



STADT NEUTRAUBLING

## NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES STADTRATES

---

Sitzungsdatum:	Donnerstag, 27.04.2023
Beginn:	18:30 Uhr
Ende:	21:35 Uhr
Ort:	Sitzungssaal des Rathauses Neutraubling

---

**Genehmigt und wie folgt unterschrieben:**

---

Harald Stadler  
1. Bürgermeister

---

Melanie Zimmer  
Schriftführung

## ANWESENHEITSLISTE

### 1. Bürgermeister

Herr Harald Stadler

### Stadratsmitglieder

Frau Gabriele Drallmer  
Herr Ulrich Brossmann  
Frau Patricia Dillschnitter  
Herr Alexander Eirich  
Frau Andrea Fenchel  
Frau Franziska Herkner  
Frau Sabine Hrach  
Herr Dr. Gerd Kelly  
Herr Wolfgang Kessner  
Frau Gisela Kokotek  
Frau Rosalinde Kraus  
Frau Sabine Lauterbach  
Herr Karl-Heinz Mathy  
Herr Markus Pesth  
Herr Dr. Philipp Ramin  
Frau Monika Riedl  
Herr Matthias Schelter  
Herr Prof. Dr. Edwin Schicker  
Herr Daniel Schneider  
Herr Armin Wagner  
Herr Georg Wilfling  
Frau Sabine Zink

### Verwaltung

Herr Andreas Ehmann  
Frau Ute Frank  
Herr Johannes Graf  
Pressestelle Stadt Neutraubling Christina Ott  
Veronika Pohl  
Frau Gudula Rödel  
Herr Martin Schulze  
Frau Jutta Zimmerer  
Herr Manfred Zink

### Schriftführung

Frau Melanie Zimmer

### **Abwesende und entschuldigte Personen:**

### Stadratsmitglieder

Herr Jürgen Friebe  
Herr Michael Melcher

## TAGESORDNUNG

### Öffentliche Sitzung

1. Eröffnung, Beschlussfähigkeit, Tagesordnung
2. Genehmigung der letzten öffentlichen Sitzungsniederschrift vom 16.03.2023
3. KERL eG (Kommunale Energie Regensburger Land eG)
  - A) Erhöhung des Genossenschaftsanteils der Stadt Neutraubling
  - B) E-CarsharingVorstellung durch Geschäftsführerin Maria Politzka
4. Ankündigung und Werbung für Akteursbeteiligung "Zukunftswerkstatt Klimaschutz"
5. Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme "Stadtmitte Neutraubling"; Beschluss über die Einleitung der vorbereitenden Untersuchungen gem. §141 BauGB
6. Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nord“ im Parallelverfahren mit der 12. Änderung des Flächennutzungsplans
  - A) Abwägungsbeschluss
  - B) Billigungsbeschluss
  - C) Auslegungsbeschluss
7. Antrag der Fraktion Freie Wähler auf Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Waldenburger Straße II“ (2. Änderung) und Sicherung der Planung durch eine Veränderungssperre
  - A) Änderungsbeschluss
  - B) Beschluss über den Erlass einer Veränderungssperre
8. Antrag Fa. Scheck Lagerhaus und Transporte GmbH auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans; hier Errichtung von Stellplätzen; Oberheisinger Straße 1
9. Antrag auf Baugenehmigung: Energetische Sanierung/Nutzungsänderung eines Cafés und Kellergeschosses zu Wohnungen / Errichtung von Dachgauben und Balkonen, hier: Anträge auf Befreiungen vom Bebauungsplan, Albert-Schweitzer-Straße 2
10. Antrag Keyruna Appartments GmbH auf Baugenehmigung; hier Nutzungsänderung einer Wohnung (2.OG) in eine Ferienwohnung, Europastraße 2
11. Maßnahmenbeschluss zur Erweiterung des Interimskindergartens Am Tennispark
12. Feststellungsbeschluss zum Rücktritt als Stadtratsmitglied von Frau Gisela Kokotek
13. Sonstiges
14. Informationen der Verwaltung zu aktuellen Themen
15. Anfragen

## ÖFFENTLICHE SITZUNG

<b>1</b>	<b>Eröffnung, Beschlussfähigkeit, Tagesordnung</b>	<b>Beschluss Nr. 74</b>
----------	--	-----------------------------

---

Bürgermeister Stadler begrüßt alle Anwesenden.

