

# 21. SITZUNG

## Sitzungstag

Montag, 24.01.2022

## Sitzungsort:

Großer Saal im Gasthaus Loidl

Namen der Mitglieder des Gemeinderates		
anwesend	abwesend	Abwesenheitsgrund
<b>Vorsitzender:</b>  Jackermeier Manfred Erster Bürgermeister		
<b>Niederschriftführer:</b>  Zeitler Tobias		
<b>die Mitglieder:</b>  Binder Christian  Ebner Andreas Eisenreich Martin Jehl Mario Kaufmann Oswald Kürzl Stefan Listl Daniel Merkl Bernhard Schwank Günter Suß Bastian Wenisch Marianne	Blümel Matthias	entschuldigt

Beschlussfähigkeit im Sinne Art. 47 (2) - 47 (3) GO war gegeben.



## A) Öffentlicher Teil

### Nr. 291

#### Zur Tagesordnung

Der Erste Bürgermeister stellt fest, dass ordnungsgemäß geladen wurde. Gegen die Tagesordnung und 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. 292

#### Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Garage, Mittersteig 20, FlNr. 507/10, Gemarkung Teugn

Das antragsgegenständliche Grundstück befindet sich im Innenbereich im Bereich des Bebauungsplans „Hausener Straße bzw. Hausener Straße Deckblatt Nr. 1“. Das Grundstück weist starke Höhenunterschiede von bis zu ca. 5 m auf.

Folgende Befreiungen werden beantragt:

- 0.4.3 Stützmauern:  
Laut Bebauungsplan sind hier nur max. 1 m über OK Straße zulässig. Die topographischen Verhältnisse auf dem Grundstück sowie der angrenzenden Nachbargrundstücke erfordern Erdbewegungen und Abstützungsmaßnahmen. Entlang der öffentlichen Zufahrtsstraße zur Flurstücksnummer 507/11 ist bereits heute eine Stützmauer aus Steinfindlingen mit deutlich über 1 m Höhe vorhanden. Diese wird erneuert, bzw. durch eine Sichtbetonmauer mit ähnlicher Höhe ersetzt.
- 0.5.2 Garagen und Nebengebäude/Dachform:  
Dachform Nebengebäude Garage/Schuppen/Geräte: zulässig wäre laut Bebauungsplan Satteldach; geplant ist ein Flachdach extensiv begrünt => siehe Bezugsfall Flurstück 511/1; hier wurde eine Befreiung (Flachdach statt Satteldach) für die Garage zugelassen.
- 0.5.2 Garagen und Nebengebäude/ Traufhöhe bergseitig:  
Laut Bebauungsplan dürfen Garagen und Nebengebäude eine max. bergseitige Traufhöhe ab OK fertigem Gelände von 2,40m erhalten. Aufgrund der topographischen Lage und der vorgegebenen Situierung der Garage laut Bebauungsplan kann diese Festsetzung nicht eingehalten werden.
- 0.6.1 Haustyp:  
Zulässig E + D bzw. U + 1 + D; geplant E + 1 => Bezugsfall hierzu siehe Flurstück 511/1 und 507/4; hier wurden bereits Befreiungen für E + 1 erteilt. Das Kellergeschoss ist kein Vollgeschoss. Begründung hierzu ist, dass die Topografie von Grundstück und Straßenverlauf keine andersartige Bebauung zulässt. Zur Minimierung der Firsthöhe wurde ein Walmdach gewählt.
- 0.6.2 Dachform Wohngebäude:  
Zulässig = Satteldach, geplant Walmdach => siehe Flurstück 507/4, hier wurde ein Zeltdach mit schwarzer Ziegeldeckung zugelassen, welches dem geplanten Gebäude nahekommt.
- Dachneigung: zulässig 36 – 38 Grad; geplant = 25 Grad => siehe Flurstücke 511/1 und 507/4; hier wurden auch Dachneigungen von 25 Grad zugelassen.

