

# **-Kurzfassung zur Veröffentlichung im Internet-**

**Niederschrift über die**

## **39. Sitzung**

des Marktgemeinderates Falkenstein

**Sitzungstag:**

**27.06.2017**

**Sitzungsort:**

**Sitzungssaal im Rathaus Falkenstein**

# Niederschrift

## über die Sitzung des Marktgemeinderates Falkenstein vom 27.06.2017

---

Lfd.Nr.	Anw.	Für	Gegen	den	Beschluss
---------	------	-----	-------	-----	-----------

---

### Eröffnung und Begrüßung

2. Bürgermeister Höcherl eröffnet die Sitzung um 20.00 Uhr und begrüßt die Anwesenden. Er stellt fest, dass sämtliche Mitglieder des Marktgemeinderates unter Bekanntgabe der Tagesordnung gegen Nachweis geladen wurden. Alle Mitglieder sind anwesend und stimmberechtigt. Die Beschlussfähigkeit ist somit gegeben. Gegen die Tagesordnung werden keine Einwendungen erhoben. 1. Bürgermeister Dengler nimmt an der Sitzung wegen Krankheit nicht teil.

Bürgermeister Höcherl gratuliert Heike Fries, im Namen des Marktgemeinderates, zur Wahl.

1    15   15   0    **Genehmigung der Niederschrift über die öffentliche Sitzung am 23.05.2017 und 30.05.2017**

Die Niederschrift über die öffentliche Sitzung am 23.05.2017 und 30.05.2017 war den Mitgliedern des Marktgemeinderates mit der Einladung zur heutigen Sitzung in Ablichtung zugestellt worden. Gegen diese Niederschrift werden keine Einwendungen erhoben.

Das Wort „Woppmannszell“ wird durch „Woppmannsdorf“ auf Seite 30 der Niederschrift vom 30.05.2017 geändert.

2    15                    **Stellungnahme zu Bauanträgen**

Gegen die Erteilung der Genehmigung zu nachfolgenden Bauvorhaben werden vom Marktgemeinderat keine Einwendungen erhoben:

15   0    **a) Semmelmann Agnes und Markus**

Neubau einer Lagerhalle mit Büro auf den Grundstücken Fl. Nr. 370 und 372 Gemarkung Falkenstein in Falkenstein, Am Ölberg 2.

Das zur Bebauung vorgesehene Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „GE Arracher Höhe“.

Laut Bauantragsunterlagen wird eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes für folgende Punkte beantragt:

- Überschreitung der Wandhöhe um 0,40 m
- Überschreitung der Baugrenze im südlichen Bereich
- Erweiterung Dachüberstand an den Traufseiten um 0,30 m
- Sockelhöhe 1,0 m statt 0,50 m

Der Gemeinderat stimmt dem Bauvorhaben und den einzelnen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gemäß § 31 Abs. 2 BauGB zu.

15   0    **b) Fuchs Andreas und Elisabeth**

Neubau eines Geräteschuppens auf dem Grundstück Fl. Nr. 1637/1 Gemarkung Arrach in Eckerzell.

## Niederschrift

### über die Sitzung des Marktgemeinderates Falkenstein vom 27.06.2017

---

Lfd.Nr.	Anw.	<u>Für</u>	<u>Gegen</u>	
Nr.		den	Beschluss	

---

Das geplante Bauvorhaben liegt teilweise außerhalb und teilweise innerhalb des Geltungsbereiches der Ortsabordnungssatzung für Eckerzell.

- 15 0 **c) Lugauer Josef**  
 Antrag auf Abgrabung für die Errichtung einer Lagerhalle auf dem Grundstück Fl. Nr. 734 Gemarkung Au in Gfäll.  
 Für den Bau einer Lagerhalle auf diesem Grundstück liegt ein genehmigter Vorbescheid des Landratsamtes Cham vom 02.05.2017 vor.

Folgende Bauvorhaben werden gesondert behandelt:

- 15 0 **d) Rosenhammer Simone**  
 Antrag auf Vorbescheid zum Bau eines Wohnhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Fl. Nr. 354 Gemarkung Arrach in Woppmannszell.  
 Das zur Bebauung vorgesehene Grundstück liegt außerhalb des Geltungsbereiches der Ortsabordnungssatzung für Woppmannszell.  
 Das betreffende Grundstück ist nicht durch die öffentliche Abwasseranlage erschlossen.

Zustimmung durch den Gemeinderat:

Das geplante Bauvorhaben ist an die öffentliche Abwasseranlage anzuschließen. Alle anfallenden Kosten für die Herstellung dieses privaten Grundstücksanschlusses an die bestehende öffentliche Kanalisation sind von der Bauherrin selbst zu tragen. Zu gegebener Zeit ist hierzu eine Vereinbarung mit der Gemeinde abzuschließen.

