



**GEMEINDE FELDKIRCHEN**

## NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES GEMEINDERATES

---

Sitzungsdatum:	Dienstag, 24.08.2021
Beginn:	19:00 Uhr
Ende:	20:37 Uhr
Ort:	in der Mehrzweckhalle Feldkirchen

---

### ANWESENHEITSLISTE

#### **Erste Bürgermeisterin**

Unger, Barbara

#### **Mitglieder des Gemeinderates**

Amann, Matthias  
Boyen, Gerhard  
Demandt, Matthias, Dr.  
Dietl, Rudolf  
Erndl, Claudia  
Feldmer, Monika  
Fischer, Johann  
Kerscher, Herbert  
Kettl, Franz  
Lehner, Josef  
Wechselgartner, Jürgen

#### **Schriftführer**

Hain, Martin

#### **Abwesende und entschuldigete Personen:**

#### **Mitglieder des Gemeinderates**

Anzenberger, Josef

# TAGESORDNUNG

## Öffentliche Sitzung

- 1.** Genehmigung der Niederschrift vom 20.07.2021
- 2.** Vollzug der Baugesetze;  
Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der TÖB zur  
Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplanes Hadersbach B4 Kirchmarterfeld - Vereinfachtes  
Verfahren nach § 13 b BauGB
- 3.** Vollzug der Baugesetze;  
Stellungnahme zum Antrag auf Baugenehmigung zur Erweiterung des bestehenden Wohnhauses mit  
einem Anbau und dem Neubau einer Garage (Ersatzbau) auf der FINr. 330 Gemarkung Feldkirchen
- 4.** Vollzug der Baugesetze;  
Stellungnahme zum Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung eines Lärm-/ Sichtschutzzaunes auf  
der Flurnummer 388/3 Gemarkung Feldkirchen
- 5.** Vollzug der Baugesetze;  
Erlass einer Vorkaufssatzung im Bereich Feldkirchen
- 6.** Sanierung, Umbau und Erweiterung Rathaus Feldkirchen;
- 6.1** Auftragsvergabe für Fliesenarbeiten
- 6.2** Auftragsvergabe für Parkettarbeiten
- 7.** Vollzug des Kommunalabgabenrechts;  
Erlass einer Kinderhausgebührensatzung
- 8.** Vorstellung des Prüfungsergebnisses des Rechnungsprüfungsausschusses
- 9.** Öffentlichkeitsarbeit;  
Auftragsvergabe für neue Homepage
- 10.** Mitteilungen
- 11.** Wünsche und Anträge

Erste Bürgermeisterin Barbara Unger eröffnet um 19:00 Uhr die öffentliche Sitzung des Gemeinderates, begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Gemeinderates fest.

## ÖFFENTLICHE SITZUNG

### **1 Genehmigung der Niederschrift vom 20.07.2021**

Die Niederschrift der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 20.07.2021 wurde den Mitgliedern des Gemeinderates mithilfe des automatisierten Ratsinformationsdienstes zur Verfügung gestellt. Der Gemeinderat nimmt somit Kenntnis vom Inhalt der Niederschrift und genehmigt diese vollinhaltlich.

**Einstimmig beschlossen Ja 12 Nein 0 Anwesend 12**  
**GR/20210824/Ö1**

### **2 Vollzug der Baugesetze; Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der TÖB zur Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplanes Hadersbach B4 Kirchmarterfeld - Vereinfachtes Verfahren nach § 13 b BauGB**

#### **Sachverhalt:**

der Stadtrat der Stadt Geiselhöring hat am 03.12.2019 die Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplanes Hadersbach B4 Kirchmarterfeld im Verfahren nach § 13 b BauGB beschlossen. In der Sitzung des Stadtrates am 04.05.2021 wurde der Entwurf des Büros Heigl Landschaftsarchitektur angenommen.

Die Stadt weist darauf hin, dass die Planunterlagen samt Begründung und ergänzenden Festsetzungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 13 b BauGB vom 23. August bis 23. September 2021 ausliegen.

Die Bauleitplanung ist zudem auf der Stadthomepage einsehbar

<http://www.geiselhoering.de/hauptmenue/buergerinformation/rathaus/bauamt/bauleitplanungen.html>

Im Zuge der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB soll die Gemeinde Feldkirchen Stellung nehmen.

#### **Beschluss:**

Gegen die Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplanes Hadersbach B4 Kirchmarterfeld bestehen keine Einwände.

