

Zahl der Gemeinderatsmitglieder: 13

Sitzungstag: 05.11.2018

Es wurden alle nach Vorschrift geladen. Die Sitzung war öffentlich.

A) Öffentlicher Teil

Nr. 696

Zur Tagesordnung

Der Erste Bürgermeister stellt fest, dass ordnungsgemäß geladen wurde. Gegen die Tagesordnung bestehen keine Einwände. Auch gegen den öffentlichen Teil des Protokolls der letzten Sitzung liegen keine Einwände vor. Das Protokoll des nichtöffentlichen Teils der letzten Sitzung liegt im Übrigen auf und gilt als genehmigt, wenn nicht bis zum Ende der Sitzung Einwände dagegen erhoben werden.

Ohne Beschluss: Anwesend: 12

Nr. 697

Antrag auf Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage, Am Kommandoberg 20, FINr. 248/3, Gemarkung Teugn

Beantragt wird eine Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage, Am Kommandoberg 20, FINr. 248/3, Gemarkung Teugn.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt. Das gemeindliche Einvernehmen zu den beantragten Befreiungen wird erteilt.

Anwesend: 12 Ja: 12 Nein: 0

Nr. 698

Antrag auf Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage, Blumenstr. 20, FINr. 354/4, Gemarkung Teugn

Beantragt wird eine Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage, FINr.354/4, Gemarkung Teugn.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Anwesend: 12 Ja: 12 Nein: 0

Nr. 699

Aufstellung eines Bebauungsplanes „Hinterm Dorf V“, Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB) und Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§3 Abs. 1 BauGB)

Nachdem ein Vorgespräch mit Herrn Schraner vom Wasserwirtschaftsamt, Herrn Beslmeisl und Frau Lichtenegger vom Landratsamt Kelheim, mit dem Ersten Bürgermeister, Vertretern der Verwaltung und Herrn Lintl vom BBI stattgefunden haben, konnte soweit abgeklärt werden, dass unter Berücksichtigung bestimmter Punkte im Bauleitverfahren einer grundsätzlichen Beplanung des Baugebietes nichts entgegensteht.

Eine Rücksprache im Landratsamt bei Herrn Steffl, stellv. Sachgebietsleiter Bauleitplanverfahren hat ergeben, dass dem Verfahren nach § 13 b BauGB von Seitens des Landratsamtes nichts entgegensteht.

Das Verfahren nach § 13 b BauGB kann für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13 a Abs. 1 Satz 2 BauGB von weniger als 10.000 m², durch die die Zulässigkeit von

Zahl der Gemeinderatsmitglieder: 13

Sitzungstag: 05.11.2018

Es wurden alle nach Vorschrift geladen. Die Sitzung war öffentlich.

Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebauter Ortsteile anschließen, angewandt werden.

Vorteil dieses Verfahrens ist, dass dieses dann im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden kann, und keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt werden muss. Die frühzeitige Öffentlichkeits- bzw. Behördenbeteiligung muss nicht durchgeführt werden.

Der Flächennutzungsplan muss dann nicht im Parallelverfahren geändert werden, sondern darf redaktionell angepasst werden.

Somit kann insgesamt von einem schnelleren Bebauungsplanverfahren ausgegangen werden.

Voraussetzung für den Bebauungsplan nach § 13b BauGB ist, dass das Gebiet entweder als WR (Reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO) oder WA (Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO) festgesetzt wird, wobei bei einer Festsetzung als WA die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vorhaben ausgeschlossen werden müssen.

D.h. dass in dem Gebiet keine

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen

zugelassen werden dürfen.

Bei der Festsetzung des Allgemeinen Wohngebietes sind zulässig:

1. Wohngebäude
2. Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Eine Festsetzung als reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO wird von der Verwaltung nicht empfohlen, da hier noch weniger Nutzungen möglich sind.