Er stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit fest.

Gegen die Punkte der Tagesordnung bestehen keine Einwände.

<b>2</b>	<b>Genehmigung der letzten öffentlichen Sitzungsniederschrift vom 16.03.2023</b>	<b>Beschluss Nr. 75</b>
----------	--	-----------------------------

---

**Beschluss:**

Die mit der Sitzungsladung zugesandte Niederschrift über den öffentlichen Teil der letzten Sitzung vom 16.03.2023 wird einstimmig genehmigt.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen:	22
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0

<b>3</b>	<b>KERL eG (Kommunale Energie Regensburger Land eG)</b> <b>A) Erhöhung des Genossenschaftsanteils der Stadt Neutraubling</b> <b>B) E-Carsharing</b> <b>Vorstellung durch Geschäftsführerin Maria Politzka</b>	<b>Beschluss</b> <b>Nr. 76</b>
----------	--	-----------------------------------

---

**Geschäftsführerin Maria Politzka stellt die Neuausrichtung der KERL eG vor und steht im Anschluss für Fragen zur Verfügung.**

### **E-Carsharing**

Derzeit gibt es im Landkreis Regensburg 14 E-Carsharing-Standorte, welche sehr gute Nutzungen aufweisen können. Dazu zählt auch Neutraubling.

Klimaschutzmanager Johannes Graf lädt das Gremium und alle Interessierten herzlich ein:



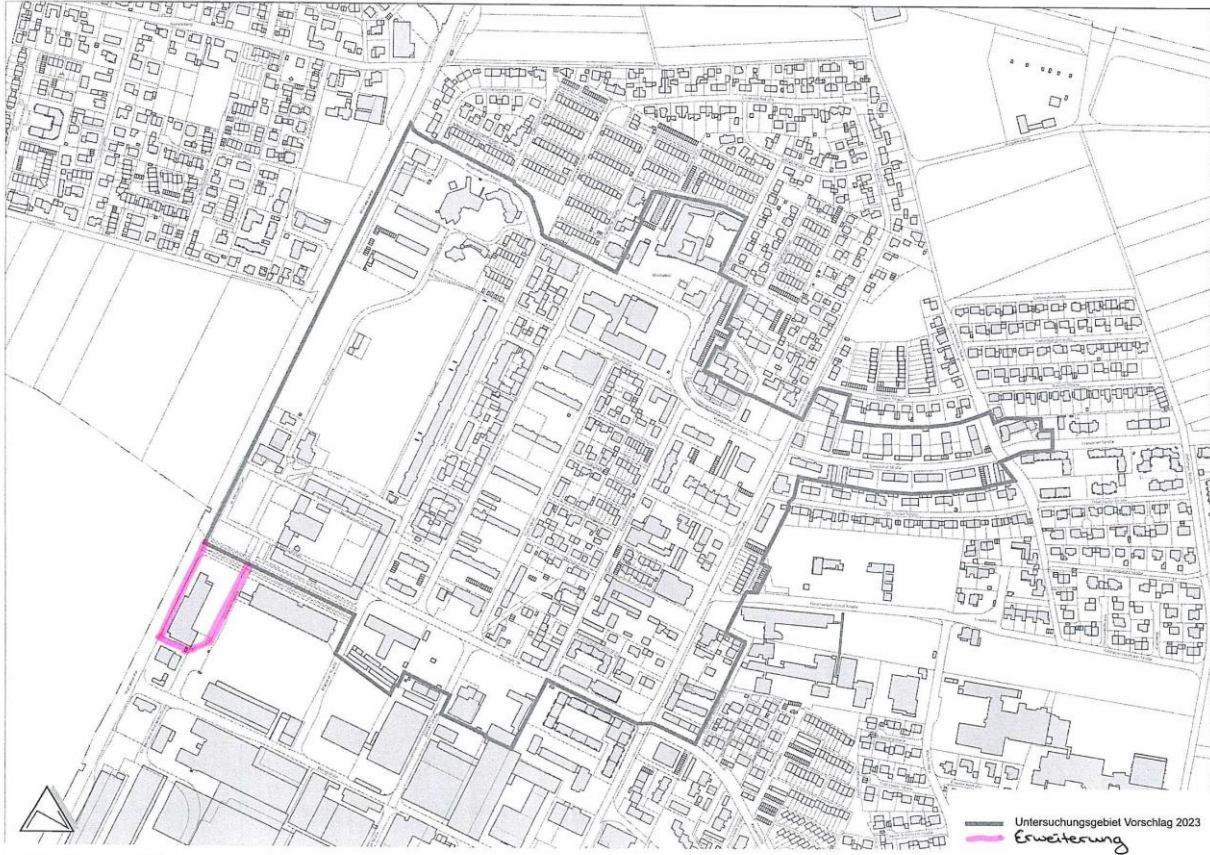
# Null CO<sub>2</sub>?

