



MARKT SCHIERLING

Beschlüsse der öffentlichen 36. Sitzung des Marktgemeinderates

Sitzungsdatum:	Dienstag, 17.10.2023
Beginn:	19:00 Uhr
Ende	20:50 Uhr
Ort:	in der Aula der Placidus-Heinrich-Grund- und Mittelschule in Schierling

Folgende Beschlüsse wurden gefasst:

1	Genehmigung der Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Marktgemeinderates vom 26. September 2023
----------	---

Beschluss:

Der Marktgemeinderat genehmigt die Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Marktgemeinderates vom 26. September 2023.

Anmerkung:

Die Genehmigung der Niederschrift wurde aufgrund der kurzfristigen Bereitstellung auf die nächste Marktgemeinderatssitzung verschoben.

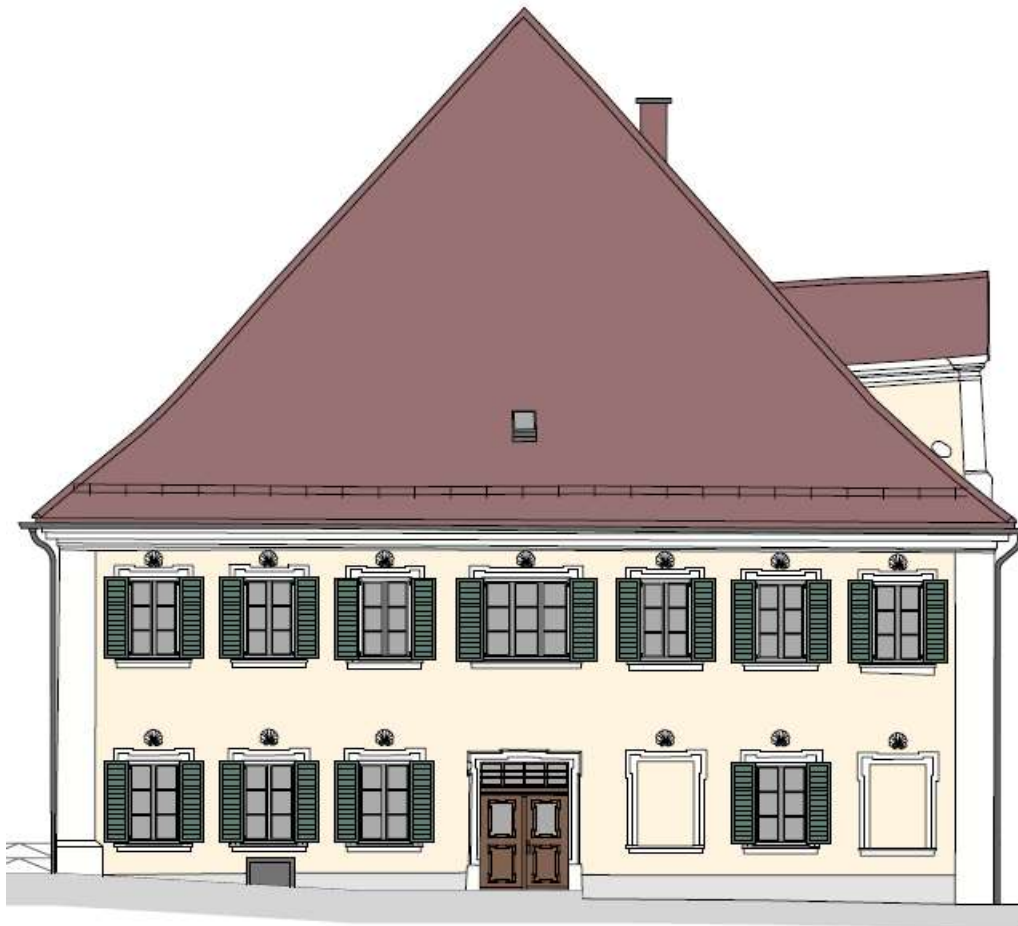
Es wurde kein Beschluss gefasst.

