- Satteldach 48 – 52 Grad
- Kniestock: nicht über 0,80 m
- Sockelhöhe nicht über 0,50 m
- Dachgauben bis 1 m² Vorderfläche zulässig
- Traufhöhe nicht über 4,25 m

Im antragsgegenständlichen Bereich sieht der Bebauungsplan eine Bebauung mit E + DG vor. Die Baugrenzen sind sehr „klein“ gehalten. Der Bebauungsplan selbst ist mit mehreren Deckblättern überplant worden, jedoch nicht der Bereich des Bebauungsgrundstücks. Hier gilt der ursprüngliche Bebauungsplan aus 1964.

Die Bebauung wird die Baugrenzen nicht einhalten können. Ein Bezugsfall für die Überschreitung der Baugrenzen ist gegeben beim Anwesen „Lengfelder Straße 3a“ – hier war gar kein Baufenster eingeplant.

Auch die bereits derzeit vorhandene Bebauung auf dem Antragsgrundstück hält das Baufenster nicht ein.

Ein Bezugsfall für die Bebauung mit 2 Vollgeschossen ist auf der Flurnummer 219/6 bzw. 219/5, Gemarkung Teugn – Rosenstraße 21 und 21 a vorhanden.

Geplant ist die Errichtung eines Walmdaches mit 22 Grad für das Wohnhaus und ein Satteldach mit 22 Grad bei der gewerblichen Halle. Die Traufhöhe und die Anzahl der Geschosse sollen überschritten werden. Die Garagen sind mit Flachdächern geplant. Ein Kundenparkplatz soll im Bereich der Lengfelder Straße, im östlichen Grundstücksbereich entstehen.

Zu Frage 2:

Als Art der baulichen Nutzung ist ein „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Nähere Angaben, welche Art von Gewerbebetrieb entstehen soll, sind den Bauvorlagen nicht zu entnehmen. Im Lageplan ist von „Lagerhalle“ die Rede. Im Grundriss ist jedoch auch ein Sozialraum, ein WC und ein Duschaum vorgesehen.

Im „Allgemeinen Wohngebiet“ sind nur nicht störende Handwerksbetriebe allgemein zulässig.

Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe können ausnahmsweise zugelassen werden. Besonderes Gewicht kommt hier dem Immissionsschutz zu, der das umliegende Wohngebiet berücksichtigen muss. Daher sollte die Zulassung der gewerblichen Nutzung mit der Auflage versehen werden, dass keine nachteilige Wirkung auf die umliegende Bebauung stattfindet und die Nutzung mit dem Wohngebiet verträglich sein muss.

Dies ist ggfs. im Bauantragsverfahren durch entsprechende Gutachten nachzuweisen. Es wird gebeten, den Immissionsschutz in das Verfahren einzubinden, bzw. einen entsprechenden Hinweis bzw. Auflage in den Bescheid aufzunehmen.

Zu Frage 3:

Wegen der Nichteinhaltung der Abstandsflächen trägt das Landratsamt als Bauaufsichtsbehörde die Entscheidung. Das Baufenster ist zum Nachbargrundstück nach Westen hin „durchgezogen“. Allerdings wird auch das künftige Gebäude die Baugrenzen wieder überschreiten.

Den Bauvorlagen liegt keine Stellplatzberechnung bei. Die dargestellten Stellplätze werden für die geplante Nutzung nicht ausreichend sein.

Das Landratsamt wird gebeten, in den Bescheid aufzunehmen, dass die Stellplätze nach der Stellplatzsatzung nachzuweisen sind.

Diskussion:

GR Eisenreich weist darauf hin, dass der Antragsteller die Stellplätze gemäß der rechtskräftigen Stellplatzsatzung der Gemeinde Teugn nachweisen müsse.

Es besteht Einigkeit im Gremium, dass eine Grenzbereinigung in der Rosenstraße sowie Lengfelder Straße erfolgen soll. Ebenso sollen die Abstandsflächen nochmals von der Bauaufsichtsbehörde geprüft werden.

