

6. Sitzung

Niederschrift

über die:	öffentliche / nichtöffentliche Sitzung
des:	Gemeinderates
Sitzungsnummer:	6/2021
Sitzungstag:	17.06.2021
Sitzungsort:	Großberg, Schulturnhalle

Vorsitzender: Barbara Wilhelm, 1. Bürgermeisterin

Schriftführer: Christoph Limmer

Anwesend waren:

Eder Josef, Eisvogel Alois, Geiselhöringer Franz, Gruschka Theodor, Dr. Hartl Christian, Hopfensperger Sebastian, Knittl Johannes, Kreil Franz, Paul Carmen, Resch Frank, Sadler Gerhard, Steinhofer Jürgen, Weigert Markus, Weigt Bruno, Wiesbauer-Rückerl Stephanie, Wild Marianne, Wulff Jens

Entschuldigt abwesend waren:

Haubner Wilhelm, Neumüller Jürgen, Carmen Paul, Wittmann Dorothea

Anwesende Ortssprecher: -

Sonstige Anwesende: Dr. Halter (Kommunale Kalkulationen GmbH)

Alle Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen, mehr als die Hälfte der Mitglieder war anwesend;
die Beschlussfähigkeit war damit hergestellt.

Vorsitzender:

Schriftführer

B. Wilhelm
1. Bürgermeisterin

Chr. Limmer

6.1 Öffentlicher Teil:

6.1.1 Erschließungsbeitragsrecht im Baugebiet „Jahnstraße“: Erörterung der Rechtslage zur Abrechnung des Baugebiets mit erneuter Grundsatzentscheidung bezüglich Ablöseverträge

Der Gemeinderat befasste sich bereits am 22.04.2021 mit dem Thema Ablöseverträge für die Erschließung im Neubaugebiet Jahnstraße. Darin sprach er sich grundsätzlich dafür aus wieder derartige Verträge anbieten zu wollen, da man einen einheitlichen Preis für alle Grundstückserwerber erzielen wolle. Daraufhin hat sich die Verwaltung weiter mit der Umsetzung dieses Beschlusses beschäftigt und die verschiedenen Rechtsproblematiken erörtert. Das Kommunalberatungs- und Rechtsanwaltsbüro Dr. Halter wurde hinzugezogen. Herr Dr. Halter ist zur Sitzung geladen und informierte die Gemeinderäte über die Rechtslage.

Auch bei Ablöseverträgen muss nach der Rechtsprechung grundsätzlich die einzelne Straße betrachtet werden. Eine Zusammenfassung mehrerer Straßen ist nur bei Stich- oder Ringstraßen möglich, was hier aber nicht gegeben ist. Das führt naturgemäß zu unterschiedlichen Ablösebeträgen. Ferner hat man in diesem Baugebiet „Altanlieger“ bzw. Bestandsstraßen die betrachtet werden müssen.

Letztendlich wird man aus rechtlichen Gründen nie einen einheitlichen Ablösebetrag für das Neubaugebiet festsetzen können. Auch Ablöseverträge sind gerichtlich nachprüfbar. Ein falscher Vertrag ist nichtig und es besteht die Gefahr, dass nach dessen Feststellung die Festsetzungsverjährung eingetreten ist, so dass eine Nacherhebung nicht mehr möglich sein könnte.

Die Verwaltung empfiehlt daher dem Gemeinderat den Anwohnern im Baugebiet keine Ablöseverträge anzubieten und eine normale Abrechnung nach der Erschließungsbeitragssatzung der Gemeinde Pentling durchzuführen.

Der Gemeinderat beschließt, aufgrund der sich neu ergebenden Sach- und Rechtslage, den Beschluss vom 22.04.2021 aufzuheben. Das Neubaugebiet Jahnstraße ist gemäß der Erschließungsbeitragssatzung abzurechnen. Ablöseverträge sollen nicht angeboten werden. Das Büro „Kommunale Kalkulationen GmbH“ wird beauftragt die Abrechnung durchzuführen und die Bescheide zu erlassen.