**Einstimmig beschlossen Ja 12 Nein 0 Anwesend 12**  
**GR/20210824/Ö2**

### **3 Vollzug der Baugesetze; Stellungnahme zum Antrag auf Baugenehmigung zur Erweiterung des bestehenden Wohnhauses mit einem Anbau und dem Neubau einer Garage (Ersatzbau) auf der FlNr. 330 Gemarkung Feldkirchen**

#### **Sachverhalt:**

Am 10.08.2021 ist im Landratsamt Straubing- Bogen, ein Antrag auf Baugenehmigung zur Erweiterung des bestehenden Wohnhauses mit einem Anbau und dem Neubau einer Garage (Ersatzbau) auf der Flurnummer 330 Gemarkung Feldkirchen eingegangen.

Der Einwohnerwert für die Kleinkläranlage auf dem Grundstück ist mit einem Wert von 4 bemessen. Gemeldet sind unter dieser Adresse 2 Personen. Da das Wohnhaus nur erweitert wird und keine weitere abgeschlossene Wohnung entsteht ist hier kein Handlungsbedarf.

Unterschriften zur Abstandsflächenübernahme der Nachbarn liegen vor.  
Das Landratsamt Straubing-Bogen bittet um eine Stellungnahme der Gemeinde Feldkirchen zu oben genannten Bauvorhaben.

### **Beschluss:**

Mit dem Antrag auf Baugenehmigung zur Erweiterung des bestehenden Wohnhauses mit einem Anbau und den Neubau einer Garage (Ersatzbau) besteht Einverständnis.

**Einstimmig beschlossen    Ja 12    Nein 0    Anwesend 12**  
**GR/20210824/Ö3**

**4      Vollzug der Baugesetze;  
Stellungnahme zum Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung eines Lärm-/  
Sichtschutzaunes auf der Flurnummer 388/3 Gemarkung Feldkirchen**

**Zurückgestellt    Anwesend 12**

**5      Vollzug der Baugesetze;  
Erlass einer Vorkaufssatzung im Bereich Feldkirchen**

### **Sachverhalt:**

Gemäß § 25 BauGB kann die Gemeinde in Gebieten, in denen sie städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht, zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Satzung Flächen bezeichnen, an denen ihr ein Vorkaufsrecht an den Grundstücken zusteht. Mit einer derartigen Satzung wird für die Gemeinde lediglich ein Vorkaufsrechtstatbestand festgelegt. Ob im einzelnen Verkaufsfall die Ausübung eines Vorkaufsrechts in Betracht kommt, muss jeweils konkret geprüft werden. Hier gelten hohe Anforderungen im Hinblick auf die notwendige Ermessensausübung und die Darlegung des Wohls der Allgemeinheit.

§ 25 BauGB setzt voraus, dass die Gemeinde in dem maßgeblichen Geltungsbereich der Vorkaufssatzung städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht.

#### **1. Ausgangslage und städtebaulicher Handlungsbedarf**

Bei den von der Vorkaufssatzung umfassten Grundstücke handelt es sich um untergenutzte bzw. brach liegende Grundstücke in zentraler Lage der Ortsmitte Feldkirchen. Das Flurstück 42 ist frei von Bebauung, auf Flurstück 8 befindet sich eine ortsbildprägende Hofstelle mit einer Restnutzung, auf Flurstück 43 befindet sich ein ortsbildprägendes Langhaus, welches stark sanierungsbedürftig ist. Untergeordnete Teilflächen des Anwesens auf Flurstück 43 sind noch für eine Wohnnutzung vermietet.

Aufgrund der exponierten Lage der Grundstücke in der Ortsmitte strebt die Gemeinde Feldkirchen eine städtebauliche hochwertige Neuordnung im Satzungsgebiet an. Eine aufeinander abgestimmte städtebauliche Entwicklung der drei benachbarten Grundstücke im Einmündungsbereich Hauptstraße/Lindloher Straße wird angestrebt.

Das Satzungsgebiet befindet sich in einem städtebaulichen Untersuchungsgebiet nach §141 BauGB, die vorbereitenden Untersuchungen sollen zum Ende des Jahres 2021 abgeschlossen sein. Ein städtebaulicher Rahmenplan wurde erarbeitet und definiert für die Ortsmitte folgende städtebauliche Ziele, die insbesondere auch für die drei oben genannten Flurstücke von Bedeutung sind:

- Stärkung der baukulturellen Identität im Altort/in der Ortsmitte durch eine attraktive und altorttypische Gestaltung
- attraktive Gestaltung der öffentlichen und halböffentlichen Räume sowie qualifizierte Gestaltung der Freiräume
- Erhalt und Ergänzung der städtebaulichen Struktur bzw. der Raumkanten
- Bewahrung, Sanierung und Nutzungsintensivierung ortsbildprägender Gebäude und Hofstellen
- Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen und Leerständen
- Entsiegelung und Gestaltung von privaten Freiflächen

Bei dem Anwesen Hauptstraße 18 (Flurstück 8) handelt es sich um ein ortsbildprägendes Anwesen mit Dreiseithof und Hauptgebäude als Langhaus (Hauptgebäude, Nebengebäude und Scheune). Dazu gehören eine Hoffläche und ein rückwärtiger Garten. Das Hauptgebäude weist neben Funktions- und Substanzmängeln zudem Gestaltungsmängel in Form veränderter Fensterformate an der Giebelseite auf.