2	Zuschussangelegenheiten; Antrag auf Förderung zur Pfarrhofsanierung in Schierling
----------	--

Beschluss:

Der Marktgemeinderat beschließt auf Empfehlung des Ausschusses für Wirtschaftliche Entwicklung, der Katholischen Kirchenstiftung St. Peter und Paul in Schierling, für die Sanierung des Pfarrhofs (Außenhülle und Dachkonstruktion) einen Zuschuss in Höhe von 90.000 Euro in Aussicht zu stellen. Die Zuschusshöhe orientiert sich dabei an dem vom Freistaat Bayern in Aussicht gestellten Zuschuss nach dem Bayerischen Denkmalschutzgesetz. Auf die ortsbildprägende Bedeutung des Pfarrhofes wird explizit hingewiesen. Der Zuschuss soll auf die Haushaltsjahre 2024, 2025 und 2026 aufgeteilt werden, um im Rahmen der Leistungsfähigkeit des Marktes zu bleiben.

Einstimmig beschlossen Ja 19 Nein 0 Anwesend 19 Persönlich beteiligt 0



3 Dorferneuerung Allersdorf - Neubau eines Vereinsheimes mit Feuerwehreinstellplätzen; Auftragsvergabe weiterer Gewerke

Mitteilung:

Zur Angebotsfrist am Dienstag, 26. September 2023, lagen Angebote für die Gewerke Trockenbau, Estrich und Schlosserarbeiten (Treppen) vor.

Die Verwaltung hatte diese Gewerke am Montag, 21. August 2023, ausgeschrieben.

Somit können heute die Gewerke Trockenbau, Estrich und Schlosserarbeiten vergeben werden.

Die Gesamtkostenberechnung der drei zu vergebenden Gewerke beläuft sich auf 185.720,00 Euro brutto. Aus den bepreisten Leistungsverzeichnissen ergibt sich eine Gesamtsumme von 195.235,09 Euro brutto.

Die Angebote der wirtschaftlichsten Bieter summieren sich auf 188.308,79 Euro brutto. Daraus ergibt sich eine Kostenunterschreitung von **6.926,30 Euro**.

Zur Kenntnisnahme

Zur Kenntnis genommen

3.1 Auftragsvergabe "Estricharbeiten"

Beschluss:

Der Marktgemeinderat beschließt, den Auftrag für das Gewerk „Estricharbeiten“ im Zuge der Einfachen Dorferneuerung Allersdorf mit Neubau eines Vereinsheimes mit Feuerwehreinstellplätzen, an den wirtschaftlichsten Bieter, die, zum Angebotspreis von insgesamt **60.934,90 Euro** brutto, zu vergeben.

Mehrheitlich beschlossen Ja 15 Nein 4 Anwesend 19 Persönlich beteiligt 0

3.2 Auftragsvergabe "Schlosserarbeiten"

Beschluss:

Der Marktgemeinderat beschließt, den Auftrag für das Gewerk „Schlosserarbeiten“ (Treppen) im Zuge der Einfachen Dorferneuerung Allersdorf mit Neubau eines Vereinsheimes mit Feuerwehreinstellplätzen, an den wirtschaftlichsten Bieter, die, zum Angebotspreis von insgesamt **46.099,41 Euro** brutto, zu vergeben.

Mehrheitlich beschlossen Ja 15 Nein 4 Anwesend 19 Persönlich beteiligt 0

3.3 Auftragsvergabe "Trockenbauarbeiten"

Beschluss:

Der Marktgemeinderat beschließt, den Auftrag für das Gewerk „Trockenbauarbeiten“ im Zuge der Einfachen Dorferneuerung Allersdorf mit Neubau eines Vereinsheimes mit Feuerwehreinstellplätzen, an den wirtschaftlichsten Bieter, die, zum Angebotspreis von insgesamt **81.274,48 Euro** brutto, zu vergeben.