Abstimmungsergebnis: 17 gegen 0 Stimmen

6.1.2 Beschluss über eine bebauungsplanersetzende Abwägungsentscheidung gemäß § 125 Abs. 2 BauGB für die bestehende Jahnstraße südlicher und nördlicher Teil.

Die vorhandene Jahnstraße in Großberg (**Altbestand Nord**) beginnt im Norden an der nordwestlichen Grundstücksgrenze des gemeindlichen Sportplatzgrundstücks Fl.Nr. 363/26 Gem. Großberg und endet im Süden nach ca. 213 m auf Höhe der Hausnr. 20 = Fl.Nr. 39/4 Gem. Großberg. Das bisherige südliche Bauende wird auf nachfolgendem Luftbildausschnitt verdeutlicht:

Erschließungsbeitragssatzung hergestellt, sowie seit 1971 als Ortsstraße gewidmet. Die Erschließungsbeiträge wurden 1985 endabgerechnet. Für das Entstehen sachlicher Erschließungsbeitragspflichten fehlte bis dato nur ein Bebauungsplan, vgl. § 125 Abs. 1 BauGB. In diesem Fall lässt § 125 Abs. 2 BauGB es zu, dass die Gemeinde im Rahmen ihrer planerischen Gestaltungsfreiheit eine sog. bebauungsplanersetzende Abwägungsentscheidung trifft, die inhaltlich an denselben Maßstäben ausgerichtet ist, wie die entsprechende Ausweisung in einem Bebauungsplan (vgl. Schmitz, Erschließungsbeiträge, 1. Aufl. 2018, § 7 Rn. 9).

Die Trassenführung der vorbeschriebenen Jahnstraße (Altbestand Nord) ist auf der Ostseite am direkt angrenzenden Sportplatzgrundstück Fl.Nr. 363/26 Gem. Großberg ausgerichtet, auf der Westseite an der bestehenden Bebauung. Die Fahrbahn, die mit einer Asphaltfeinschicht hergestellt wurde, hat eine Breite von 6,10 m, was für einen sicheren Begegnungsverkehr ausreichend dimensioniert ist. Auf der Ostseite der Jahnstraße verläuft ein Gehweg. Der Gehweg hat einschl. Granitbordstein und Betonrandleiste eine Breite von 2,08 m. Dieser einseitige Gehweg ist für einen ordnungsgemäßen Fußgängerverkehr, insbesondere zum südlich angrenzenden Schulgrundstück, ausreichend. 4 Brennstellen der Straßenbeleuchtung stehen entlang der Straße und genügen einem sicheren Haus-zu-Haus-Verkehr. Am südlichen Ende bei Hausnr. 20 bzw. gegenüber beim Schulgrundstück ist die Straße für eine Wendemöglichkeit ca. 13 m Breite aufgeweitet. Im weiteren südlichen Verlauf gab es bei der Endabrechnung 1985 keine weitere Bebauungsplanung. Es schloss sich 1985 südlich der reine Außenbereich nach § 35 BauGB in Form von Ackergrundstücken an.

Die vorhandene Jahnstraße in Großberg (**Altbestand Süd**) beginnt im Südwesten an der Einmündung Mühlweg Fl.Nr. 16/1, 363/25, 363/14 Gem. Großberg und endet im Nordosten nach ca. 145 m auf Höhe der Hausnr. 30 = Fl.Nr. 362/44 Gem. Großberg. Das bisherige nordöstliche Bauende wird auf nachfolgendem Luftbildausschnitt verdeutlicht:



Auf nachfolgendem Luftbild ist der komplette bestehende Straßenzug zu erkennen:



Die vorbeschriebene südliche Jahnstraße ist bereits seit 2006 technisch endgültig nach den Merkmalsregelungen der gemeindlichen Erschließungsbeitragsatzung hergestellt sowie seit Dezember 2006 als Ortsstraße gewidmet. Die Erschließungsbeiträge wurden 2006 endabgerechnet. Für das Entstehen sachlicher Erschließungsbeitragspflichten fehlte bis dato auch hier nur ein Bebauungsplan, vgl. § 125 Abs. 1 BauGB. Daher bedarf es hier nach § 125 Abs. 2 BauGB ebenfalls einer sog. bebauungsplanersetzenden Abwägungsentscheidung.