- 15 0 **e) Cegla Stefan**  
 Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Wohnhauses (evtl. mit Einliegerwohnung oder Doppelhaushälfte) mit Großgarage für Fahrzeuge auf dem Grundstück Fl. Nr. 186 Gemarkung Falkenstein im Tiergartenweg in Falkenstein.  
 Das zur Bebauung vorgesehene Grundstück liegt außerhalb der Ortsabordnungssatzung für den Bereich „Tiergartenweg“ in Falkenstein und somit im Außenbereich. Außerdem befindet es sich im Landschaftsschutzgebiet.

Das betreffende Grundstück ist nicht an die öffentliche Abwasseranlage angeschlossen.

Die Zufahrt über den Tiergartenweg ist nur bis zum Anwesen Wolf geteert. Im weiteren Verlauf ist sie nur mehr bedingt als Zufahrtsstraße für ein Wohnhaus geeignet.

Eine gesonderte Vereinbarung mit der Gemeinde ist abzuschließen.

# Niederschrift

## über die Sitzung des Marktgemeinderates Falkenstein vom 27.06.2017

---

Lfd.Nr.	Anw.	Für	Gegen	
Nr.		den	Beschluss	

---

Für folgende Bauvorhaben wurde das gemeindliche Einvernehmen bereits erteilt:

• **Eiberweiser Andreas**

Tektur zum Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage in Willmannsried.

• **Fischer Johann**

Dachgeschoßausbau mit Errichtung von Dachgauben in Winkling. Zu diesem Vorhaben liegt ein genehmigter Vorbescheid des Landratsamtes Cham vom 01.06.2017 vor.

• **Zimmermann Tanja**

Tektur zur Aufstockung des bestehenden Wohnhauses in Au.

• **Tauböck Robert**

Tektur zum Vorbescheid zur Erweiterung des bestehenden Wohnhauses zum Zweifamilienhaus, Neubau eines Carport mit Technikraum und Geräteraum in Witzenzell.

3 15

**Bauleitplanung Sondergebiet „Einzelhandel“ an der Rodinger Straße;**

In der Sitzung vom 13.12.2016 wurde das geplante Konzept zur Errichtung eines neuen EDEKA-Marktes an der Rodinger Straße in Falkenstein vorgestellt und erläutert. Zur Verwirklichung des Bauvorhabens ist eine Bauleitplanung erforderlich. Dem Antrag auf Änderung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde mehrheitlich zugestimmt.

In der Sitzung vom 30.05.2017 wurde eine geänderte Variante vorgestellt. Der Standort rückt nun näher an den Bauhof. Von der Staatsstraße 2146 erfolgt eine gemeinsame Einfahrt über eine Linksabbiegespur, über die der Edeka-Markt und der Bauhof/Wertstoffhof erschlossen werden. Dem erforderlichen Grundstückstausch wurde zugestimmt, sofern der Gemeinde keine Kosten entstehen. Dieser Planvariante stimmte der Gemeinderat mehrheitlich zu.

Der Vorsitzende gibt hierzu weitere Erläuterungen.

Sämtliche Planungs- und Verfahrenskosten für die Bauleitplanung hat der Vorhabenträger zu tragen. Die Fa. Michael Dankerl Bau GmbH hat mit der Ausarbeitung der Planung bereits das Büro ÜVB Eckl beauftragt.

Außerdem hat der Vorhabenträger für die Schaffung der notwendigen Ausgleichsflächen sowie für die gesamte Erschließung einschl. der Linksabbiegespur aufzukommen.

Die Gemeinde übernimmt diesbezüglich keine Kosten.

Zu diesem Tagesordnungspunkt präsentiert und erläutert Markus Geyer vom Büro

## Niederschrift

### über die Sitzung des Marktgemeinderates Falkenstein vom 27.06.2017

---

Lfd.Nr.	Anw.	<u>Für</u>	<u>Gegen</u>	
		den	Beschluss	

---

ÜVB Eckl, anhand einer Skizze, die Änderung des Flächennutzungsplanes für den EDEKA-Markt.

Herr Geyer teilt mit, dass in Vorgesprächen mit dem Straßenbauamt gemäß der Zufahrt, nichts gegen eine Linksabbiegespur spricht. Der Bauhof und EDEKA-Markt würden diese Zufahrt künftig gemeinsam nutzen. Zusätzlich müsste der vorhandene Bürgersteig verlängert werden.