- Dachdeckung: zulässig rote Dachziegel; geplant = grau/anthrazit => siehe Flurstücke 507/4 + 511/1, hier wurden auch Dachdeckungen in grau bzw. schwarz zugelassen.
- Kniestock:  
Laut Bebauungsplan max. 50 cm von OK Rohdecke über EG bis UK Fußpfette zulässig; kann aufgrund der Planung mit E + 1 und Walmdach nicht eingehalten werden.
- 0.6.3 Abgrabungen mit Aufschüttungen:  
Laut Bebauungsplan dürfen Aufschüttungen und Abgrabungen max. 75 cm betragen. Da das Wohngebäude mit E + 1 konzipiert wurde und mit einem Untergeschoss versehen. Die schwierige topografische Lage des Grundstücks bedingt zwangsläufig Abgrabungen und Aufschüttungen in einem entsprechenden Umfang.
- 0.6.2 Traufhöhe:  
Laut Bebauungsplan 6,40 m maximale Traufhöhe ab fertigem Gelände; aufgrund der Topografie des Grundstücks sind Erdbewegungen in größerem Umfang notwendig, um die Gebäudeteile bestmöglich einfügen zu können. Dies wurde bei der vorliegenden Planung soweit wie möglich versucht zu realisieren. Bei Höhendifferenzen von bis zu ca. 5 m sind notwendige Abgrabungen und Aufschüttungen unumgänglich. Zur Kompensation der sich hieraus ergebenden, relativ hohen straßenseitigen Traufhöhe wurden die Nebengebäude Abstell- und Geräteraum vorgelagert und mit dem Garagegebäude verknüpft.  
Somit werden Wandhöhen, nach Abgrabung, von bis zu ca. 8,50 m erreicht. Im Süden jedoch lediglich ca. 5,60 m.

Es ist eine Einliegerwohnung im Kellergeschoss geplant. Die nach Punkt 0.10 im Bebauungsplan festgelegten 3 Stellplätze werden nachgewiesen.

Aufgrund der bereits als Bezugsfall vorhandenen Baukörper und der beigefügten Begründungen für die Beantragung der Befreiungen werden diese als städtebaulich vertretbar angesehen. Die Grundzüge der Planung sind nicht berührt. Zudem würde die Durchführung des Bebauungsplans in diesem Fall aufgrund der Topografie zu einer nicht beabsichtigten Härte führen. Die Abweichung ist auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar. Die Nachbarunterschriften wurden erteilt.

Die im amtlichen Lageplan eingetragene Hausnummer 20 ist nach Erteilung der Baugenehmigung durch die Verwaltung in „Mittersteig 17“ abzuändern bzw. richtig zuzuteilen.

#### **Beschluss:**

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

**Anwesend: 12 Ja: 12 Nein: 0**

#### **Nr. 293**

#### **Vorbescheid zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage, Kreutweg 5, FlNr. 539, Gemarkung Teugn**

Das antragsgegenständliche Grundstück befindet sich im Innenbereich. Ein Bebauungsplan liegt nicht vor. Im Flächennutzungsplan ist der Bereich als Mischgebiet ausgewiesen. Wohngebäude sind im Mischgebiet grundsätzlich zulässig.

Geplant ist die Errichtung eines Einfamilienhauses mit einer Grundfläche von 11m x 11 m und einer Doppelgarage.

Sollte geplant sein, das Grundstück zu teilen, müsste ein entsprechendes Geh- Fahrt- und Leitungsrecht bzw. das Eigentum an der Zufahrt nachgewiesen werden. Die Abstandsflächen sind einzuhalten.

Zahl der Gemeinderatsmitglieder: 13

Sitzungstag 24.01.2022

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

Zur Prüfung der Erschließung wurde der Abwasserzweckverband/Wasserzweckverband um Stellungnahme gebeten. Der Anschluss an die Abwasserbeseitigung und Wasserversorgung ist demnach problemlos möglich. Voraussetzung ist jedoch, dass entsprechende Leitungsrechte für Wasser- und Abwasser zugunsten des Neubaus vorab dinglich im Grundbuch gesichert werden und hierüber ein Nachweis vorgelegt wird.

### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt. Sollte beabsichtigt sein das Grundstück zu teilen, ist im Bauantragsverfahren entweder das Eigentum an der Zufahrt oder ein entsprechendes Geh- Fahrt- und Leitungsrecht nachzuweisen. Das Landratsamt wird gebeten zu prüfen, ob weitere Auflagen hinsichtlich der Mindestbreite der Zufahrt erforderlich sind.

**Anwesend: 12 Ja: 12 Nein: 0**

### **Nr. 294**

### **Maßnahmenanmeldung Teugner Mühlbach für 2022**

Der Erste Bürgermeister Jackermeier berichtet vom Ortstermin mit Herrn Frahsek vom Landschaftspflegeverband Kelheim VöF, bei dem festgestellt wurde, dass gewässerökologische Maßnahmen für den Teugner Mühlbach im Bereich zwischen Waldspielplatz und Perzlmühle möglich wären. Herr Frahsek erklärte, dass in diesem Bereich punktuelle Maßnahmen zur Verbesserung der Strömungsdynamik und Strukturvielfalt sowie Maßnahmen im Uferbereich zur Auflösung des monotonen Gewässerverlaufs durchgeführt werden sollten. Die Maßnahmenanmeldung stellt keine Verpflichtung für die Umsetzung dar. Der Landschaftspflegeverband Kelheim VöF rechnet mit einer Förderung von i.H.v. 90 %.

Im Bereich Waldspielplatz in Richtung Lengfeld wären mit nachfolgender Liste zusätzlich Unterhaltsmaßnahmen möglich.

#### Maßnahmenanmeldung der Gemeinde Teugn für die Umsetzung im Jahr 2022

Aufstellung: Landschaftspflegeverband Kelheim VöF e.V.

Stand: November 2021

UK-Maßnahme	BY-Code / Beschreibung	Unterhalt / Ausbau	Länge ca. [m]	Fläche ca. [m <sup>2</sup> ]	Kostenschätzung [€]		Förderungssatz* [%]	Förder-summe* [€]	Eigenanteil Gemeinde* [€]
					netto	brutto			
169	69.5	U		450			90		
170	69.5	U		450			90		
174	72.3	U		100			90		
-	Brücke bis Absturz: Einbau Strukturelemente (s. Begehungsnotiz vom 17.05.2021)	U	80				90		
<b>Summe</b>					<b>20.000,00</b>	<b>23.800,00</b>	<b>90</b>	<b>21.420,00</b>	<b>2.380,00</b>

\* Zum Zeitpunkt der Maßnahmenanmeldung liegt kein Förder-UMS vor. Es wird von einer Förderung i.H.v. 90 % ausgegangen. Die Festlegung des genauen Maßnahmenumfangs erfolgt von der Kommune nach Bekanntgabe des Förder-UMS.

Diese Unterhaltsmaßnahmen könnten in Zusammenarbeit mit dem VöF und dem Bauhof durchgeführt werden. Im Haushaltsplan 2022 sollen 24.000 € für den Unterhalt des Mühlbaches eingeplant werden.

Als weitere Maßnahme wäre der Ausbau des Bachlaufes möglich, welcher aber eine wasserrechtliche Genehmigung, eine Beteiligung der Fachstellen und somit auch ein Planungsbüro benötigt.

Für vorgenannte Maßnahme wurde am 18.01.2022 vom Ing. Büro Dr. Schober GmbH aus Freising ein Angebot vorgelegt.

Das Angebot beinhaltet folgende Leistungen.

