

-Kurzfassung zur Veröffentlichung im Internet-

Niederschrift über die

44. Sitzung

des Marktgemeinderates Falkenstein

Sitzungstag:

17.10.2017

Sitzungsort:

Sitzungssaal im Rathaus Falkenstein

Niederschrift

über die Sitzung des Marktgemeinderates Falkenstein vom 17.10.2017

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

Eröffnung und Begrüßung

1. Bürgermeisterin Fries eröffnet die Sitzung um 20.00 Uhr und begrüßt die Anwesenden. Sie 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 17 17 0 **Genehmigung der Niederschrift über die öffentliche Sitzung vom 28.09.2017**

Die Niederschrift über die öffentliche Sitzung vom 28.09.2017 war den Mitgliedern des Marktgemeinderates mit der Einladung zur heutigen Sitzung in Ablichtung zugestellt worden. Gegen diese Niederschrift werden keine Einwendungen erhoben.

2 17 **Stellungnahme zu Bauanträgen**

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

17 0 **a) Groß Markus und Alexandra**
Einbau einer Gaube beim bestehenden Wohnhaus auf dem Grundstück Fl. Nr. 2586 Gemarkung Falkenstein in Völling.

9 8 **b) Fair Play Automaten-Betriebe GmbH**
Tekturantrag zur Nutzungsänderung von einer Verkaufsfläche in eine Spielothek in Falkenstein, Birnerstraße 1 auf dem Grundstück Fl.Nr. 142 der Gemarkung Falkenstein.
Laut Planunterlagen ist vorgesehen, die Verkaufsfläche des früheren Friso-Getränkemarktes in eine Spielhalle umzubauen.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes für das Gebiet mit der Bezeichnung „Spielothek Birnerstraße 1“ in Falkenstein. Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde vom Marktgemeinderat in der Sitzung vom 22.06.2010 als Satzung beschlossen und ist mit der Bekanntmachung am 02.07.2010 in Kraft getreten.

Mit Bescheid des Landratsamtes Cham vom 27.08.2010 wurde die Nutzungsänderung von einer Verkaufsfläche in eine Spielothek baurechtlich genehmigt. Antragsteller war Projektentwickler Johannes Schöb. Gegenstand der Baugenehmigung war die Umnutzung in eine Spielhalle mit 3 Nutzungseinheiten mit je 144 qm Fläche und jeweils 12 Geldspielgeräten.
Die genehmigte Umbaumaßnahme wurde jedoch nicht ausgeführt.

Niederschrift

über die Sitzung des Marktgemeinderates Falkenstein vom 17.10.2017

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

Auf Antrag des Antragstellers wurde die Geltungsdauer der Baugenehmigung (um jeweils 2 Jahre) bis zum 27.08.2018 verlängert. Im Verlängerungsbescheid wurde der Bauherr vom Landratsamt jeweils darauf hingewiesen, dass eine gewerbe- bzw. glücksspielrechtliche Erlaubnis für dieses Bauvorhaben nicht in Aussicht gestellt werden kann. Hintergrund ist die erfolgte Änderung des Glücksspielstaatsvertrages, aufgrund dessen nur noch „Einfach-Spielhallen“ mit max. 12 Geldspielgeräten zulässig sind.

Nunmehr erfolgte ein Bauherrenwechsel. Im eingereichten Änderungsantrag ist nunmehr lediglich **eine** Spielothek mit 12 Geldspielgeräten enthalten. Laut der beigefügten Betriebsbeschreibung ist eine Betriebszeit an Werk- sowie an Sonn- und Feiertagen jeweils von 6.00 Uhr bis 3.00 Uhr vorgesehen.

Es folgt eine eingehende Diskussion darüber, ob die neu geplante Nutzung für den Markt Falkenstein sinnvoll ist und ob bzw. mit welcher Begründung das Einvernehmen verweigert werden könnte.