Die Trassenführung der vorbeschriebenen Jahnstraße ist auf die direkt angrenzende bestehende Bebauung ausgerichtet. Die Fahrbahn, die mit einer Asphaltfeinschicht hergestellt wurde, hat eine Breite von 5,0 m, was für einen sicheren Begegnungsverkehr einer wenig frequentierten Anwohnerstraße ausreichend dimensioniert ist. Auf der Südseite der Jahnstraße verläuft ein Gehweg. Der Gehweg hat einschl. Granitbordstein und Betonrandleiste eine Breite von 1,23 m. Dieser einseitige Gehweg ist für einen ordnungsgemäßen Fußgängerverkehr ausreichend. 6 Brennstellen der Straßenbeleuchtung stehen entlang der Straße und genügen einem sicheren Haus-zu-Haus-Verkehr. Im weiteren nordöstlichen Verlauf gab es bei der Endabrechnung 2006 keine weitere Bebauungsplanung. Es schloss sich 2006 nordöstlich der reine Außenbereich nach § 35 BauGB in Form von Ackergrundstücken an.

Der Gemeinderat stellt hiermit die endgültige rechtmäßige Herstellung der Jahnstraße auf den vorbeschriebenen Bestandsstraßen Jahnstraße nördlicher und südlicher Teil im Umfang gemäß § 125 Abs. 2 BauGB fest und bestätigt die Rechtmäßigkeit der Herstellung dieser Erschließungsanlage. Die nunmehr durch den Bebauungsplan Jahnstraße vorgesehene ca. 130 m lange Anbindung der Jahnstraße Richtung Süden an die dort ebenfalls endgültig hergestellte bisherige Stichstraße Jahnstraße stellt damit eine eigene Erschließungsanlage dar, die auf Höhe der Hausnr. 20 im Anschluss an die bestehende Jahnstraße beginnt und am südlichen Ende des Bebauungsplans Jahnstraße endet.

Abstimmungsergebnis: 17 gegen 0 Stimmen

6.1.3 Bauvoranfrage für den Bau einer Pferdekoppel mit Bergehalle auf den Fl.Nrn. 162, 163, 166 Gemarkung Pentling

Am 18.05.2021 ging bei der Gemeinde Pentling eine Bauvoranfrage bezüglich dem Bau einer Bergehalle mit Pferdekoppel ein. Dies soll auf den Fl.Nr. 162, 163, 166 Gem. Pentling verwirklicht werden. Das Vorhaben befindet sich im Außenbereich. Die Zufahrt führt über einen gemeindlichen öffentlichen Feld- und Waldweg.

Der Gemeinderat erteilt das gemeindliche Einvernehmen. Aus Sicht der Gemeinde Pentling stehen keine öffentlichen Belange entgegen. Es ergeht der Hinweis, dass keine öffentliche Wasser- und Entwässerungseinrichtung vorhanden ist. Die geordnete Niederschlagswasser- und Schmutzwasserbeseitigung muss gesichert sein.

Abstimmungsergebnis: 15 gegen 2 Stimmen

6.1.4 Bauantrag für den Bau eines Einfamilienwohnhauses mit Nebengebäude und Carport auf der Fl.Nr. 15/1 Gemarkung Matting