1. Planung der Maßnahmen nach §39 HOAI
2. Erläuterungsbericht für den Genehmigungsantrag (Festbetrag)
3. UVP-Vorprüfung (Festbetrag)
4. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (LPF) mit artenschutzrechtlicher Stellungnahme (Festbetrag)
5. Informelle Gespräche mit den zuständigen Fachbehörden mit Vorlage der Dokumentation (Abrechnung nach tatsächlichem Aufwand)

Auf der Basis von geschätzten Baukosten in der Höhe von 50.000 € ergibt sich folgende Kostenkalkulation.

Maßnahmenplanung Berechnungshonorar	8.827,56 €
Erläuterungsbericht Psch.	2.600,00 €
UVP-Vorprüfung Psch.	1.550,00 €
LPF Psch.	4.105,00 €
Abstimmungstermine vorläufig	720,00 €
Zwischensumme	17.802,56 €
zzgl. 5 % Nebenkosten	890,13 €
Gesamt, netto	18.692,69 €
zzgl. 19 % Mwst.	3.551,61 €
<b>Gesamt, brutto</b>	<b>22.244,30 €</b>

#### Diskussion:

- GRM Kaufmann spricht sich gegen die Maßnahmenanmeldung für den Teugner Mühlbach aus, da trotz voraussichtlicher Fördermittel 10 % von der Gemeinde finanziert werden müssten.
- Zweiter Bürgermeister Jehl möchte wissen, welches Ziel erreicht werden soll.  
Erster Bürgermeister Jackermeier erklärt, dass durch den derzeitigen Bachlauf keine Lebensräume für Tiere vorhanden sind. Durch die Veränderung des Bachlaufs soll sichergestellt werden, dass Pflanzen und Tiere sich ansiedeln können. Es würden aber keine alten Eichen gefällt werden.
- GRM Kürzl möchte wissen, ob die Gemeinde für die Maßnahme auch Ausgleichflächen erhält.  
Erster Bürgermeister Jackermeier erklärt, dass die Gemeinde für die Umgestaltung des Bachlaufs Fördermittel erhält und somit keine Ausgleichsfläche bekommen wird.
- GRM Kaufmann stellt fest, dass der Bachlauf aufgrund des Kanals so gestaltet wurde. Er würde gerne selbst Kontakt zum VöF aufnehmen und schlägt daher vor, die endgültige Entscheidung zu vertagen.

Zahl der Gemeinderatsmitglieder: 13

Sitzungstag 24.01.2022

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

---

**Beschluss:**

Die Verwaltung wird beauftragt, das Förderverfahren und die Bau- und Planungskosten nochmals zu prüfen. Die endgültige Maßnahmenentscheidung für den Teugner Mühlbach wird auf die nächste Sitzung verschoben.

**Anwesend: 12 Ja: 12 Nein: 0**

**Nr. 295**

**Verschiedenes**

Der Erste Bürgermeister berichtet:

- Die nächsten Gemeinderatssitzungen finden voraussichtlich am 21.02.2022 und 21.03.2022 statt.
- Der Erste Bürgermeister Jackermeier informiert über den Ortstermin in der Senioreneinrichtung Niederwinkling, bei dem eine Besichtigung des Areals stattfand. Für die weitere Zusammenarbeit wurde die Beratungsstelle der AfA Arbeitsgruppe für Sozialplan und Altersforschung GmbH empfohlen. Nach Kontaktaufnahme wurde der Fragebogen zum Thema „Wohnen im Alter in Teugn“ gemeinsam überarbeitet, fertiggestellt und den Räten zur Durchsicht verschickt.

Es herrscht Einigkeit im Gremium, dass der Fragebogen nun verschickt werden kann.

GRM Kürzl bittet um Veröffentlichung des Fragenkatalogs auf der Gemeinde App und der Homepage.

**Ohne Beschluss: Anwesend: 12**

Zahl der Gemeinderatsmitglieder: 13

Sitzungstag 24.01.2022

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

---

## **B) Nichtöffentlicher Teil**

XXX

gez.  
Manfred Jackermeier  
Erster Bürgermeister

gez.  
Tobias Zeitler  
Niederschriftführer