Der Marktgemeinderat erhebt gegen den Änderungsantrag keine Einwendungen. Es wird allerdings auf die Verordnung des Marktes Falkenstein über die Sperrzeit von Gaststätten und öffentlichen Vergnügungsstätten (z.B. Spielothek) hingewiesen. Demnach wurde die Sperrzeit im Gebiet des Marktes Falkenstein generell auf den Zeitraum von 2.00 Uhr bis 6.00 Uhr festgelegt. Im Übrigen sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes einzuhalten.

3 17

Erweiterung der Ortsabrundungssatzung für den Ortsteil Woppmannszell

Frau Simone Rosenhammer hat die Erteilung eines Bauvorbescheides zum Neubau eines Wohnhauses mit Doppelgarage in Woppmannszell auf einer Teilfläche des Grundstückes Fl.Nr. 354 der Gemarkung Arrach beantragt.

Das zur Bebauung vorgesehene Grundstück liegt außerhalb des Geltungsbereiches der Ortsabrundungssatzung für den Ortsteil Woppmannszell und ist nicht durch die gemeindliche Abwasseranlage erschlossen.

Der Marktgemeinderat stimmte in der Sitzung vom 27.06.2017 dem Bauvorhaben mit der Auflage zu, dass alle anfallenden Kosten für den notwendigen Kanalanchluss von der Antragstellerin zu tragen sind. Zu gegebener Zeit ist hierzu eine entsprechende schriftliche Vereinbarung mit der Gemeinde abzuschließen.

Das Landratsamt Cham teilte der Antragstellerin mit Schreiben vom 03.08.2017 mit, dass das geplante Bauvorhaben bauplanungsrechtlich nicht zulässig ist und deshalb der beantragte Vorbescheid nicht erteilt werden kann. Das zur Bebauung vorgesehene Grundstück liegt im Außenbereich, die Voraussetzungen einer Privilegierung oder für ein „sonstiges Vorhaben“ liegen nicht vor. In einem Gespräch mit Vertretern des Landratsamtes wurde erklärt, dass der beantragte Wohnhausneubau genehmigungsfähig wäre, wenn die Ortsabrundung entsprechend erweitert und geändert wird.

Niederschrift

über die Sitzung des Marktgemeinderates Falkenstein vom 17.10.2017

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

Der Gemeinderat hat nun zu entscheiden, ob ein Verfahren zur Änderung der Ortsabrundungssatzung in die Wege geleitet werden soll. Im Zuge des Änderungsverfahrens zur Ortsabrundungssatzung sind naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen auszuweisen. Laut einer Grundsatzentscheidung des Marktgemeinderates haben grundsätzlich die Veranlasser und Nutznießer, die hieraus Vorteil ziehen und durch die Erweiterung der Ortsabrundung bauen können, für die Ausgleichsflächen aufzukommen.

In diesem Zusammenhang wird angeregt, bereits bebaute Wohngrundstücke vollständig - soweit dies zweckmäßig und sinnvoll ist - in die Ortsabrundung mit aufzunehmen. Für solche Flächen, die bereits bebaut sind bzw. bebaubar waren, sind keine Ausgleichsflächen notwendig. Es wird diskutiert, weitere Bauflächen in Woppmannszell zu schaffen.

- 17 0 Der Marktgemeinderat beschließt, die Ortsabrundungssatzung vom 18.07.2001 für den Ortsteil Woppmannszell zu ändern. Folgende Grundstücksflächen sollen in den Geltungsbereich der Änderungssatzung aufgenommen werden:
- eine Teilfläche des Grundstückes Fl.Nr. 354
 - die Restfläche des dazwischen liegenden Grundstückes Fl.Nr. 354/1
 - die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen
 - die Restflächen der bebauten Grundstücke Fl.Nr. 323/1 und 323/2 (jeweils der Gemarkung Arrach).

Die Verwaltung wird beauftragt, das offizielle Änderungsverfahren in die Wege zu leiten und der betroffenen Öffentlichkeit und den betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben. Die Beteiligung erfolgt im Zuge einer öffentlichen Auslegung.

