

Bericht über die Sitzung des Marktgemeinderates Painten vom 10.10.2017

Aufstellung eines Bebauungs- und Grünordnungsplanes für das Gebiet "Regensburger Weg V"; Billigung des Vorentwurfes mit Begründung

Sachverhalt:

Nachdem in der Sitzung vom 18.07.2017 der Aufstellungsbeschluss gefasst und die Planung an das Büro KomPlan aus Landshut vergeben wurde, lag zur heutigen Sitzung der Vorentwurf zur Billigung vor. 1. Bürgermeister Raßhofer und Herr Seth vom Büro KomPlan gingen noch einmal kurz auf die Festsetzungen ein, die nahezu identisch mit dem vorausgegangenen Baugebiet sind. Gegenüber dem ersten Entwurf ist nun die nördliche Teilfläche, so Raßhofer, wieder aus der Planung herausgenommen worden. Der Vorentwurf wurde den Räten vor der Sitzung per Email übersandt und zusätzlich als Tischvorlage verteilt.

Die Gebäudeausrichtung erfolgt generell nach Südwesten (sehr günstige Voraussetzungen für solare Energienutzung) mit einer höhengestaffelten Bebauung mit drei Bautypen, die einen weiten Gestaltungsspielraum zulassen. Die Festsetzungen werden dabei auf ein Mindestmaß begrenzt, damit jeder einzelne die größtmöglichen Freiheiten hat, aber doch die Belange des Nachbarschutzes gewährt bleiben. Insgesamt sind die Bautypen und Festsetzungen mit dem Bebauungsplan „Regensburger Weg IV“ identisch. Es folgte eine kurze Diskussion ohne konkrete Änderungswünsche.



Beschluss (14:0):

Der Marktgemeinderat billigt den vorgelegten Vorentwurf samt Begründung des Planungsbüros KomPlan aus Landshut vom 10.10.2017. Der Vorentwurf bildet nun die Grundlage für die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gemäß den §§ 3 Abs. 1 Satz 1 und 4 Abs. 1 BauGB i.V.m. mit den §§ 13, 13a und 13b BauGB.

Breitbandausbau Markt Painten; Festlegung der Erschließungsgebiete (2. Verfahren)

Sachverhalt:

1. Bürgermeister Raßhofer berichtete über ein vorgezogenes Gespräch mit der Deutschen Telekom, zur Klärung der aktuellen Versorgung und zur Verfügung stehenden Bandbreiten. Weiter konnte er zu diesem Tagesordnungspunkt Herrn Walter Huber von der beauftragten Breitbandberatung Bayern begrüßen, der dann die Planung für die Weiterführung des Breitbandausbaues der Marktgemeinde Painten (2. Verfahren) vortrug.

Dem Markt Painten liegt der Bescheid des Bayerischen Staatsministeriums vom 18.07.2014 vor, wonach der örtliche Breitbandausbau mit einem Fördersatz von 70 % bezuschusst wird, wobei der Förderhöchstbetrag bei max. 790.000 € liegt. Im 1. Verfahren wurde ein Zuschuss in Höhe von 339.357 € abgerufen, womit noch freie Zuschussmittel in Höhe von 450.643 € zur Verfügung stehen. Sollte dieser Betrag nicht ausreichen, kann auf das neue Höfe-Bonus-Programm mit einem Fördersatz von 80 % zugegriffen werden.

Walter Huber vom Breitbandzentrum erläuterte, dass mit der jetzigen Planung 14 Erschließungsgebiete mit geschätzten Kosten von max. ca. 775.000 € mit Glasfasertechnik bis zum Haus (100 Mbit/s) ausgebaut werden sollen.

Dabei handelt es sich um folgende Bereiche:

- Netzstall
- Tirschenhof, Prexlhof, Wieseneck
- Falterhof
- Maierhofen, unterer Teil der Forststraße und Rosental
- Forsthaus, Streithäusl, Wasenhütte
- Deurlinger Str. 37-43, Buchenhöhe

Herstellungskosten	ca.	775.660 €
Wirtschaftlichkeitslücke	ca.	650.000 €
Fördersatz		70%/80% = 75 %
Förderung	ca.	487.500 €
Eigenanteil	ca.	162.500 €

Nach Zustimmung des Marktgemeinderates kann das Auswahlverfahren gestartet werden. Eine Vergabe ist dann voraussichtlich Anfang 2018 möglich, die Bauausführung dürfte abhängig vom Bieter (Telekomverträge auf 24 Monate) etwa bis Ende 2019 erfolgen.