Mehrheitlich beschlossen Ja 16 Nein 3 Anwesend 19 Persönlich beteiligt 0

4 Bebauungspläne

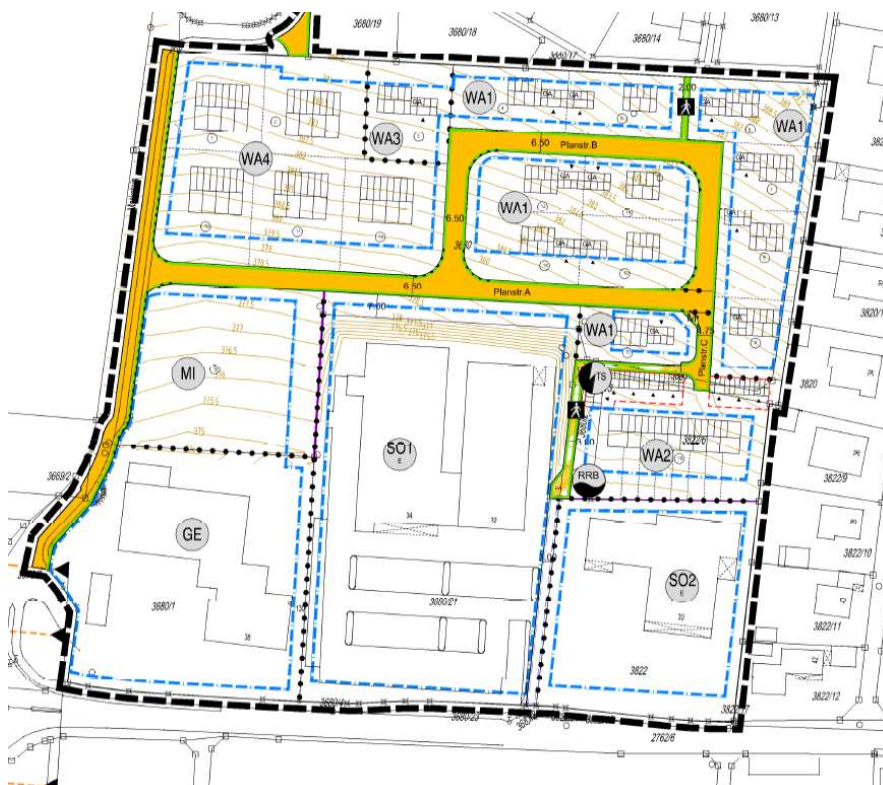
4.1 Bebauungsplan Nr. 44 "Markstein Südwest" - 2. Änderung; Aufstellungsbeschluss

Sachverhalt:

Der Bebauungsplan Nr. 44 „Markstein – Südwest“ ist seit Juli 2017 rechtskräftig. Mittlerweile sind fast alle Grundstücke verkauft und auch bereits sehr viele bebaut. Als einziges befindet sich das Grundstück mit der Fl.-Nr. 3680/39 Gemarkung Schierling nördlich des Autohauses Angerer im Eigentum des Kommunalunternehmens.



Im gültigen Bebauungsplan ist für diese Fläche ein Mischgebiet (MI) festgesetzt.



Bei der Bebauung im Mischgebiet muss ein bestimmtes Verhältnis zwischen Gewerbenutzung und Wohnnutzung gewahrt werden. Es ist z. B. nicht möglich nur Wohngebäude zu errichten.

Da es sich hier um ein gewisses Schlüsselgrundstück handelt, das für die Optik am Ortseingang sehr entscheidend ist, hat das Kommunalunternehmen im Zuge eines möglichen Verkaufes bereits umfangreiche Überlegungen unternommen. Eine Möglichkeit wäre der Verkauf per Konzeptausschreibung. Hierzu wurde auch Kontakt mit dem Stadtplaner und Landschaftsarchitekten Bernhard Bartsch aufgenommen.

Nach ersten Gesprächen mit der Bauabteilung des Landratsamtes zu möglichen Bebauungen stellte sich heraus, dass für dieses Grundstück der Bebauungsplan geändert werden müsste. Mit einer Bebauungsplanänderung wäre eine gezielte Bebauung möglich.