4 17 17 0 **Änderung der Gemeindegrenze zu Michelsneukirchen im Bereich Witzenzell - Kothmühl**

Im Bereich der Waldgrundstücke zwischen Witzenzell und dem Ortsteil Kothmühl der Gemeinde Michelsneukirchen wurden wegen eines Grundverkaufes Vermessungsarbeiten durchgeführt. Aufgrund der Abmarkung und der Änderung von Flurstücksgrenzen verläuft die bestehende Gemeindegebietsgrenze innerhalb gleichbewirtschafteter Flächen und ist in der Örtlichkeit nicht mehr erkennbar. Das Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Cham hat deshalb eine Gebietsänderung der Gemeinde Michelsneukirchen und des Marktes Falkenstein sowie die entsprechende Änderung der Grenzen der Gemarkungen Michelsneukirchen und Arrach angeregt.

Die Gemeindegebietsgrenze wird in die neuen, bzw. in benachbarte Flurstücksgrenzen gelegt, damit sie kartenmäßig klar festgelegt und auch in der Örtlichkeit erkennbar ist.

Niederschrift

über die Sitzung des Marktgemeinderates Falkenstein vom 17.10.2017

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

Die Änderung der Gebietsgrenzen kann wie folgt beschrieben werden:

- Aus dem Gebiet der Gemeinde Michelsneukirchen wird das Flurstück 981/1 der Gemarkung Michelsneukirchen mit einer Fläche von 0,2957 ha ausgegliedert und in das Gebiet des Marktes Falkenstein, Gemarkung Arrach eingegliedert.
- Aus dem Gebiet des Marktes Falkenstein wird das Flurstück 2760/3 der Gemarkung Arrach mit einer Fläche von 0,0319 ha ausgegliedert und in das Gebiet der Gemeinde Michelsneukirchen, Gemarkung Michelsneukirchen eingegliedert.

Die umgegliederten Flurstücke wurden im Fortführungsnachweis Nr. 854 der Gemarkung Michelsneukirchen, bzw. im Fortführungsnachweis Nr. 564 der Gemarkung Arrach gebildet und sind auf Flurkartenausschnitten dargestellt. Die Eigentümer sind über die geplante Änderung der Gemeindegrenzen informiert.

Das Landratsamt Cham beabsichtigt nun, die Gebietsänderung im angeregten Umfang vorzunehmen.

Der Marktgemeinderat stimmt der vorgesehenen Gebietsänderung zu. Mit der Anpassung des Geltungsbereiches des Ortsrechts an die neuen Grenzen besteht Einverständnis.

5 17

Erlass einer Saunaordnung

In der letzten Sitzung hat der Marktgemeinderat es für notwendig erachtet, zum Betrieb der Sauna Regelungen für die Besucher aufzustellen. Mit der Ladung zu dieser Sitzung haben die Mitglieder des Marktgemeinderates den Entwurf einer „Saunafibel“ erhalten. Darin werden den Besuchern Hinweise gegeben, u.a. zur Nutzung der Sauna, zur Hygiene, zum allgemeinen Betrieb der Sauna sowie zum Verbot, Handys und Kameras mit zu nehmen oder eigene Speisen und Getränke mitzubringen. Die Vorlage wird eingehend diskutiert. Als „Saunabereich“ wird der komplette Bereich hinter der neuen Tür incl. Freilauf angesehen. Das Verbot, eigene Speisen und Getränke mitzubringen, kann vorerst locker gesehen werden. Sobald jedoch ein neuer Pächter für den Kiosk gefunden ist, muss diese Regelung strikt eingehalten werden.

- 17 0 Mit diesen Änderungen beschließt der Marktgemeinderat einstimmig die vorgestellte Saunafibel. Für die neue Sauna wird im nächsten Mitteilungsblatt und demnächst auch in der Donau Post per Anzeige geworben. Angeregt wird, auch auf der gemeindlichen Homepage zu werben und beim Freibadeingang die Öffnungszeiten bekannt zu machen.