Am 08.06.2021 ging bei der Gemeinde Pentling ein Bauantrag für den Bau eines Einfamilienwohnhauses mit Nebengebäude und Carport ein. Das Vorhaben soll auf der Fl.Nr. 15/1 Gemarkung Matting verwirklicht werden. Die Zufahrt und Erschließung soll über die Stichstraße zwischen Hausnummer 19 und 21 erfolgen. Die Stichstraße ist im überwiegenden Teil bereits im Eigentum der Gemeinde. Die notwendigen Restflächen bis zum Baugrundstück werden an die Gemeinde abgetreten. Die Zufahrt ist somit gesichert. Für eine gesicherte Erschließung mit Wasser hat der Bauwerber mit dem Versorger noch eine Vereinbarung zu treffen, diese auf eigene Kosten bis zu seinem Grundstück herstellen zu lassen. Das Grundstück ist dahingehend noch nicht erschlossen. Bezüglich Kanal hat der Bauwerber einen Hausanschluss auf eigene Kosten zu erstellen. Hierüber ist eine Vereinbarung mit der Gemeinde zu treffen. Der öffentliche Kanal liegt in seinem Grundstück, das Leitungsrecht ist für die Gemeinde dinglich gesichert (Grunddienstbarkeit besteht).

Die Feuerwehr Matting gibt zu bedenken, dass bisher bei Hochwasser die Anfahrt zu den Adressen An der Donau 21/19/19b/19a über die Flurstücke 15/1, 15/2, 15/3 und 15/4 erfolgte. Die Durchfahrt wurde von den Eigentümern hierzu stets gewährt. Der Bauwerber gibt an, dass das im Plan eingezeichnete Wegerecht wohl nicht kommt. Die Gestaltung dieses Bereiches steht noch nicht fest. Da die Anfahrt bisher immer schon an die Einwilligung verschiedener Eigentümer geknüpft war, ändert das an der Sachlage kaum etwas. Der Bauwerber hat signalisiert, dass sich die Zuwegung auch künftig durch Absprache aufrechterhalten ließe.

Der Gemeinderat erteilt das gemeindliche Einvernehmen sofern die Vereinbarung bezüglich der Wasser- und Kanalerschließung getroffen wird und somit die Erschließung gesichert ist. Aus Sicht der Gemeinde stehen dann keine öffentlichen Belange entgegen.

Abstimmungsergebnis: 17 gegen 0 Stimmen

6.1.5 Bekanntgabe von Bauvorhaben

Terrassenverglasung im Litzlweg 1a;
 Teilabriss im Großberger Weg 2
 Befreiungen bzgl. Grundstückseinfriedung, Gartenhaus und Pool in der Erlenstr. 19
 Befreiung für den Bau eines Carports in der Waldstr. 34

6.1.6 Bekanntgabe von Auftragsvergaben

Errichtung einer Hütte für den Waldkindergarten 22.993 €

6.1.7 Information zu aktuellen Themen

Bericht über Unwetter in Graßlfing und Umgebung

Waldkindergartenhütte aufgebaut, Stromanschluss wird noch erstellt.

Sachstand Wolfgangstraße

Bei dem Bauvorhaben Ausbau der Wolfgangstraße in Matting wurde am Dienstag den 15.06.2021 das Auslaufbauwerk, welches als Betonfertigteile erstellt wurde, eingehoben. Nach dem Setzen des Bauwerkes begannen die Arbeiten zur Verlegung des Niederschlagswasserkanales in Richtung Kirche bzw. Fährweg. Die Gebäudesicherungsmaßnahmen sind weitestgehend abgeschlossen.

Sachstand BG Jahnstraße

Für das Baugebiet Jahnstraße wird derzeit der Niederschlagswasserkanal im Bereich der Regensburger Straße verlegt.

Festsetzung von Herstellungsbeiträgen für Kanal: Künftig werden die Geschossflächen konsequent nach den Vorgaben des Gebäudebegriffs vorgenommen, was zur Folge hat, dass Carports, Hauseingänge, Terrassen, Freisitze bei entsprechender Überdachung Beitragspflicht auslösen können.

Die Gemeinde hat die Parzellen 4 und 9 im Baugebiet an die Fa. Immovi GmbH mit Sitz in Oberviechtach vergeben. Die Firma plant auf diesen Grundstücken Mehrgenerationenhäuser auf ökologisch hochwertige Weise. Auf Parzelle 4 entstehen 23 Wohneinheiten mit Gemeinschaftsraum, Dachgarten und Tiefgarage (E+II). Auf Parzelle 9 entstehen 22 Wohneinheiten ebenfalls mit Gemeinschaftsraum, Dachgarten und Tiefgarage (E+II). Durch die Durchmischung der Wohnungsgrößen von 1 Zimmerappartments bis 4 Zimmer-Wohnungen wird das Mehrgenerationenhaus zum Leben erweckt. Ebenso wird beim Verkauf der Wohnung explizit auf einen Kunden geschaut, der diese Wohnform bevorzugt.