Der Erhaltungszustand weist Mängel auf, ein Sanierungsstau ist erkennbar. Ziel der Gemeinde ist eine Sanierung, die unter größtmöglicher Erhaltung des Gebäudebestandes und einer qualitativ hochwertigen Gestaltung erfolgen soll. Die vorhandenen Freiflächen sollen als Qualität erhalten bleiben. Eine Nachverdichtung über den vorhandenen Bestand hinaus ist sorgfältig zu prüfen, um die vorhandene Ortsstruktur in diesem Bereich zu erhalten.

Die städtebauliche Zielvorstellung für das Anwesen ist es, die Wohnnutzung in den Gebäuden zu erhöhen. Im Kontext der Ortsmitte, des benachbarten Keltenhofes und den vorhandenen Freiflächen bieten sich gemeinschaftliche, altersgerechte oder generationengerechte Wohnformen an. Vorrangiges Ziel der Gemeinde ist es dabei, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Insoweit kommt gegebenenfalls ein Flächenerwerb über das KommWFP in Betracht. Das Ziel, bezahlbaren Wohnraum in zentraler Ortslage zu schaffen, so langfristig gesichert werden. Insoweit ist ein Flächenerwerb erforderlich, um nicht über die notwendigen Befristungen in städtebaulichen Verträgen langfristig die Wohnnutzung wieder dem freien Markt zuzuführen.

Das Anwesen Hauptstraße 15 ist ein ortsbildprägendes Langhaus und stellt die städtebauliche Eckbebauung im Einmündungsbereich Hauptstraße/Lindloher Straße dar. Die schmale Parzelle ist überwiegend bebaut und weist nur einen kleinen Freibereich auf. Der Erhaltungszustand des Gebäudes ist schlecht, der Sanierungsaufwand ist als hoch einzuschätzen.

Das Gebäude soll erhalten und saniert werden, neue Nutzungen sollen gefunden werden. Insbesondere in den Erdgeschosslagen sollen Einrichtungen des Gemeinbedarfs zur Stärkung der Nutzungsvielfalt in der Ortsmitte beitragen (kulturelle Nutzungen, Haus der Vereine, Bürgerhaus, Bücherei etc.). Das Obergeschoss soll für eine preisgedämpfte Wohnnutzung ertüchtigt werden.

Für das unbebaute Flurstück 42 sind in Abhängigkeit von den künftigen Nutzungen der Anwesen Hauptstraße 15 und 18 alternative Nutzungsmöglichkeiten vorstellbar. Vorstellbar sind eine Bebauung mit einem Wohnhaus oder die Anlage hochwertig gestalteter Stellplätze, um den Stellplatzbedarf für die neuen Nutzungen auf Flurstück 43 decken zu können.

Mit dem Erlass der Vorkaufssatzung verfolgt die Gemeinde Feldkirchen daher das Ziel, die notwendigen städtebaulichen Maßnahmen auf eigenen Flächen und in einem abgestimmten Gesamtkonzept durchführen zu können. Eine solche Gesamtentwicklung wird durch einen einheitlichen, zumindest aber überwiegenden Flächenerwerb durch die Gemeinde wesentlich erleichtert. Hinzukommt, dass die städtebaulichen Zielvorstellungen ohne den wirtschaftlichen Druck durch die Gemeinde besser umgesetzt werden können, als dies für einen privaten Grundstückseigentümer möglich wäre. Zuvörderst ist hier auf die langfristige Sicherung bezahlbaren Wohnraums abzustellen. Die Gemeinde möchte über einem eigenen Wohnungspol unmittelbar bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung stellen.