Niederschrift

über die Sitzung des Marktgemeinderates Falkenstein vom 17.10.2017

| | | | | | | | | | |
|---------|------|-----|-------|--|--|--|--|--|--|
| Lfd.Nr. | Anw. | Für | Gegen | | | | | | |
| 6 | 17 | 17 | 0 | | | | | | |

6 17 17 0 **Neuerlass der Hundehaltungsverordnung**

Die bisherige Verordnung des Marktes Falkenstein zum Schutz der Öffentlichkeit vor Gefahren durch Hunde (Hundehaltungsverordnung) stammt aus dem Jahr 1997. Deren Gültigkeit ist mittlerweile abgelaufen.

Nachdem eine solche Verordnung weiterhin für notwendig gehalten wird, haben die Mitglieder des Marktgemeinderates mit der Ladung zu dieser Sitzung den Entwurf einer neuen Hundehaltungsverordnung erhalten. Es wird erläutert, dass sich die Inhalte im Wesentlichen nicht geändert haben. Die Definition eines Kampfhundes hat sich geringfügig geändert und ist nun im LStVG und einer Ausführungsverordnung dazu geregelt. Nach wie vor ist es nicht erlaubt, Kampfhunde und große Hunde innerhalb geschlossener Ortschaften und auf den Rad- und Wanderwegen im gesamten Gemeindegebiet nicht angeleint zu führen. Ebenso sind sie von Kinderspielflächen und deren näheren Umgriff fernzuhalten.

Es wird angeregt, bei den Ausnahmetatbeständen auch geprüfte Jagdgebrauchshunde aufzunehmen, die gerade jagdlich eingesetzt werden. Dieser Zusatz (§ 3 Buchstabe f) „geprüfte Jagdgebrauchshunde im Einsatz“ soll aber nur angefügt werden, wenn das Laufenlassen von Jagdhunden während der Jagd nicht bereits anderweitig schon erlaubt ist.

Der Marktgemeinderat beschließt, eine neue Hundehaltungsverordnung zu erlassen. Der Text dieser Verordnung wird als Anlage dieser Niederschrift beigelegt.

In diesem Zusammenhang wird wieder einmal an die Hundehalter allgemein appelliert, anfallenden Hundekot jeweils sofort selber zu entsorgen.

7 17 17 0 **Jahresantrag zur Städtebauförderung 2018**

Im Rahmen der Städtebauförderung ist jedes Jahr der voraussichtliche Bedarf für die nächsten Jahre bei der Regierung anzumelden. Mit der Ladung zu dieser Sitzung haben die Marktgemeinderatsmitglieder bereits entsprechende Unterlagen erhalten.

Nach kurzer Diskussion beschließt der Marktgemeinderat einstimmig, folgenden Bedarf bei der Regierung der Oberpfalz anzumelden:

Niederschrift

über die Sitzung des Marktgemeinderates Falkenstein vom 17.10.2017

Lfd.Anw.Für Gegen
Nr. den
Beschluss

| angemeldete Einzelmaßnahmen z. B. <u>Sanierungsgebiet II</u> Ausbau des Baudenkmalsxxx... (Fl.-Nr. 371) für 4 Wohnungen Gesamtkosten: 1,2 Mio. €, Finanzierung... | förderfähige Kosten in Tsd. EUR | | | | | |
|--|--|---|--|---|------------|------------|
| | voraus- sichtlich insgesamt förderfähig | davon bisher bereits bewilligt | vorgese- hen im Pro- gramm- jahr 2018 | vorgesehen in den drei Fortschreibungsjahren | | |
| | | | | 2019 | 2020 | 2021 |
| <u>Laufende / bereits begonnene Maßnahmen:</u> | | | | | | |
| 027 Erstellung Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzeptes (ISEK) | 70 | 36 | 34 | | | |
| 030 VOF-Verfahren Schröttinger Bräu | 23 | 23 | - | | | |
| 028 Grunderwerb Gebäudekomplex Schröttinger Bräu | 37 | - | 37 | | | |
| 029 Grunderwerb ehemaliges Schmid-Anwesen | 120 | - | 120 | | | |
| <u>Geplante, noch nicht begonnene Maßnahmen:</u> | | | | | | |
| Generalsanierung und Umbau Gebäudekomplex Schröttinger Bräu - 1. BA | 1.250 | - | 400 | 500 | 300 | 50 |
| Städtebauliche Beratung und Kommunales Förderprogramm | 100 | - | 20 | 20 | 20 | 20 |
| Private Modernisierungen | 200 | - | 20 | 50 | 50 | 50 |
| Neugestaltung Bahnhofsplatz – BA III (= Umgriff Bavariagelände) | 100 | - | - | 40 | 60 | - |
| Neugestaltung Schmid-Anwesen | 150 | - | 110 | 40 | | |
| Neugestaltung Marktplatz | 500 | - | 70 | 400 | 30 | |
| Neugestaltung Parkweg | 60 | - | - | 30 | 30 | |
| Generalsanierung und Umbau Gebäudekomplex Schröttinger Bräu - weitere BA | 2.500 | - | 50 | 50 | 400 | 800 |
| <u>Evtl.</u> ISEK-Umsetzungsbegleitung | 90 | - | 45 | 35 | 10 | |
| Gesamtsumme | 5.200 | 59 | 906 | 1.165 | 900 | 920 |

Bevor die einzelnen Maßnahmen jedoch tatsächlich durchgeführt werden, ist jeweils noch ein eigener Beschluss des Marktgemeinderates erforderlich.

Niederschrift

über die Sitzung des Marktgemeinderates Falkenstein vom 17.10.2017

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

8 17

Sonstiges, Informationen

- a) Bürgermeisterin Fries berichtet, dass zum 01.12.2017 ein neuer Pächter für das Hotel Am Schloßpark gefunden wurde. Es handelt sich dabei um einen Kroaten, der kroatische, mediterrane und deutsche Küche bietet.
- b) Ebenso berichtet Bürgermeisterin Fries, dass nach Aussage von Frau Ebnet das frühere Modehaus Ebnet Am Bahnhofsgelände renoviert wird. Hier soll demnächst ein „Hochzeitshaus“ für Brautmoden entstehen.
- c) Ein Termin für die Sitzung des Konsolidierungsausschusses wird noch festgelegt. Diesem sollen nach einem früheren Beschluss des Marktgemeinderates die drei Bürgermeister, je ein Sprecher der im Gemeinderat vertretenen Gruppierungen, die Mitglieder des Rechnungsprüfungsausschusses und weitere interessierte Marktgemeinderatsmitglieder angehören.
- d) Das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des gemeindlichen Bauhofes zwecks Neubaus eines Lebensmittel-Einzelhandelsgeschäftes läuft derzeit noch. Aktuell werden die eingehenden Stellungnahmen geprüft. Diese sollen auch an alle Gemeinderatsmitglieder weitergeleitet werden.
- e) Auf Nachfrage erläutert Bürgermeisterin Fries, warum bestimmte Tagesordnungspunkte nicht in der öffentlichen Sitzung behandelt werden.
- f) Zum Thema „ISEK“ wird berichtet, dass Herr Dr. Dürsch derzeit dabei ist, das Konzept fertigzustellen. Dieses muss jedoch vorher noch mit der Regierung, d.h. mit dem Nachfolger von Frau Niegl, abgestimmt werden. Außerdem ist vorher noch mindestens eine Besprechung im Marktgemeinderat erforderlich um Klarheit darüber zu erhalten, was konkret in das Konzept aufgenommen werden soll.

- Ende der öffentlichen Sitzung -

- Nichtöffentliche Sitzung -