Diskussion:

- Der Erste Bürgermeister betont, dass durch die jetzigen Vorplanungen eine Chance bestehe, die Baulücke zu schließen und die Hangwassersituation zu verbessern. Das mit dem Planungsbüro und in Absprache mit dem Wasserwirtschaftsamt erarbeitete Konzept sähe vor, einen Graben nördlich des Baugebietes zu errichten, der für ein 10-jähriges Regenerereignis ausgelegt sei sowie eine ableitende Verrohrung, die für ein 20-jähriges Regenerereignis ausgelegt sei. Dadurch könnten auch die Anwohner bis zu einem gewissen Grad geschützt werden. Hinsichtlich der Hangwassersituation müssten aber sicherlich noch Vorschläge der Fachstellen und des Planungsbüros als Hinweise bzw. Festsetzungen in den Bebauungsplan mit aufgenommen werden.
- Auf Nachfrage von GRM Kürzl schildert Herr Zeitler, dass durch die Festsetzung als WA und die Nichtzulassung von Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht mehr gewerbliche Nutzung als bei den zurückliegenden Bauleitplanungen in Wohngebieten zugelassen wird, sondern dass vielmehr eine gewerbliche Nutzung eingeschränkt wird.
- GRM Zirngibl fragt nach, ob ausreichende Sicherheit gegen Hangwasser für die Bauherren bestehe. Außerdem habe er gehört, dass „der Berg schiebe“. Ist der Gemeinde hierzu schon etwas bekannt ?
- Der Erste Bürgermeister berichtet, dass für die Bauherren dann für ein 20-jähriges Regenerereignis ausreichender Schutz bestehe, bei größeren Ereignissen würde das Wasser aber weiterhin den natürlichen Weg nach unten suchen, z.B. über die Straße. Deswegen würden in dem Bebauungsplan Festsetzungen oder Hinweise hinsichtlich der Wasserproblematik mit aufgenommen, z.B. die Erforderlichkeit, Kellerlichtschächte höher zu setzen etc. Dies seien rechtliche Absicherungen für die Gemeinde, die damit alle Bauherren auf das Risiko

Zahl der Gemeinderatsmitglieder: 13

Sitzungstag: 05.11.2018

Es wurden alle nach Vorschrift geladen. Die Sitzung war öffentlich.

hinweise. Dem Ersten Bürgermeister sei bislang nichts bekannt, dass der Hang „schieben“ würde. Auf Nachfrage von GRM Zirngibl, ob die Möglichkeit bestehe, den Oberliegern Auf-lagen zur Bestellung ihrer Felder zu machen, teilt der Erste Bürgermeister mit, dass es hierzu keine Möglichkeit gäbe, außer wenn sich die Flächen im gemeindlichen Eigentum befänden.

Beschluss:

Der Gemeinderat der Gemeinde Teugn beschließt die Aufstellung eines Bebauungsplanes gem. „Hinterm Dorf V“ für einen Teilbereich aus FINr. 248, Teilbereich aus 326, Gemarkung Teugn und den Flurnummern 244/1, 248/1, 244/2, 341, 327, 340, 328, 328/1, 249 jeweils Ge-markung Teugn

das wie folgt umgrenzt ist:

- im Osten: bestehende Wohnbebauung Esenbergstr. bzw. Am Kommandoberg, Franz-Schweiger-Straße,
- im Süden: dem Weg „Hinterm Dorf“ FINr. 44/18, Gemarkung Teugn, das Grundstück FINr. 5 (Teilfläche), Gemarkung Teugn
- im Westen: die westliche Teilfläche des Flurstücks 326, Gemarkung Teugn; begrenzt durch den bereits bestehenden Bebauungsplan „Hinterm Dorf Erweiterung“
- im Norden: die nördliche Teilfläche des Grundstücks FINr. 248, Gemarkung Teugn.

Das Gebiet ist im Flächennutzungsplan bereits teilweise als „WA geplant“ ausgewiesen, teil-weise als Grünfläche bzw. Fläche für Landwirtschaft.

Das Gebiet soll künftig als WA nach § 4 BauNVO unter Ausschluss der ausnahmsweise zu-lässigen Vorhaben nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausgewiesen werden.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren, unter Einbeziehung von Außenbe-reichsflächen nach § 13 b BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Die frühzeitige Öffentlichkeits- bzw. Behördenbeteiligung wird nicht durch-geführt.

Die Verwaltung wird beauftragt, den Aufstellungsbeschluss ortsüblich bekannt zu machen. In der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses wird darauf hingewiesen, dass der Be-bauungsplan ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt wird. Gemäß § 13 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB ist auch ortsüblich bekannt zu machen, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung informieren und inner-halb welcher Frist sie sich zur Planung äußern kann.