Eine Bindung über städtebauliche Verträge mit privaten Grundstückseigentümern wäre zwar möglich, schränkt aber den Handlungsspielraum der Gemeinde deutlich ein. Der Grundsatz der Angemessenheit zwingt so einer Sicherung ausreichender wirtschaftlicher Handlungsmöglichkeiten für den privaten Grundstückseigentümer. Zudem sind Befristungen vertraglicher Bindungen notwendig. Durch einen Flächenerwerb der Gemeinde wäre dies nicht der Fall, sodass insoweit das Wohl der Allgemeinheit den Eingriff in den privaten Rechtsverkehr grundsätzlich rechtfertigt.

## 2. Städtebauliche Maßnahmen

Folgende konkreten städtebaulichen Maßnahmen zeichnen sich zum Stand des Erlasses dieser Vorkaufssatzung ab und sollen umgesetzt werden:

- Sanierung der Anwesen Hauptstraße 15 und Hauptstraße 18 unter größtmöglicher Einsatz von Fördermitteln inklusive der notwendigen städtebaulichen Voruntersuchungen (Machbarkeitsstudien, Substanzbewertungen)
- Geringe Nachverdichtung
- Qualifizierung der Frei- und Grünbereiche
- Umsetzung eines abgestimmten Nutzungskonzeptes im Dreiklang der von der Vorkaufssatzung umfassten Flurstücke
- Etablierung von Einrichtungen des Gemeindebedarfs im Anwesen Hauptstraße 15
- Schaffung bezahlbaren Wohnraums mit dauerhafter Sicherung

## **Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt den als Entwurf vorgelegten Satzungstext über die Begründung eines besonderen Vorkaufsrechts im Hauptort Feldkirchen als Satzung. Diese tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

**Mehrheitlich beschlossen Ja 10 Nein 2 Anwesend 12**  
**GR/20210824/Ö5**

## **6 Sanierung, Umbau und Erweiterung Rathaus Feldkirchen;**

### **6.1 Auftragsvergabe für Fliesenarbeiten**

#### **Sachverhalt:**

Für den Umbau und die Sanierung des Rathauses sind Fliesenlegerarbeiten notwendig. Hierzu wurden 13 Firmen eingeladen, ein Angebot abzugeben.

Folgende Angebote sind eingegangen:

Fliesen Geiss (Auerbach) XXX €

Die Kostenschätzung liegt bei **XXX €**

#### **Beschluss:**

Der Auftrag für die Fliesenlegerarbeiten zum Umbau, Sanierung und Erweiterung des Rathauses Feldkirchen wird an die Fliesen Geiss GmbH u. Co. KG aus Auerbach zum Angebotspreis von 54.800,10 € vergeben.

Die Erste Bürgermeisterin wird ermächtigt, die Arbeiten in Auftrag zu geben.

**Einstimmig beschlossen Ja 12 Nein 0 Anwesend 12**  
**GR/20210824/Ö6.1**

### **6.2 Auftragsvergabe für Parkettarbeiten**

#### **Sachverhalt:**

Für den Umbau und die Sanierung des Rathauses sind Innentüren notwendig. Hierzu wurden 14 Firmen eingeladen, ein Angebot abzugeben.

Folgende Angebote sind eingegangen:

Obermeier GmbH & Co. KG (Landau)	XXX €
Fußboden Brandl (Kehlheim)	XXX €
Bembé Parkett GmbH (Regensburg)	XXX €
Schreinerei Schießl (Hunderdorf)	XXX €
Hollmer Raumausstattung (Stallwang)	XXX €
Raumausstattung Hierl (Geiselhöring)	XXX €
Raumausstattung Pfeilschifter (Konzell)	XXX €

Die Kostenschätzung liegt bei XXX €

#### **Beschluss:**

Der Auftrag für die Parkettarbeiten zum Umbau, Sanierung und Erweiterung des Rathauses Feldkirchen wird an die Obermeier GmbH & Co. KG zum Angebotspreis von 45.360,74 € vergeben.

Die Erste Bürgermeisterin wird ermächtigt, die Arbeiten in Auftrag zu geben.

**Einstimmig beschlossen    Ja 12 Nein 0 Anwesend 12**  
**GR/20210824/Ö6.2**

## **7      Vollzug des Kommunalabgabenrechts;** **Erlass einer Kinderhausgebührensatzung**

### **Sachverhalt:**

Mit Genehmigung des Haushalts 2021 mahnte die Kommunalaufsicht wiederholt an, in den Kostenrechnenden Einrichtungen eine Kostendeckung zu erzielen bzw. möglichst den Kostendeckungsgrad signifikant zu erhöhen.

Der Kostendeckungsgrad im Kinderhaus St. Martin liegt derzeit bei 61,45%; die letzte Gebührenanpassung fand zum 01.09.2020 statt.

