

Zahl der Gemeinderatsmitglieder: 13

Sitzungstag: 21.01.2019

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

A) Öffentlicher Teil

Nr. 712

Zur Tagesordnung

Der erste Bürgermeister stellt fest, dass ordnungsgemäß geladen wurde. Gegen die Tagesordnung bestehen keine Einwände. Im Übrigen liegt das Protokoll der letzten Sitzung auf und gilt als genehmigt, wenn nicht bis zum Ende der Sitzung Einwände dagegen erhoben werden.

Ohne Beschluss: Anwesend: 11

Nr. 713

Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage und Carport, FINr. 1/3, Gemarkung Teugn

Beantragt wird der Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage und Carport, FINr. 1/3, Gemarkung Teugn.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt. Die Baubewerber sind auf mögliches Hangwasser hinzuweisen und darauf, dass sie sich dagegen selbst zu schützen haben.

Anwesend: 11 Ja: 11 Nein: 0

Nr. 714

Anbau eines Getreidelagers an das landwirtschaftliche Betriebsgebäude, FINr. 142, Gemarkung Teugn

Beantragt wird der Anbau eines Getreidelagers an das landwirtschaftliche Betriebsgebäude, FINr. 142, Gemarkung Teugn.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Anwesend: 11 Ja: 11 Nein: 0

Nr. 715

Errichtung eines Lagerplatzes für die Baufirma Hammerl Bau GmbH, Ringstr. 9, FINrn. 321, 322, 322/2, 322/3, jeweils Gemarkung Teugn

Beantragt wird die Errichtung eines Lagerplatzes für die Baufirma Hammerl Bau GmbH. Der zu errichtende Lagerplatz befindet sich im Außenbereich. Der antragsgegenständliche Lagerplatz wurde (teilweise) bereits errichtet, ohne hierfür eine Genehmigung einzuholen. Luftbilder belegen, dass der Lagerplatz in den letzten Jahren immer wieder erweitert wurde. § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 6 BauGB sieht gewerbliche Betriebe dann als begünstigt an, wenn sie zulässig errichtet wurden und die Erweiterungen im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und Betrieb angemessen sind. Nach Aktenlage wurden die bestehenden Gebäude teils ohne Genehmigung bzw. ohne die einzuhaltenden Auflagen, die im Genehmigungsbescheid vorgegeben wurden, errichtet. Laut Genehmigungsbescheid vom 26.10.1989 wurde die Baugenehmigung für die Errichtung einer Baugeräte- und Fahrzeughalle mit Wohnhaus unter der Auflage genehmigt, dass mit der Bauausführung zur Errichtung des Wohnhauses erst dann begonnen werden darf, wenn für die Baugeräte und Fahrzeughalle mindestens die Bodenplatte fertiggestellt ist. Diese Halle wurde nie errichtet.

Der nun beantragte Lagerplatz wurde in großen Teilen bereits ohne Genehmigung errichtet. Somit kommt eine Zulässigkeit nach § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 6 BauGB nicht in Betracht.

Zahl der Gemeinderatsmitglieder: 13

Sitzungstag: 21.01.2019

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

Eine Privilegierung nach § 35 Abs. 1 BauGB liegt nicht vor, da die Erweiterung des Lagerplatzes keinem der dort aufgeführten Vorhaben zugeordnet werden kann.

Nach § 35 Abs. 2 BauGB können sonstige Vorhaben im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist. Die Erschließung ist straßenmäßig gegeben. Hinsichtlich der Wasser- und Abwasserversorgung ist für den reinen Lagerplatz kein Anschluss notwendig. Der Lagerplatz befindet sich aber in einem Bereich, der hinsichtlich der Hangwasserproblematik als kritisch gesehen wird. Die Versiegelung der Flächen könnte zu einer Verschärfung der vorhandenen Situation führen. Der Lagerplatz soll nun nicht nur die bereits unzulässig errichtete Fläche umfassen, sondern es soll im Zuge des Bauantrages die Fläche nochmals erweitert werden.