Es folgt eine kurze Diskussion

2. Bürgermeister Höcherl ergänzt, dass der Fußgängerweg sowie die Zufahrt zum Bauhof durch die Firma Dankerl mitgestaltet werden soll.

Fries Heike stellt einen offiziellen Antrag, dass die Standortentscheidung zurückgestellt wird und die Gespräche bezüglich des EDEKA-Marktes im September weitergeführt werden.

6 9 Der Antrag wird mehrheitlich durch den Gemeinderat abgelehnt.

Anschließend wird dieser Tagesordnungspunkt weiterbehandelt.

9 6 **a) Änderung des Flächennutzungsplanes**

Der Marktgemeinderat beschließt, den rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit einem Deckblatt zu ändern. Folgende Grundstücksflächen sollen in das Änderungsgebiet einbezogen werden:

- Der Bereich nord-östlich des Bauhofes wird als „Sondergebiet Einzelhandel“ ausgewiesen (Teilflächen der Grundstücke Fl.Nr. 227/6, 227/3 und 257/15 der Gemarkung Falkenstein).
- Die Fläche des Bauhofes / Wertstoffhofs (ggfs. mit Erweiterungsmöglichkeit) wird als „Fläche für den Gemeinbedarf“ ausgewiesen (Fl.Nr. 227/6 Tfl. und 227 der Gemarkung Falkenstein).

**b) Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes**

Für die neu auszuweisende Fläche des „Sondergebiets Einzelhandel“ soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan (§ 12 BauGB) aufgestellt werden.

Mit dem Vorhabenträger ist zu gegebener Zeit ein entsprechender Durchführungsvertrag abzuschließen.

Dieser muss die o.g. Regelungen bezüglich der Übernahme sämtlicher Planungs- und Erschließungskosten durch den Vorhabenträger beinhalten.

Auf den Markt Falkenstein dürfen keine Kosten zukommen.

9 6 Der Marktgemeinderat beschließt mehrheitlich, dass der Bürgermeister beauftragt wird, entsprechende Verhandlungen zu führen.

## Niederschrift

### über die Sitzung des Marktgemeinderates Falkenstein vom 27.06.2017

---

Lfd.Nr.	Anw.	Für	Gegen	
Nr.			den	
			Beschluss	

---

4 15

#### **Ausweisung eines neuen Wohnbaugebietes in Arrach** **Beratung und Beschlussfassung über Bauleitplanung**

Im Baugebiet „Heiligenfeld“ in Arrach sind bereits seit einiger Zeit keine freien Bauparzellen mehr verfügbar. Aufgrund der Nachfrage nach Wohnbauparzellen wäre es angebracht, neue Bauflächen zu schaffen. Evtl. könnte auf einer Teilfläche der Fl.Nr. 236 der Gemarkung Arrach ein Wohnbaugebiet ausgewiesen werden.

Der Vorsitzende gibt hierzu weitere Erläuterungen.

Zur Verwirklichung des Vorhabens ist eine Bauleitplanung erforderlich. Dies bedeutet eine Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung eines Bebauungsplanes. Der Marktgemeinderat hat zu entscheiden, ob eine Bauleitplanung grundsätzlich in die Wege geleitet werden soll.

Mit der Ausarbeitung der Planung wäre dann ein fachlich geeignetes Planungsbüro zu beauftragen.

Außerdem wäre abzuklären, wer die Planungskosten zu tragen und die notwendigen Ausgleichsflächen zur Verfügung zu stellen hat.

Es folgt eine kurze Diskussion

2. Bürgermeister Höcherl verweist auf das Schreiben vom 09.06.2017, in dem hervorgeht, dass gegen die Einbeziehung des Grundstücks Fl. Nr. 236 der Gemarkung Arrach, in den Geltungsbereich eines neuen Bebauungsplanes grundsätzlich keine Einwände bestehen.

Der Marktgemeinderat ist der Auffassung, dass ein Gespräch mit dem Eigentümer des Grundstücks Fl. Nr. 234 der Gemarkung Arrach geführt werden sollte.

Nach dessen Zustimmung sollen die weiteren Schritte veranlasst werden.

- 15 0 Der Marktgemeinderat beschließt, den rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit einem Deckblatt zu ändern und im Nordwesten von Arrach ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) auszuweisen.
- Folgende Grundstücksflächen sollen in das Änderungsgebiet einbezogen werden:
- Eine Teilfläche der Fl.Nr. 236 der Gemarkung Arrach - die außerhalb dem Landschaftsschutzgebiet liegt.
  - Weitere Teilfläche von Fl.Nr. 234 der Gemarkung Arrach, sofern dessen Eigentümer damit einverstanden ist.