Zudem soll aus Vereinfachungsgründen das bisherige, separat abgerechnete, Spiel- und Materialgeld in die Grundgebühr einfließen.

### **Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt die als Entwurf vorgelegte Satzung zur Erhebung von Kinderhausbenutzungsgebühren als Kinderhausgebührensatzung.

**Mehrheitlich beschlossen    Ja 11 Nein 1 Anwesend 12**  
**GR/20210824/Ö7**

## **8      Vorstellung des Prüfungsergebnisses des Rechnungsprüfungsausschusses**

### **Sachverhalt:**

Am 27.07.2021 fand die Sitzung des Rechnungsprüfungsausschusses statt. Es waren alle Mitglieder des Rechnungsprüfungsausschusses ordnungsgemäß geladen und die Mehrheit der stimmberechtigten Mitglieder anwesend.

Vorsitzender des Ausschusses Kerscher gibt einen kurzen Überblick über die in der Niederschrift vermerkten Feststellungen und Dokumentationen.

### **Beschluss:**

Der Gemeinderat nimmt Kenntnis von den Prüfungsfeststellungen. Es ist jedoch ersichtlich, dass die Empfehlungen des Ausschusses durch die Verwaltung bei künftigen Fällen beachtet werden. Ein wirtschaftlicher Schaden für die Gemeinde ist nicht erkennbar.

Der Gemeinderat beschließt daher, sich den Feststellungen des Rechnungsprüfungsausschusses anzuschließen, jedoch keine rückwirkende Aufarbeitung der Geschäftsvorfälle vorzunehmen.

**Zur Kenntnis genommen    Anwesend 12**

## **9 Öffentlichkeitsarbeit; Auftragsvergabe für neue Homepage**

### **Sachverhalt:**

Die Firma inixmedia war bis dato für die Homepage der Gemeinde Feldkirchen zuständig. Für die Website mit der verwendeten Typ03 Version ist ein Update erforderlich. Es handelte sich hier um ein Security Release mit dem identifizierte Sicherheitslücken geschlossen werden. Da das erforderliche Update mit erheblichen Kosten in Höhe von xxx € verbunden ist wurde ein Angebot von regionalen Firmen eingeholt.

Die Firma Danubius aus Straubing erstellte uns ein Angebot für die pauschale Projektumsetzung einer neuen Homepage (ohne Hosting) in Höhe von xxx € (netto).

Außerdem liegt ein Angebot bei, für die Erweiterung der 360 Grad Luft-und Bodenpanoramen der Firma nvista media.

### **Beschluss:**

Mit der Beauftragung der Firma Danubius aus Straubing zur Neugestaltung der Gemeindehomepage besteht Einverständnis. Die Genehmigung wird durch den Gemeinderat erteilt.

**Einstimmig beschlossen Ja 12 Nein 0 Anwesend 12  
GR/20210824/Ö9**

## **10 Mitteilungen**

Die Erste Bürgermeisterin teilt dem Gemeinderat mit, dass ...

- der Schützenverein Edelweiß aufgelöst wird. Die vom Verein bestimmten Liquidatoren wickeln nun nach § 49 Abs. 1 BGB den Verein ab. Hierzu zählt auch die Monetisierung des beweglichen und unbeweglichen Inventars.
- die Haushaltssatzung für das Haushaltsjahr 2021 mit Bescheid vom 10.08.2021 durch das Landratsamt Straubing- Bogen rechtsaufsichtlich genehmigt wurde.
- in der nächsten Gemeinderatssitzung im September wird Herr Schneider von der KEB Bauplanungs GmbH aus Straubing die Bewertung des Niederschlagswasserkanals im Ortsteil Gundhöring vorstellen.

**Zur Kenntnis genommen Anwesend 12**

## **11 Wünsche und Anträge**

Ein Mitglied des Gemeinderates erkundigt sich nach dem Protokoll der durchgeführten Verkehrsschau.

Ein Mitglied des Gemeinderates berichtet von erfolgreichen Arbeiten zur Feldwegeinstandsetzung.

**Zur Kenntnis genommen Anwesend 12**

Mit Dank für die gute Mitarbeit schließt Erste Bürgermeisterin Barbara Unger um 20:37 Uhr die öffentliche Sitzung des Gemeinderates.

Anschließend findet eine nichtöffentliche Sitzung statt.

Barbara Unger  
Erste Bürgermeisterin

Martin Hain  
Schriftführung

Die Beträge wurden aufgrund Art. 52 Abs. 2 Satz 1 GO entfernt.  
Dem Öffentlichkeitsgrundsatz nach Art. 52 Abs. 3 GO wurde somit Rechnung getragen.