Mit der Planung wird das Ingenieurbüro BBI, Regensburg, beauftragt.

Anwesend: 12 Ja: 11 Nein: 1

Nr. 700

Änderung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 11, Bereich „Hinterm Dorf V“ Teugn; Änderungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB) und Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§3 Abs. 1 BauGB)

Beschluss:

Da nach Rücksprache mit dem Landratsamt ein Verfahren nach § 13b BauGB möglich ist, muss der Flächennutzungsplan nicht im Parallelerfahren zum Bebauungsplan geändert wer-den.

Der Gemeinderat beschließt daher, den Flächennutzungsplan nach Inkrafttreten des Bebau-ungsplanes „Hinterm Dorf V“redaktionell berichtigen zu lassen.

Anwesend: 12 Ja: 11 Nein: 1

Zahl der Gemeinderatsmitglieder: 13

Sitzungstag: 05.11.2018

Es wurden alle nach Vorschrift geladen. Die Sitzung war öffentlich.

Nr. 701

Konzessionsvertrag Gas für die Gemeinde Teugn

hier: Abschluss des Konzessionsvertrages für die Jahre 2019 - 2039 Gas.

In der Sitzung vom 16.10.2017 wurde der Bürgermeister durch den Gemeinderat ermächtigt das Vergabeverfahren (ohne Zuschlagserteilung) für den Neuabschluss eines Konzessionsvertrages bzgl. der Gasversorgung im Gemeindegebiet Teugn für die Jahre 2019 ff. und die hierfür erforderlichen Arbeitsschritte in eigener Zuständigkeit durchzuführen.

Die erforderlichen Arbeitsschritte sind vollständig durchgeführt.

Einziges Bewerber für die zu vergebende neue Konzession ist die Firma REWAG Regensburger Energie- und Wasserversorgung AG & Co. KG. Die Vertragslaufzeit beträgt 20 Jahre, beginnend ab dem 03.11.2019. Der Vertragsentwurf des Interessenten basiert weitestgehend auf dem Musterkonzessionsvertrag, welchen der Gemeindegewerkschaft, der Städtetag und der *Verband der Bayerischen Energie- und Wasserwirtschaft e.V.* ausgehandelt haben und der vom Bayerischen Staatsministerium des Inneren, für Bau und Verkehr (StMI) genehmigt wurde.

Gemäß § 4 des Vertragsentwurfes, verpflichtet sich die REWAG zur Zahlung von Konzessionsabgaben im jeweils höchstzulässigen Umfang im Rahmen der Verordnung über Konzessionsabgaben für Strom und Gas (KAV) in ihrer jeweils geltenden Fassung. Der Vertrag endet mit Ablauf des 02.11.2039.

In Ermangelung weiterer Angebote ist die REWAG Regensburger Energie- und Wasserversorgung AG & Co. KG gleichzeitig auch der wirtschaftlichste Bieter.

Beschluss:

Die Konzession über die Bereitstellung des Netzes und die Nutzung öffentlicher Verkehrswege zur Versorgung mit leitungsgebundenem Gas für das Gebiet der Gemeinde Teugn in den Jahren 2019 – 2039 wird an die REWAG Regensburger Energie- und Wasserversorgung AG & Co. KG gemäß deren Angebot vom 06.09.2018 vergeben.

Anwesend: 12 Ja: 12 Nein: 0

Nr. 702

Auftragsvergabe für das Konzept bezüglich Nahversorgung der Gemeinde Teugn und Zuschussantrag beim ALE für die Förderung des Konzeptes

In Teugn schließt zum 31.12.2018 das Einzelhandelsgeschäft „Nah und gut“. Dies ist nach der Schließung der Tankstelle und der Schließung der Gastwirtschaft Dantscher innerhalb kurzer Zeit der dritte Wegfall eines Betriebs für die tägliche Daseinsfürsorge. Der Bürgermeister hatte deshalb am 18.10.2018 zu einer Besprechung hinsichtlich des weiteren Vorgehens und der Gründung eines Arbeitskreises eingeladen. Zu diesem Treffen war auch Herr Stephan Weinberger vom Amt für ländliche Entwicklung Landau eingeladen.