Herr Bartsch wird in der heutigen Sitzung einen ersten Entwurf zur beabsichtigten Bebauungsplanänderung vorstellen.

Stadtplaner und Landschaftsarchitekt Bartsch erläuterte anhand einer Powerpoint-Präsentation den Entwurf zur Änderung des Bebauungsplanes „Markstein Südwest“. Inhaltlich erklärte er dazu die Möglichkeit, ein „urbanes Gebiet“ festzusetzen. Im weiteren Verlauf stellte er dazu seine Überlegungen zu den möglichen planerischen Festsetzungen vor.

Marktgemeinderatsmitglied Heindl fragte nach, ob es Regelungen oder Festsetzungen für Art und Größe von Gewerbeeinheiten gebe.

Stadtplaner Bartsch erläuterte, dass im urbanen Gebiet analog zum Mischgebiet nur Gewerbe zulässig sei, das nicht wesentlich störend ist.

Marktgemeinderatsmitglied Paulik kam auf die Überlegungen aus dem Jahr 2021 zurück. Damals gab es im Zusammenhang mit den Überlegungen zum geförderten Wohnungsbau an dieser Stelle, das Ausschlusskriterium von einem Anteil mit min. 40 % für eine gewerbliche Nutzung. Man könne nach der Bebauungsplanänderung das Grundstück auch grundsätzlich für geförderten Wohnungsbau verwenden.

Bernhard Bartsch wies darauf hin, dass in diesen Gebieten einzelne Nutzungen einen gewissen Anteil am Gesamtkonzept nicht überschreiten dürfen. Der Gebietscharakter müsse erhalten bleiben.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat beschließt die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 „Markstein Südwest“. Die Verwaltung wird beauftragt, die nötigen Schritte einzuleiten.

Einstimmig beschlossen Ja 19 Nein 0 Anwesend 19 Persönlich beteiligt 0

4.2 Bebauungsplan Nr. 61 "Sondergebiet Einzelhandel Schierling Ost"; Aufstellungsbeschluss

Sachverhalt:

Der bestehende „EDEKA-Einkaufsmarkt“ in der Eggmühler Straße wurde aufgrund der Baugenehmigung vom Landratsamt Regensburg vom 10. April 1991 errichtet. Es handelte sich dabei um eine Genehmigung im Außenbereich. Im Jahr 1996 erteilte das Landratsamt die Genehmigung für die bestehende Tankstelle am Nachbargrundstück und im Jahr 1999 erging die Genehmigung für den Anbau eines Getränkemarktes an den „EDEKA-Markt“.

Da der bestehende Markt aufgrund seiner Größe und seiner Aufteilung nicht mehr zeitgemäß ist, nahm der Eigentümer bereits im Jahr 2020 Kontakt mit der Verwaltung des Marktes Schierling mit der Absicht des Neubaus des „EDEKA-Marktes“ auf.

Die Verwaltung beauftragte daraufhin eine Auswirkungsanalyse zum Lebensmitteleinzelhandel im Markt Schierling durch die CIMA Beratung + Management GmbH. Zeitgleich beurteilte Dr. Volker Salm, vom Büro Salm & Stegen Geographen und Stadtplaner, den Neubau des „EDEKA-Marktes“. Im Rahmen eines Workshops am 18. Januar 2023 wurde den Mitgliedern des Marktgemeinderates die Auswirkungsanalyse vorgestellt.

Anmerkung:

Die Kosten für die Untersuchungen wurden komplett von den Grundstückseigentümern übernommen.

Grundsätzlich kann festgestellt werden, dass der Neubau eines Einkaufsmarktes landesplanerisch möglich ist. Für den Neubau ist allerdings die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig.

Im Zuge einer ersten Beteiligung der Öffentlichkeit lud die Verwaltung die direkten Anwohner des „EDEKA-Marktes“ am 27. März 2023 zu einer Informationsveranstaltung in die Aula der Placidus-Heinrich-Grund- und Mittelschule ein. Der Planer der Eigentümer stellte dabei den geplanten Neubau des Einkaufsmarktes detailliert vor.