Vorgesehen ist die Errichtung von befestigten Lagerflächen mit Gefälle zur Ringstraße. Dem darf nur zugestimmt werden, wenn keine Verschlechterung der Abflusssituation eintritt. Dies bedeutet, der Antragsteller Herr Hammerl muss auf seinem Grundstück eine Regenwasserrückhaltung errichten. Da die Fläche größer 1.000 m² ist, benötigt er auch eine wasserrechtliche Genehmigung. Im Zuge des Verfahrens würde die erforderliche Rückhaltung gemeinsam mit Gemeinde, Landratsamt und Wasserwirtschaftsamt festgelegt.

Wenn eine Versickerung möglich ist, dann wäre dies wünschenswert. Allerdings ist die Versickerungsfähigkeit durch ein Bodengutachten zu bestätigen und die Größe der Anlage zu bemessen. Der im Bauantrag eingezeichnete Sickerschacht ist nicht zulässig.

Darüber hinaus steht ein weiterer öffentlicher Belang dem Vorhaben entgegen. Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange liegt insbesondere vor, wenn das Vorhaben die natürliche Eigenart der Landschaft beeinträchtigt bzw. das Orts- und Landschaftsbildes verunstaltet (§ 35 Abs. 3 Nr. 5 BauGB).

Der Bauherr wurde von der Verwaltung bereits mehrfach darauf angesprochen, dass Interesse besteht, u.a. für den antragsgegenständlichen Bereich ein Bauleitverfahren durchzuführen. Ziel der Gemeinde wäre hier für Handwerksbetriebe Möglichkeiten zur Ansiedlung zu schaffen. Die Erweiterung des Lagerplatzes auf nunmehr 6.366 m² Fläche, wird ohne ein entsprechendes Bauleitverfahren kritisch gesehen. Die Gemeinde sieht in der antragsgegenständlichen Fläche eine Konfliktlage gegeben, die im Hinblick auf die vom Bauvorhaben berührten öffentlichen Belange einen Koordinierungsbedarf auslöst, dem nur im Rahmen einer geordneten Bauleitplanung Rechnung getragen werden kann.

Diskussion:

- Auf Nachfrage von GRM Zirngibl schildert Geschäftsleiter Zeitler, dass es grundsätzlich möglich ist, dass der Bauunternehmer zur Sicherstellung der erforderlichen Regenwasserrückhaltung Ausgleichsmaßnahmen trifft, und zwar auf seinem Grundstück oder auf den umliegenden. Entscheidend ist, dass es zu keiner Verschlechterung der Abflusssituation kommt.
- Geschäftsleiter Zeitler schildert verschiedene Möglichkeiten, wie die im Eigentum des Antragstellers befindlichen Flächen, die im Flächennutzungsplan als „GE geplant“ ausgewiesen sind, entwickelt werden könnten, u.a. geht er auf ein Pachtmodell sowie städtebauliche Verträge ein.
- GRM Schmidbauer spricht sich dafür aus, nicht eine Bauleitplanung durchzuführen, sondern dem Vorhaben bereits als Einzelbaugenehmigung zuzustimmen.
- Genauso wie die aufgeführten Vorredner ist auch GRM Eisenreich der Auffassung, dass für die Fa. Hammerl hier ein Lagerplatz notwendig ist, und dass die Fa. auch hier ihren Betrieb ausüben soll. Insoweit soll der Fa. auch seitens des Gemeinderats geholfen werden. Er weist darauf hin, dass die Hangwassersituation im antragsgegenständlichen Bereich ein großes Problem ist, und dass es wichtig ist, dass der Antragsteller einen Ausgleich für die Versiegelungsmaßnahmen schafft.