In Painten und in den anderen Ortsteilen, so Huber, wurde im 1. Verfahren eine Versorgung mit einer Datenrate zwischen 30 und 50 Mbit/s erreicht. Mittelfristig kann dort mit der Freischaltung des VDSL Vectoring eine Bandbreite bis 100 Mbit/s erzielt werden. Dies erfolgt im eigenwirtschaftlichen Ausbau der Telekom am Verteiler Marktplatz 31/32 vorgezogen bereits in nächster Zeit.

Bürgermeister Raßhofer berichtete weiter über sein zwischenzeitliches Gespräch mit dem Firma Kalkwerk Rygol, deren Datenvolumen nicht ausreicht und die nun mit dem jetzigen Glasfaserausbau ausreichend versorgt werden kann.

In einer längeren Diskussion wurden zahlreichen Fragen gestellt, die von Herrn Huber ausreichend beantwortet werden konnten.

Beschluss (14:0):

Der Marktgemeinderat Painten hat Kenntnis vom Plan des Breitbandzentrums Bayern GmbH vom 02.10.2017 bezüglich der Versorgung von 14 Erschließungsgebieten mit Glasfaser bis zum Haus und stimmt dieser im vollen Umfang zu (einschl. der mit vorgelegten Kostenkalkulation). Auf der Grundlage dieser Planung wird nun zeitnah das Auswahlverfahren für die Netzbestreiber durchgeführt.

Bauvoranfrage Eheleute Eichenseher; Neubau eines Wohnhauses mit Doppelgarage im OT Maierhofen

Sachverhalt:

Zur Sitzung lag die Bauvoranfrage der Eheleute Klaus und Manuela Eichenseher, Hauptstr. 1, Maierhofen vom 12.09.2017 auf Neubau eines Wohnhauses mit Doppelgarage in Maierhofen (Flr.Nr. 719) vor. Da das Vorhaben im Außenbereich von Maierhofen liegt und nicht im vollem Umfang dem Kriterienkatalog gemäß Beschluss vom 14.07.2015 entspricht, so Bürgermeister Raßhofer, hat der Bauausschuss in seiner Sitzung vom 28.09.2017 die Entscheidung über die Voranfrage als Zweifelsfall an den Marktgemeinderat verwiesen. Der Kriterienkatalog ist nur in einem Punkt (Flächennutzungsplan) nicht erfüllt und so können Abweichungen im Einzelfall genehmigt werden. Raßhofer erläuterte, dass sowohl das Landratsamt als auch der Bauausschuss dem Vorhaben positiv gegenüber stehen, ein Ausbau des Weges nicht geplant ist und die Abwasserleitungen (Schmutz- und Regenwasser) nur bis zu einer Länge von 6 m durch den Markt Painten verlegt werden (der Rest geht zu Lasten der Bauherrn). Mit der Zustimmung zu diesem Vorhaben entsteht als Folge dann auch ein Baurecht für ein bis zwei Parzellen auf der gegenüberliegenden Straßenseite.



Beschluss (14:0):

Der Marktgemeinderat Painten einteilt sein Einvernehmen zur Bauvoranfrage der Eheleute Klaus und Manuela Eichenseher, Hauptstr. 1, Maierhofen vom 12.09.2017 auf Neubau eines Wohnhauses mit Doppelgarage in Maierhofen (Flr.Nr. 719). Das Vorhaben liegt im Außenbereich von Maierhofen und ist, da keine öffentlichen Belange entgegenstehen, privilegiert nach § 35 Abs. 2 BauGB. Die Fläche wird bei der nächsten Änderung des Flächennutzungsplanes zur baulichen Nutzung mit ausgewiesen.

Satzung zur Änderung der Erschließungsbeitragssatzung

Sachverhalt:

Das Landratsamt Kelheim hat den Gemeinden am 11.09.2017 mitgeteilt, dass auf Grund aktueller Gerichtsentscheidungen der Bayerische Gemeindetag sein Satzungsmuster für die Erschließungsbeitragssatzung in zwei Punkten geändert hat und den Landkreiskommunen die Anpassung ihrer Satzungen empfohlen wird. Geschäftsleiter Schuhmann gab dazu die notwendigen Erläuterungen.