Mit einer Entwurfsplanung wird in ca. 2 Monaten gerechnet, welche dem Gemeinderat aufgezeigt wird.

Ab Juli starten Vorarbeiten für die Sanierung der A93 von Ausfahrt Regensburg Süd bis Dreieck Saalhaupt. Erster Abschnitt Ausfahrt Regensburg Süd bis Ausfahrt Bad Abbach. Komplette Entfernung der Betonfahrbahn. Herstellung einer Asphaltsschicht.

6.1.8 Bauvoranfrage für die Erweiterung des bestehenden Werkstattgebäudes mit Büroanbau in der Hohengebrachinger Str. 4

Vor Beratung und Abstimmung stellte der Gemeinderat die persönliche Beteiligung nach Art. 49 GO des Gemeinderatsmitgliedes Markus Weigert fest. Er nahm an Beratung und Abstimmung nicht teil.

Am 08.06.2021 ging eine Bauvoranfrage bezüglich der Erweiterung eines bestehenden Werkstattgebäudes mit Büroanbau in der Hohengebrachinger Str. 4 ein. Das Grundstück liegt nicht in einem Bebauungsplan. Das Gebäude ist Gebäudeklasse 4, woraus sich die Zuständigkeit des Gemeinderats ergibt.

Die Gemeinde Pentling erteilt für das eingereichte Bauvorhaben das gemeindliche Einvernehmen.

Abstimmungsergebnis: 16 gegen 0 Stimmen

6.1.9 Abbruch eines Gebäudes mit Bauantrag für den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Stellplätze im Reiterweg 4

Am 07.06.2021 ging ein Bauantrag zum Abbruch eines Gebäudes mit Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 8 Stellplätze im Reiterweg 4 ein. Es sollen 4 Wohneinheiten entstehen. Für das Gebiet existiert ein Bebauungsplan „Pentling Nord-Süd – Teil Süd“ aus dem Jahre 1968.

Dahingehend sind Befreiungen notwendig:

- Bauen außerhalb den Baugrenzen
- Anordnung der Firstrichtung
- E+I+D statt E+I
- Höhe des Kniestockes
- Dachdeckungsfarbe grau
- Anordnung des Zwerchhauses
- Überschreitung der GRZ

Die Nachbarunterschriften sind nicht vollständig. Es liegt bereits ein begründetes Anwaltsschreiben vor. Der Nachbar wendet ein, dass Abstandsflächen nicht eingehalten sind, sowie eine geringere Belichtung des Nachbargrundstücks dadurch entsteht. Gemäß BayBO sind die Abstandsflächen eingehalten. Gemäß Bebauungsplan nicht, da es im Bebauungsplan festgesetzte seitliche Baugrenzen gibt.

Da bezüglich der Stellplätze keine Regelung im Bebauungsplan vorhanden ist greift die Stellplatzsatzung. Zwar ist die notwendige Anzahl an Stellplätzen vorhanden,

jedoch wird gem. §4 Abs. 4 kein Stauraum von 3m vor Garagen/geschlossenen Carport eingehalten. Die geplante versenkbare Duplexparkanlage ist wie ein geschlossener Carport zu werten.

Der Gemeinderat erteilt das gemeindliche Einvernehmen und die Befreiungen hinsichtlich des Wohnhauses. Nicht jedoch hinsichtlich von Abstandsflächen gemäß Bebauungsplan und Stellplatzsatzung. Hier wäre ein Stauraum vor den Duplex Stellplätzen von 3m zur öffentlichen Straße einzuhalten.

Abstimmungsergebnis: 17 gegen 0 Stimmen