Wie den Mitgliedern des Marktgemeinderates bereits bekannt ist, gingen beim Markt Schierling im Nachgang zur Bürgerbeteiligung von drei direkten Anwohnern des EDEKA-Marktes Einwände gegen den geplanten Neubau ein. Diese Einwände müssten im Zuge des Bauleitplanverfahrens abgewogen werden.

Mittlerweile erhielt der Markt Schierling von den Eigentümern des „EDEKA-Marktes“ einen Antrag nach § 12 Abs. 2 BauGB auf Einleitung eines Verfahrens für die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für die Errichtung eines Gebäudes mit einem großflächigen Einzelhandelsmarkt (Lebensmittelvollsortimenter) im Erdgeschoss, einem Lager und einer Wohnung im Hanggeschoss sowie einer noch zu konkretisierenden Nutzung im Obergeschoss. Der Geltungsbereich soll die Grundstücke bzw. Teilflächen aus 428, 429, 429/12, 467 und 467/1 der Gemarkung Schierling umfassen. Die Antragsteller würden die gesamten Kosten für die Bauleitplanung übernehmen.

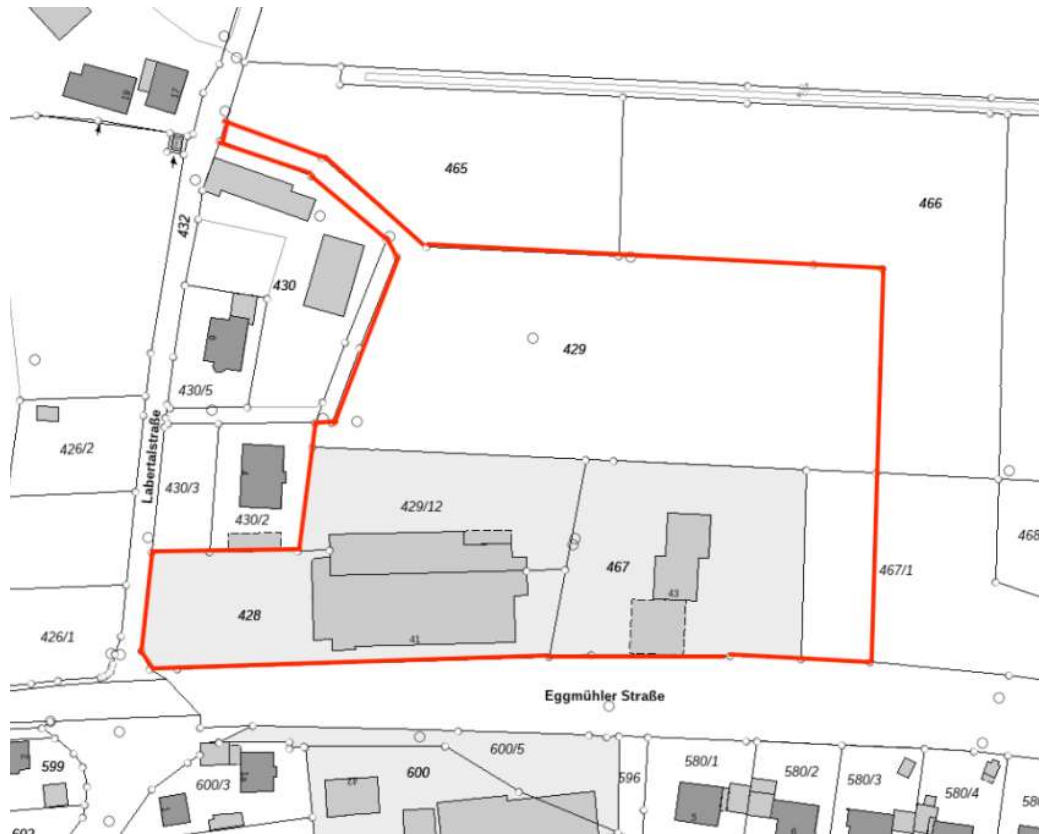
Der vorliegende Antrag entspricht der am 21. März 2023 im Marktgemeinderat beschlossenen Fortschreibung des Zentren- und Sortimentskonzept für den Einzelhandel im Markt Schierling. Es wurde als Konzept im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und ist damit bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen.