Beschluss:

a) Zum Antrag auf Vorbescheid ergehen folgende Beschlüsse:

Zu Frage 1:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Ja 13 Nein 0 Anwesend 13

Zu Frage 2:

Das gemeindliche Einvernehmen wird unter der Voraussetzung erteilt, dass die geplante Nutzung sich nicht nachteilig auf die umgebende Bebauung des Wohngebietes auswirkt. Es wird gebeten, den Immissionsschutz in das Verfahren einzubinden, bzw. einen entsprechenden Hinweis bzw. Auflage in den Bescheid aufzunehmen. Ebenso sind die Stellplätze gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde Teugn nachzuweisen.

Ja 13 Nein 0 Anwesend 13

Zu Frage 3:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt. Der Überschreitung des Baufensters wird zugestimmt. Das Landratsamt wird gebeten die Abstandsflächen zu prüfen.

Ja 13 Nein: 0 Anwesend 13

b) Zur Grenzbereinigung ergeht folgender Beschluss:

Der Erste Bürgermeister Jackermeier wird beauftragt, Kontakt mit den Grundstückseigentümern aufzunehmen hinsichtlich der Grenzbereinigung im Bereich der Rosenstraße und Lengfelder Straße.

Ja 13 Nein 0 Anwesend 13

Mehrere Beschlüsse

Ja 13 Nein 0 Anwesend 13

4. Antrag der Landjugend Teugn auf Erstattung der Malerarbeiten im Jugendheim

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 28.11.2023 stellte die Landjugend Teugn einen Antrag auf Erstattung der Malerarbeiten im Jugendheim. Die Renovierung war notwendig geworden, um die Räumlichkeiten für die Jugendaktivitäten zu verbessern und eine angenehme Umgebung zu schaffen.

Die von der Landjugend durchgeführten Malerarbeiten umfassten unter anderem die Neugestaltung der Wände und Decken sowie die Instandsetzung von Beschädigungen. Diese Maßnahmen tragen nicht nur zur optischen Aufwertung des Jugendheims bei, sondern dienen auch dem langfristigen Erhalt der Räumlichkeiten.

Die Landjugend Teugn hat die finanziellen Mittel für die Renovierung bereits in Vorleistung erbracht und bittet um Erstattung der Kosten in Höhe von 776,54 €.

Beschluss:

Die Kosten für die Malerarbeiten im Jugendheim der Landjugend Teugn in Höhe von 776,54 € werden erstattet.

Einstimmig beschlossen

Ja 13 Nein 0 Anwesend 13

5. Bürgerantrag zur Installation eines Basketballkorbes

Sachverhalt:

Herr Bernd Pasitschniak stellte mit E-Mail vom 29.11.2023 den Antrag zur Errichtung eines Basketballkorbes.

Diskussion:

Erster Bürgermeister Jackermeier befürwortet den Antrag. Der Skatepark am Liedlberg wäre ein geeigneter Standort. Die Kosten für eine Errichtung würden sich auf ca. 2.000 € belaufen.

GR Kürzl schlägt vor, Öffnungszeiten und Verhaltensregeln festzulegen. Hierfür sei jedoch eine Beschilderung vor Ort nötig. Er weist darauf hin, dass es in der Vergangenheit bereits Probleme mit den Nachbarn gab bezüglich Ruhestörung.

Erster Bürgermeister Jackermeier schlägt vor, vorerst abzuwarten.

Zweiter Bürgermeister Jehl teilt mit, dass der Radlerverein der Betreiber des Skateparks am Liedlberg ist. Der Radlerverein befürworte den Antrag. Der Korb soll aber so installiert werden, dass das angrenzende Gebäude durch das Ballspiel nicht beschädigt wird.

Beschluss:

Die Verwaltung wird beauftragt, einen geeigneten Standort in Absprache mit dem Radlerverein für

die Errichtung eines Basketballkorbes mit festem Untergrund zu suchen und diesen bis zu einem Wert von 2.000,- € inkl. Aufbaukosten in Auftrag zu geben.