Zahl der Gemeinderatsmitglieder: 13

Sitzungstag: 21.01.2019

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

- GRM Merkl ist der Meinung, dass die Fläche mittels einer Bauleitplanung überplant werden muss. Der erste Bürgermeister sollte hier mit dem Antragsteller Kontakt aufnehmen, dadurch könnte jedem geholfen werden.
- GRM Eisenreich sieht eine Möglichkeit darin, durch einen Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan bauordnungsrechtliche Schritte gegen den Antragsteller aufzuschieben.
- GRM Kürzl spricht sich dafür aus, kein gemeindliches Einvernehmen für den Bauantrag zu erteilen. Der Lagerplatz weitet sich mindestens seit dem Jahr 2004 immer weiter aus, ohne dass ein Bauantrag dafür gestellt wurde bzw. eine Baugenehmigung erteilt wurde. Darüber will er jetzt nicht in der Kürze der Zeit entscheiden müssen. Er spricht sich dafür aus, gleich eine gute, langfristige Lösung zu finden und auch gegenüber dem Antragsteller eine klare Linie erkennen zu lassen.
- Der erste Bürgermeister könnte sich sehr gut vorstellen, das gemeindliche Einvernehmen für eine Baugenehmigung im Bereich zwischen dem Wohn- und dem Elternhaus des Antragstellers zu erteilen. Für die weiter westlich gelegenen Flächen hält er aber eine Bauleitplanung für erforderlich. Er spricht sich für eine Entwicklung zusammen mit dem Antragsteller aus, diese sollte aber geordnet abgewickelt werden.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird, wie beantragt für die bereits bestehende Fläche und die Erweiterung, wie im Bauantrag vom 05.12.2018, bei der Gemeinde Teugn eingegangen am 12.12.2018, erteilt. Voraussetzung für das gemeindliche Einvernehmen ist die Beteiligung der Fachstelle Wasserecht bzw. des Wasserwirtschaftsamtes, die durch entsprechende Auflagen im Genehmigungsbescheid die Verschlechterung der Abflusssituation ausschließt.

Anwesend: 11 Ja: 3 Nein: 8

Damit gilt der Antrag als abgelehnt.

Mit dem Antragsteller sollen Verhandlungen zur Bauleitplanung aufgenommen werden.

Nr. 716

Konzept für Nahversorgung – Einstellung des Verfahrens

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 05.11.2018 beschlossen, ein Konzept zur Nahversorgung der Gemeinde Teugn in Auftrag zu geben bzw. falls sich ein privater Betreiber findet, den Vorgang dem Gremium nochmals vorzulegen zur Entscheidung.

Zum 01.02.2019 wird die Bäckerei „Bärenbäck“ (Bäckerei-Konditorei Markus Neumann e.K.) mit Hauptsitz in Saal a.d.Donau das Geschäft als Filiale übernehmen, ähnlich wie die bereits geführte „nah und gut“ Filiale in Essing. Die Eröffnung findet voraussichtlich Mitte Februar 2019 statt.

Die Verwaltung schlägt vor, das Konzept zur Nahversorgung nicht mehr weiterzuverfolgen.

Beschluss:

Das Konzept zur Nahversorgung in Teugn wird nicht weiterverfolgt. Die angeschriebenen Büros sind zu benachrichtigen.

Anwesend: 11 Ja: 11 Nein: 0

Nr. 717

Verschiedenes:

- Die nächste Sitzung des Gemeinderates ist für Montag, 25.02.2019 geplant.
- Am Donnerstag, 21.03.2019 findet um 19:00 h im Gasthaus Loidl die Bürgerversammlung statt.

Zahl der Gemeinderatsmitglieder: 13

Sitzungstag: 21.01.2019

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

- Auf Nachfrage von GRM Zirngibl – im Rahmen des Volksbegehrens „Rettet die Bienen“ – ob durch den Bauhof im Gemeindebereich Glyphosat verwendet wird, verneint dies der erste Bürgermeister nach Rücksprache mit dem im Zuschauerraum anwesenden Bauhofmitarbeiter.
- Außerdem regt GRM Zirngibl an, den Hauserer Berg naturverträglicher zu bewirtschaften.
- GRM Kaufmann bittet, die von ihm vor ca. 10 Jahren in der Nähe der Saalhaupter Str. geschaffene Holzbrücke über den Teugner Mühlbach, die dem Mühlbach-Wanderweg „In der Leiten“ dient, zu erneuern.
- GRM Deiglmeier weist darauf hin, dass der Löschweiher derzeit vollläuft. Dazu teilt der erste Bürgermeister mit, dass der Bauhof schon beauftragt wurde, hier Abhilfe zu schaffen. Im Übrigen teilt der erste Bürgermeister mit, dass das Projekt Dorfweiher dieses Jahr verwirklicht werden soll.
- GRM Kaufmann weist darauf hin, dass vor einem Umbau des Löschweihers zum Dorfweiher die dort angesiedelten Fische abgefischt werden sollten.

Ohne Beschluss: Anwesend: 11

B) Nichtöffentlicher Teil

X X X