Der Standort an der Eggmühler Straße ist im Zentren- und Sortimentskonzept für den Einzelhandel von Dipl. Geograph und Stadtplaner Dr. Volker Salm enthalten.
Darin wird Folgendes genannt:

„Eine nachhaltige Sicherung dieses Nahversorgungsstandortes, der bereits über viele Jahre der Nahversorgung gewidmet ist, entspricht den Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes.“

Der Bestandmarkt Edeka erfüllt auch räumlich eine wichtige Versorgungsfunktion. Der fußläufige Einzugsbereich umfasst wesentliche Teile des südlichen Siedlungsbereiches des Kernortes, die von den Nahversorgungsradien der beiden anderen Lebensmittelmärkte nicht abgedeckt werden. Die Bestandssicherung des Vollsortimenters dient insofern dem Erhalt dieser guten räumlichen Abdeckung des Kernortes mit Nahversorgungsangeboten.“

Geltungsbereich:



Der Stadtplaner und Landschaftsarchitekt Bernhard Bartsch wird in der heutigen Sitzung einen ersten Entwurf für den Bebauungsplan Nr. 61 „Sondergebiet Einzelhandel Schierling Ost“ vorstellen. Dipl. Geograph und Stadtplaner Dr. Volker Salm wird ebenfalls an der Sitzung teilnehmen und für Rückfragen zur Verfügung stehen.

In der heutigen Sitzung soll der Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gefasst werden.

Bürgermeister Kiendl wandte sich zu Beginn dieses Tagesordnungspunktes an die Zuhörer. Der Markt Schierling habe bereits am 27. März 2023 die Anwohner in einer Informationsveranstaltung über die Planungen des Grundstückseigentümers beteiligt. Er betonte, dass der Markt Schierling die Aufgabe habe, die Voraussetzungen zu schaffen, dass seine Bürger mit Lebensmittel versorgt werden können.

Mit dem heutigen Beginn des Planungsverfahrens werde klar, dass allein der EDEKA-Markt geplant werde. Im Vorgriff habe der Markt Schierling mit der Landesplanung der Regierung Oberpfalz gesprochen und eine Auswirkungsanalyse für den Lebensmitteleinzelhandel im Markt Schierling erstellen lassen. Derzeit sei kein weiterer Lebensmittelmarkt in Schierling zulässig.

Marktgemeinderatsmitglied Röhl wollte sich nochmals vergewissern, ob für Schierling ein vierter Markt möglich sei.

Stadtplaner Dipl.-Ing. (FH) Bartsch erklärte, dass nach derzeitigem Rechtsstand ein vierter Einkaufsmarkt aufgrund der Begrenzung der Verkaufsflächenzahl nicht zugelassen werde. Momentan sei eine grundsätzliche Änderung der rechtlichen Rahmenbedingungen auch nicht in Sicht.

Dipl. Geograph und Stadtplaner Dr. Salm fügte an, dass das im März 2023 vom Marktgemeinderat beschlossene Einzelhandelskonzept eine freiwillige Selbstverpflichtung darstelle. Das Konzept ergab, dass die Erneuerung des EDEKAs am bekannten Standort notwendig sei, ein weiterer Markt aber nicht gesehen werde.

Er erläuterte, dass Lebensmittelstandorte städtebaulich integriert sein müssen. Der Standort an der Eggmühler Straße werde von der Landesplanung als noch integriert beziffert. Der Bau und Betrieb eines Lebensmittelmarktes in der Peripherie sei kein gangbarer Weg. Aufgabe der Bauleitplanung sei es auch, Interessenskonflikte zu moderieren.