Einstimmig beschlossen
Ja 13 Nein 0 Anwesend 13

6. Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach §§ 135 a - 135 c BauGB

Beschluss:

Die Gemeinde Teugn beschließt folgende

**Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen
nach §§ 135 a - 135 c BauGB**

Aufgrund von § 135c Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) und von Art. 23 Satz 1 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt geändert durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385, 586) beschließt der Gemeinderat der Gemeinde Teugn folgende Satzung:

§ 1

Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen

Kostenerstattungsbeträge für die Durchführung von zugeordneten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden nach den Bestimmungen des Baugesetzbuchs (BauGB) und dieser Satzung erhoben.

§ 2

Umfang der erstattungsfähigen Kosten

(1) Erstattungsfähig sind die Kosten für die Durchführung von allen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, die nach § 9 Abs. 1 a BauGB zugeordnet sind.

(2) Die Durchführungskosten umfassen die Kosten für

1. den Erwerb und die Freilegung der Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen,
2. die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen einschließlich ihrer Planung, Fertigstellungs- und Entwicklungspflege.

Dazu gehört auch der Wert der von der Gemeinde aus ihrem Vermögen bereitgestellten Flächen im Zeitpunkt der Bereitstellung.

(3) Die Ausgestaltung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen einschließlich deren Durchführungsdauer ergibt sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplans. Dies gilt entsprechend für Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB.

§ 3

Ermittlung der erstattungsfähigen Kosten

Die erstattungsfähigen Kosten werden nach den tatsächlichen Kosten ermittelt.

§ 4

Verteilung der erstattungsfähigen Kosten

Die nach §§ 2, 3 erstattungsfähigen Kosten werden auf die nach § 9 Abs. 1 a BauGB zugeordneten Grundstücke nach Maßgabe der zulässigen Grundfläche (§ 19 Abs. 2 BauNVO) verteilt. Ist keine zulässige Grundfläche festgesetzt, wird die überbaubare Grundstücksfläche zugrunde gelegt. Für sonstige selbständige, versiegelbare Flächen gilt die versiegelbare Fläche als überbaubare Grundstücksfläche.

§ 5 Anforderungen von Vorauszahlungen

Die Gemeinde kann für Grundstücke, für die eine Kostenerstattungspflicht noch nicht oder nicht in vollem Umfang entstanden ist, Vorauszahlungen bis zur Höhe des voraussichtlichen Kostenerstattungsbetrages anfordern, sobald die Grundstücke, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, baulich oder gewerblich genutzt werden dürfen.

§ 6 Fälligkeit des Kostenerstattungsbetrages

Der Kostenerstattungsbetrag wird einen Monat nach Bekanntgabe der Anforderung fällig.

§ 7 Ablösung

Der Kostenerstattungsbetrag kann abgelöst werden. Der Ablösebetrag bemisst sich nach der voraussichtlichen Höhe des zu erwartenden endgültigen Erstattungsbetrages.

§ 8 Städtebaulicher Vertrag

Unbenommen von den Vorschriften dieser Satzung kann die Gemeinde den Kostenerstattungsbetrag auch in Zusammenhang mit dem Abschluss eines Städtebaulichen Vertrages nach § 11 BauGB regeln.

§ 9 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am 01.01.2024 in Kraft.

Einstimmig beschlossen
Ja 13 Nein 0 Anwesend 13

7. Mitteilungen und Anfragen

Erster Bürgermeister Jackermeier teilt mit:

Die Installationsarbeiten für die PV-Anlagen auf den gemeindlichen Liegenschaften sind bald abgeschlossen.

Die Bewerbungsquase für die Stelle des Quartiersmanagers läuft. Im Januar 2024 finden hierfür die Bewerbungsgespräche statt.

Derzeit wird die Erschließungsplanung für den Handwerkerhof erstellt und demnächst dem Gremium vorgestellt.

Die nächste Sitzung findet am 15.01.2024, um 19 Uhr statt.

Abschließend gibt der Erste Bürgermeister einen Jahresrückblick. Ebenso spricht er seinen Dank den Gemeinderäten, seinem Stellvertreter und allen Mitarbeitern aus.

Zur Kenntnis genommen

Anwesend 13

Manfred Jackermeier
Erster Bürgermeister

Tobias Zeitler
Schriftführung