## Niederschrift

### über die Sitzung des Marktgemeinderates Falkenstein vom 27.06.2017

---

Lfd.Nr.	Anw.	Für	Gegen		
Nr.			den		
			Beschluss		

---

- |   |    |    |   |  |  |
|---|----|----|---|--|--|
| 5 | 15 |    |   |  | <p><b><u>Antrag der DJK Arrach auf Kostenübernahme der Sportplatzsanierung</u></b></p> <p>2. Bürgermeister Höcherl teilt mit, dass die DJK Arrach, mit Schreiben vom 10.06.2017, ein Angebot für die Sportplatzsanierung vorgelegt hat. Die Summe beläuft sich auf 4.316,20 € zuzüglich MwSt.</p> <p>Es folgt eine Diskussion.<br/>Bürgermeister Höcherl erläutert, dass jeder Sportplatz 1.000,00 € / Jahr für die Instandhaltung erhält. Der Vorschlag durch Bürgermeister Höcherl, der DJK Arrach einen Vorschuss zu gewähren, wurde vom Marktgemeinderat abgelehnt. Als Begründung liegt in der Gleichberechtigung gegenüber der anderen Vereinen.</p>   |
|   |    | 15 | 0 |  | <p>Der Marktgemeinderat beschließt einstimmig, dass die Angelegenheit neu verhandelt wird.</p>   |
| 6 | 15 |    |   |  | <p><b><u>Ersatzbeschaffung Bauhoffahrzeug (HANSA):<br/>Beratung und Beschlussfassung über Angebotseinholung</u></b></p> <p>2. Bürgermeister Höcherl teilt mit, dass bereits 2 Angebote vorliegen. Die Angebote werden dem Marktgemeinderat zur Einsicht durchgereicht.</p> <p>Es folgt eine Diskussion.</p> <p>Hintermeier Peter schlägt vor, erst die Haushaltvorbesprechung abzuwarten. Semmelmann Eberhard ist der Meinung, dass mit einem Lastenheft umgehend weitere Angebote eingeholt werden sollten.<br/>Schambeck Manuela stellt Antrag bezüglich einer Liste, über den Bestand der Bauhoffahrzeuge, bzw. für welche Zwecke diese Fahrzeuge genutzt werden. Ferner sollte eine Übersicht erfolgen, welche Fahrzeuge benötigt werden.<br/>Bürgermeister Höcherl teilt mit, dass dies an den Kämmerer Pangerl Helmut weitergegeben wird. Desweiteren erfolgt Rücksprache mit dem Bauhofleiter Fischer Hans.</p> |
|   |    | 15 | 0 |  | <p>Der Marktgemeinderat beschließt, dass weitere Angebote eingeholt werden. Die Beschlussfassung über die Neuanschaffung des Fahrzeuges sollte im September erfolgen.</p>  |
| 7 | 15 |    |   |  | <p><b><u>Verschiedenes, Wünsche und Anträge</u></b></p> <p>2. Bürgermeister Höcherl teilt mit, dass folgende Einladungen vorliegen:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a) Einladung der DJK Arrach zum Lebendkickerturnier am 08.07.2017 um 11.00 Uhr. Anmeldung erbeten bis 3. Juli 2017.</li> <li>b) Gemeindetreffen Volksfest Roding am 6. Juli 2017. Bürgermeister Höcherl schickt eine E-Mail an alle Gemeinderatsmitglieder, mit der Bitte um schriftliche Rückantwort bezüglich der Teilnahme.</li> </ol>   |

## Niederschrift

### über die Sitzung des Marktgemeinderates Falkenstein vom 27.06.2017

---

Lfd.Nr.	Anw.	Für	Gegen
			den
			Beschluss

---

- c) Städte- und Gemeindetreffen am 17. Juli 2017 in Waldmünchen. Von Seiten der Gemeinderatsmitglieder besteht kein Interesse.
- d) 3. Bürgermeister Semmelmann fragt nach, wie der Stand im Friedhof Arrach ist, bezüglich der Pflasterung. Bürgermeister Höcherl teil mit, dass sich die Kirche dazu noch nicht geäußert hat.

Hierzu erfolgt eine kurze Diskussion.

15 0

Der Marktgemeinderat beschließt einstimmig, dass der Bürgermeister bei der Kirchenverwaltung Arrach, der Diözese Regensburg und dem Planer Herrn Bräutigam nachfragen soll, wann mit den Pflasterarbeiten begonnen werden kann. Dies sollte zeitnah erfolgen, da die Maßnahme bereits im Haushaltplan genehmigt ist.

**-Ende der öffentlichen Sitzung -**