Stadtplaner Bartsch stellte fest, dass es sich hier um ein komplexes Thema handle. Der Markt habe die Kompetenz die Planungshoheit auszuüben, zudem habe er auch die Verpflichtung seinen Versorgungsauftrag zu erfüllen. Es gebe aber auch rechtliche Grenzen. Man müsse sämtliche Planungen an die Raumordnung anpassen. Bei der Entwicklung von Einzelhandelsstandorten müsse geprüft werden, inwieweit der Standort möglich sei. Hierzu beschrieb er die rechtlichen Rahmenbedingungen.

Die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sei hier der richtige Weg.

Er erläuterte den derzeitigen Planungsstand und hob dabei heraus, dass mit der Überplanung und Errichtung der Stellplätze der bestehende Lebensmittelmarkt zurückgebaut werden müsse.

Bürgermeister Kiendl erklärte, dass die in der Bürgerbeteiligung genannten Anregungen vom Markt umgesetzt wurden. Wesentlich sind der abgewandte Anlieferungsbereich im Osten des Grundstückes sowie die ausschließliche Zufahrt über die Eggmühlerstraße im Süden des Grundstückes.

Marktgemeinderatsmitglied Dr. Straßer betonte den Verkehr aus Richtung der Labertalstraße. Es sei im Interesse aller, die Labertalstraße möglichst verkehrsfrei zu halten. Er wollte wissen, ob in der Bauleitplanung Festsetzungen gemacht werden können, die verhindern sollen, dass die geplanten Stellplätze für die Wohnungen von den Kunden des EDEKA-Marktes benutzt werden können.

Bernhard Bartsch sagte, dass hierzu Regelungen im Durchführungsvertrag möglich seien. Es bestehe auch die Möglichkeit entscheidende Dinge im Grundbuch zu sichern.

Marktgemeinderatsmitglied Dr. Straßer fragte nach der Geländehöhe bei den Parkplätzen und ob sich diese auf gleicher Höhe im Vergleich zum aktuellen Bestand befinden.

Dipl.-Ing. (FH) Bartsch erläuterte, dass das Gebäude nach Norden abfalle. Der Einkaufsmarkt und die Stellplätze werden sich aber im Wesentlichen auf der bisherigen Geländehöhe befinden.

Marktgemeinderatsmitglied Röhl äußerte, dass er grundsätzlich für den Bau eines modernen, neuen Marktes sei. Er bemängelte aber, dass für die Besprechung der Fraktionen viel zu kurzfristig eingeladen wurde. Er könne zum heutigen Tag dem Ganzen auf keinen Fall zustimmen. Dazu nannte er nachfolgende Begründungen:

Marktgemeinderatsmitglied Röhl stellte fest, dass es wieder eine Zufahrt über die Labertalstraße gebe und deshalb werde die Heubrücke ausgebaut.

Bürgermeister Kiendl widersprach dieser Aussage. Die Zufahrt erfolge über die Eggmühler Straße und die Heubrücke werde nur saniert. Die Labertalstraße werde durch die neue Einfahrt beruhigt. Die Polizei habe dazu auch bereits eine entsprechende Stellungnahme abgegeben. Die Zufahrt über den Fußballplatz werde vermieden und somit werden die Kinder dort geschützt.

Marktgemeinderatsmitglied Röhl forderte, dass die Wohnungen im UG nicht gebaut werden. Er ärgere sich auch darüber, dass keine klare Vorgabe für die Anlieferung vorhanden sei. Zwischen dem EDEKA-Markt und der Eggmühler Straße fehle ein Fußgängerweg und insgesamt fehle ein Konzept für die Infrastruktur. Der Lebensmittelmarkt sei doppelt so groß wie der bisherige und dies ergebe doppelte Probleme.

Bürgermeister Kiendl wiederholte erneut, dass die vorliegende Planung die Anregungen aus der ersten Beteiligung der Nachbarn berücksichtige. Es seien Wünsche geäußert worden. Die Situierung der Anlieferung im Osten des Grundstückes sowie die Zufahrt über die Eggmühler Straße berücksichtigen nun diese Anregungen.