Herr Weinberger berichtete über die Möglichkeiten, die es im Rahmen der einfachen Dorferneuerung vom Amt für ländliche Entwicklung zur Förderung des Erhalts der Nahversorgung gibt. Als erstes sollte hier ein Konzept durch ein Fachbüro in Auftrag gegeben werden, welches den Stand zur Nahversorgung, die Wünsche der Bürger und eine Prognose umfasst.

Das Konzept beinhaltet ein Informationsgespräch, eine Bürgerbefragung mit Fragebogen und Auswertung sowie eine Standortbewertung. Hier werden Aussagen zum Einzugsgebiet sowie zur Wettbewerbssituation getroffen und die notwendige Investitionssumme ermittelt. Darüber hinaus werden Empfehlungen erarbeitet und ausgesprochen, wie die Grundversorgung in Teugn gesichert werden kann. Zusätzlich würde das Büro den Arbeitskreis auch noch bis zur Entscheidungsreife begleiten bzgl. der Auswahl des Sortiments, der Erarbeitung von entspre-

Zahl der Gemeinderatsmitglieder: 13

Sitzungstag: 05.11.2018

Es wurden alle nach Vorschrift geladen. Die Sitzung war öffentlich.

chenden Verträgen und der Auswahl der Rechtsform. Erfahrungsgemäß liegen die Kosten für ein solches Konzept bei circa 10.000 €. Die Erstellung des Konzepts könnte vom Amt für ländliche Entwicklung mit einem Fördersatz von circa 74 % bezuschusst werden.

Darüber hinaus referierte Herr Weinberger auch über weitere Förderungsmöglichkeiten durch seine Behörde. Diese sind: Förderung im öffentlichen Bereich (Eigentum liegt bei der Gemeinde) sowie Förderungsmöglichkeiten bei Leerstand im Ortskern (hier kann der Abriss eines Gebäudes gefördert werden). Des Weiteren gibt es Förderungsmöglichkeiten beim Neubau eines Gebäudes für einen Dorfladen inklusive der Einrichtung. Allerdings gibt es hier Wettbewerbsauflagen. Der Fördersatz liegt beim Programm „Innen statt Außen“ bei bis zu 80 %, sofern es einen Gemeinderatsbeschluss gibt, der die Innenentwicklung fordert. Ansonsten liegt der Fördersatz aktuell bei 74 % inklusive ILE Bonus.

Daneben gibt es auch für den nicht-öffentlichen Bereich Fördermöglichkeiten: So wird mit einem Fördersatz von circa 30 % die Inneneinrichtung eines Dorfladens mit maximal 30.000 € unterstützt. Außerdem gibt es die Förderung von Kleinstunternehmen. Hier beträgt der Fördersatz circa 30-35 %, maximale Höhe ist 200.000 €. Dabei dürfen bis zu maximal zehn Mitarbeiter beschäftigt sein. Der höchste Umsatz liegt bei 2 Millionen € jährlich.

Herr Weinberger rät dazu zu prüfen, ob sich ein neuer Pächter für das bestehende Geschäft findet. Außerdem sollte der Gemeinderat das oben angesprochene Konzept erstellen lassen. Ohne ein solches Konzept ist es erfahrungsgemäß sehr schwierig, weitere Schritte koordiniert zu unternehmen.

Diskussion:

- Der Erste Bürgermeister berichtet von der bereits gestarteten Fragebogenaktion.
- GRM Zirngibl hält eine Konzeptsumme bis 12.500 € für vertretbar, weist aber auf die Umfrage zum Dorfladen Biburg 2017 hin mit einem erforderlichen Umsatz von mindestens 650.000 € jährlich. Dazu wäre ein verändertes Kaufverhalten der Teugner Bürger erforderlich, sonst könne dieser Umsatz nicht erreicht werden.
- GRM Schwank berichtet vom Dorfladen Kirchdorf. Der durchschnittliche Umsatz pro Einkauf liege hier bei ca. 12 – 13 €. Während seines Besuches dort seien mindestens 20 – 25 Kunden zum Einkaufen gekommen.
- GRM Kaufmann merkt an, dass ein Dorfladen stehe und falle mit seinem Betreiber, deshalb wäre ein privater Betreiber einem genossenschaftlichen Modell vorzuziehen. Daraufhin erklärt der erste Bürgermeister, dass Gespräche mit Privatpersonen bereits laufen würden, bisher jedoch noch kein Betreiber vorhanden sei. Das oben angesprochene Konzept würde auch einem Privatbetreiber helfen.
- GRM Merkl merkt an, dass für das Konzept Steuergelder verwendet werden und mahnt deren sparsame Verwendung an. Wichtig sei für ihn aber auch zu wissen, wer die möglichen Privatbetreiber wären. Hier macht es für ihn einen Unterschied, ob es sich um einen Teugner Bürger handle, der bislang noch keine Erfahrung habe oder ob hier eine Person aufträte, die schon erfolgreich mehrere Läden führe. Aus seiner Sicht stehe und falle ein Laden mit der Person, die diesen organisiere bzw. leite. Dem stimmt auch der Erste Bürgermeister zu, die Führungsperson des Ladens sei sehr wichtig. Ein solcher Betreiber lasse sich aber leichter finden, wenn er sich an einem bereits vorhandenen Konzept orientieren könne.
- GRM Eisenreich findet den Fragebogen wichtig, gerade weil sich die Gesellschaft verändert habe bzgl. Mobilität und Internet. Für die Interpretation der Fragebögen bräuchte es einen neutralen Experten.
- GRM Schwank berichtet über Vorgespräche, die er mit dem Betreiber des Kelheimer Rewe hatte. Dieser hätte ihm zu verstehen gegeben, dass er bereit sei, in Teugn eine Filiale zu führen, wenn ihm rund 800 m² Fläche zur Verfügung stehen würden.
- GRM Wenisch betont, dass ihr eine örtliche Nahversorgung sehr wichtig sei. Gerade wenn der Laden durch eine Genossenschaft geführt werden würde, brauche man unbedingt ein Konzept.

Zahl der Gemeinderatsmitglieder: 13

Sitzungstag: 05.11.2018

Es wurden alle nach Vorschrift geladen. Die Sitzung war öffentlich.

- GRM Kürzl ist der Auffassung, dass bei Übernahme durch eine Privatperson eine Eröffnung bereits zum 1.1.2019 angestrebt werden sollte. Das Konzept sollte nur dann erstellt werden, wenn sich kein privater Betreiber fände.

Beschluss:

Die Verwaltung wird beauftragt, einen Zuschussantrag beim Amt für ländliche Entwicklung im Rahmen der kleinen Dorferneuerung für das Konzept der Nahversorgung zu stellen. Es ist mit einem Zuschuss in Höhe von 74% zu rechnen. Gleichzeitig wird der Erste Bürgermeister ermächtigt, nach Bewilligung der Förderung bzw. der Zusage des vorzeitigen Maßnahmenbeginns ein Konzept zur Nahversorgung der Gemeinde Teugn bis zu einem Gesamtwert von 12.500 € brutto in Auftrag zu geben. Sollte sich vor Förderungsgenehmigung bzw. vor Zusage des vorzeitigen Maßnahmenbeginns ein privater Betreiber finden, hat der Erste Bürgermeister den Vorgang vor Auftragsvergabe dem Gremium nochmals vorzulegen

Anwesend: 12 Ja: 11 Nein: 1

Nr. 703

Verschiedenes

- Am Samstag, den 10.11.2018, findet von 09:00 – 12:00 h die diesjährige Ortsbegehung statt.
- Am Sonntag, den 11.11.2018, führt die Teugonia um 11:11 h den Sturm aufs Rathaus durch.
- Am Sonntag, den 18.11.2018, ist Volkstrauertag. Treffen der Vereine und des Gemeinderates ist um 09:30 h beim Gasthaus Loidl.
- Am Montag, den 03.12.2018, findet die Weihnachtssitzung statt. Wegen des anschließend stattfindenden Weihnachtssessens der Gemeinde wird die Sitzung voraussichtlich etwas früher beginnen. Die genaue Uhrzeit wird noch mitgeteilt.
- GRM Kaufmann erinnert an sein Vorbringen hinsichtlich der Nahwärmeversorgung im Bereich der Lindestraße / Schule, das er in der Sitzung vom 10.09.2018 aufführte.

Ohne Beschluss: Anwesend: 12

B) Nichtöffentliche Sitzung

X X X