Tiefenbegrenzung (§ 6 Abs. 3):

Am 12.11.2014 (Az.: 9 C 7.13) hat das Bundesverwaltungsgericht entschieden, dass die bisher verbreitete Praxis, in den maßgeblichen Mustersatzungen die Tiefenbegrenzung pauschal mit 50 m festzulegen, rechtswidrig ist. Die Grundstücke, die in den Außenbereich hineinragen, sind danach lediglich mit dem Teil des Grundstücks erschlossen, der planungsrechtlich dem Innenbereich zuzuordnen ist. Infolge dieser Rechtsprechung ist es erforderlich die satzungsrechtliche Tiefenbegrenzung weiter zu konkretisieren.

Missbilligungsgrenze bei Ablösungen (§ 11):

Das Bundesverwaltungsgericht hält in seiner Entscheidung vom 21.1.2015 (Az.: 9 C 1.14) nicht mehr an der Missbilligungsgrenze fest. Die Grenze, bis zu der ein Auseinanderfallen von Ablösungsbetrag und Erschließungsbeitrag hinzunehmen ist, bestimmt sich nach dieser neuen Rechtsprechung im Einzelfall nach den Grundsätzen über den Wegfall der Geschäftsgrundlage anhand einer Abwägung aller sich im Zusammenhang mit Ablösungsverträgen ergebenden Umständen und gegenläufigen Interessen. Aufgrund dieser „schwammigen“ Formulierung empfiehlt der Gemeindetag eine Ergänzung in der Satzung vorzunehmen und damit die Missbilligungsgrenze im gemeindlichen Satzungsrecht festzuschreiben (analog der bisherigen Rechtsprechung).

Beschluss (14:0):

Der Marktgemeinderat Painten beschließt auf Grund des § 132 des Baugesetzbuches -BauGB- in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl I S. 2253) in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO- folgende

Satzung

zur Änderung der Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen – Erschließungsbeitragssatzung – in der Fassung vom 26.08.2014 (Kr.ABl. Nr. 22 vom 26.09.2014):

§ 1

§ 6 Abs. 3 erhält folgende neue Fassung:

„(3) Als Grundstücksfläche gilt:

1. bei Grundstücken, die vollständig im Bereich eines Bebauungsplanes im Sinne von § 30 Abs. 1 und 2 BauGB oder teilweise im beplanten Bereich und im Übrigen im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) bzw. vollständig im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) liegen, der Flächeninhalt des Buchgrundstücks, wie er sich aus der Eintragung im Grundbuch ergibt. Bei Grundstücken, die nur teilweise im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes (§ 30 BauGB) liegen und im Übrigen im Außenbereich (§ 35 BauGB), die Grundstücksfläche, die sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes befindet.
2. bei Grundstücken im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB), die in den Außenbereich (§ 35 BauGB) übergehen und bei denen sich die Grenze zwischen Innen- und Außenbereich nicht aus einer Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB ergibt, die tatsächliche Grundstücksfläche bis zu einer Tiefe von 50 m, gemessen von der der Erschließungsanlage zugewandten Grenze des beitragspflichtigen Grundstücks. Reicht die bauliche oder gewerbliche Nutzung über diese Begrenzung hinaus, so ist die Grundstückstiefe maßgebend, die durch die hintere Grenze der Nutzung bestimmt wird.“

§ 2

§ 11 erhält folgende neue Fassung:

„§ 11 Ablösung des Erschließungsbeitrages

(1) Der Erschließungsbeitrag kann im Ganzen vor Entstehung der Beitragspflicht abgelöst werden (Art. 5a Abs. 9 KAG i. V. m. § 133 Abs. 3 Satz 5 BauGB). Ein Rechtsanspruch auf Ablösung besteht nicht. Die Höhe des Ablösungsbetrages richtet sich nach der Höhe des voraussichtlich entstehenden Erschließungsbeitrages.

(2) Ein Ablösungsvertrag wird unwirksam, wenn sich zum Zeitpunkt der Entstehung der sachlichen Beitragspflichten ergibt, dass der auf das betreffende Grundstück entfallende Erschließungsbeitrag das Doppelte oder mehr als Doppelte bzw. die Hälfte oder weniger als die Hälfte des Ablösungsbetrages ausmacht. In einem solchen Fall ist der Erschließungsbeitrag durch Bescheid festzusetzen und unter Anrechnung des gezahlten Ablösungsbetrages anzufordern oder die Differenz zwischen gezahltem Ablösungsbetrag und Erschließungsbeitrag zu erstatten.“

§ 3

Diese Satzung tritt am 1. Januar 2018 in Kraft.