Marktgemeinderatsmitglied Ertl stellte fest, dass durchaus etwas passiert sei. Auf die Anregungen sei reagiert worden. Die Planung ergebe eine Beruhigung für die Labertalstraße. Mit der neuen Einfahrt sei die Situation besser als vorher.

Dipl.-Ing. (FH) Bartsch sprach sich dafür aus, die Vorteile eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Durchführungsvertrag zu nutzen. Indem Vorgaben im Plan und im Vertrag geregelt werden. Man könne rechtlich sehr viel regeln. Auch über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hinaus, können im Durchführungsvertrag Regelungen aufgenommen werden. Beispiele hierfür seien die Wasserversorgung, Abwasserkanal oder ein Radweg. Der Markt könne hier Kosten verlagern. Man müsse insgesamt vernünftig und schrittweise vorgehen.

Marktgemeinderatsmitglied Komes empfand die Erläuterungen zur Bauleitplanung sehr aufschlussreich. Die Komplexität der Aufgabe werde damit deutlich. Der vorgezeigte Lösungsansatz sei gut. Aus Sicht der Landesplanung sei die Planung an diesem Standort alternativlos. Damit könne im Gemeindebereich eine gute Versorgung im Westen, in der Mitte, und im Osten sichergestellt werden. Der Investor habe zuletzt erhebliche Änderungen durchführen lassen, die sehr gut seien. Es muss dem Gremium bewusst sein, dass der Markt Schierling noch vor dem gesamten Verfahren stehe. Die verkehrliche Situation an der Labertalstraße oder auch die Niederschlagswasserentsorgung müsse beachtet werden. Es sei auch eine Querungshilfe über die Eggmühler Straße zu prüfen.

Marktgemeinderatsmitglied Diermeier wollte konkret wissen, ob man regeln könne, dass die Zufahrt zukünftig nur über die Eggmühler Straße erfolgen wird und ob man dann die Zufahrt über die Labertalstraße verbieten könne.

Stadtplaner Bartsch sagte, dass hierzu eine vertragliche Regelung zur Zufahrt möglich sei.

Marktgemeinderatsmitglied Diermeier forderte, dass der Gehweg an der Eggmühler Straße bis zur neu geplanten Zufahrt verlängert werden müsse.

Bernhard Bartsch sagte, dass es diesen Gehweg bisher eben nicht gab, da er ja auch nicht benötigt wurde. Man könne im Durchführungsvertrag auch Umbaumaßnahmen an der öffentlichen Straße regeln.

Marktgemeinderatsmitglied Paulik war der Meinung, dass ein Verkehrsgutachten benötigt werde. *Zudem müsse die Verwaltung schauen, dass der Labertal-Radweg angebunden werde. Man müsse den Radfahrverkehr mit bedenken.

*Randvermerk zur Wortmeldung von Marktgemeinderatsmitglied Paulik.

Satz 2 wird wie folgt geändert:

Zudem müsse die Verwaltung schauen, dass der von der Labertalstraße kommende Radverkehr aus dem nördlichen Teil Schierlings, angebunden werde.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat beschließt die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 61 „Sondergebiet Einzelhandel Schierling Ost“. Die Verwaltung wird beauftragt, die erforderlichen Schritte durchzuführen. Mit den Antragstellern sind ein Durchführungsvertrag und eine Vereinbarung zur Übernahme der Kosten abzuschließen.

Mehrheitlich beschlossen Ja 18 Nein 1 Anwesend 19 Persönlich beteiligt 0

4.2.1 Änderung Flächennutzungsplan

Beschluss:

Der Marktgemeinderat beschließt die 20. Änderung des Flächennutzungsplanes im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 61 „Sondergebiet Einzelhandel Schierling Ost“. Die Verwaltung wird beauftragt, die erforderlichen Schritte einzuleiten.

Einstimmig beschlossen Ja 19 Nein 0 Anwesend 19 Persönlich beteiligt 0

5 Verschiedenes