## Zukunftswerkstatt Klimaschutz

11. Mai, 19 Uhr  
Stadthalle Neutraubling  
**im Rahmen der Akteursbeteiligung  
zum Klimaschutzkonzept der Stadt**

[www.stadt-neutraubling.de](http://www.stadt-neutraubling.de)

5	<b>Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme "Stadtmitte Neutraubling"; Beschluss über die Einleitung der vorbereitenden Untersuchungen gem. §141 BauGB</b>	<b>"Stadtmitte"</b>	<b>Beschluss Nr. 78</b>
---	---	---------------------	-------------------------



**Beschluss:**

Gemäß § 141 BauGB beschließt der Stadtrat einstimmig die Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen einzuleiten.

Der Geltungsbereich des Untersuchungsgebietes (ursprünglicher Vorschlag + Erweiterung) ist im Plan in Anlage 1 dargestellt. Anlage 1 ist Bestandteil des Beschlusses.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen:	23
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0



<b>6</b>	<b>Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nord“ im Parallelverfahren mit der 12. Änderung des Flächennutzungsplans</b> <b>A) Abwägungsbeschluss</b> <b>B) Billigungsbeschluss</b> <b>C) Auslegungsbeschluss</b>	<b>Beschluss Nr. 79</b>
----------	---	-------------------------

Es entsteht eine rege Diskussion hinsichtlich der Beschaffenheit von notwendigen Lkw-Stellplätzen (wasserdurchlässig statt geteert), der festgesetzten GRZ sowie der Höhe der Einfriedungen.

Zu letzteren ergeht ein **Antrag zur Geschäftsordnung**.

Es wird gewünscht, **Einfriedungen lediglich bis zu einer Höhe von 1,50 Meter** zu erlauben.

Bürgermeister Stadler stellt dies wie folgt zur **Abstimmung**:

**Soll die festgesetzte Einfriedungshöhe von max. 2 Meter beibehalten werden?**

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 16

Nein-Stimmen: 7

Persönlich beteiligt: 0

Somit bleibt „max. 2 Meter“.

Bezüglich der GRZ und der Beschaffenheit der Lkw-Stellplätze (Formulierung in den textlichen Festsetzungen) kommt es wie folgt zur Abstimmung:

**Kann die Billigung des Bebauungsplans mit den ursprünglichen Festsetzungen der GRZ (0,8) und der Verkehrsfläche zur Abstimmung gebracht werden?**

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 15

Nein-Stimmen: 8

Persönlich beteiligt: 0

Somit bleiben die textlichen Festsetzungen wie gehabt.

Anschließend erfolgt die reguläre Abstimmung.

**Beschlüsse:**

**A) Abwägungsbeschluss**

Der Stadtrat wägt die eingegangenen Stellungnahmen entsprechend den Vorschlägen der Verwaltung ab.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen:	15
Nein-Stimmen:	8
Persönlich beteiligt:	0

**B) Billigungsbeschluss**

Der Stadtrat billigt mehrheitlich den Bebauungsplan- und Flächennutzungsplanentwurf mit den eingearbeiteten Änderungen.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen:	15
Nein-Stimmen:	8
Persönlich beteiligt:	0

**C) Auslegungsbeschluss**

Der Stadtrat beauftragt die Verwaltung mit der Durchführung der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung sowie der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB)

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen:	15
Nein-Stimmen:	8
Persönlich beteiligt:	0

<b>7</b>	<b>Antrag der Fraktion Freie Wähler auf Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Waldenburger Straße II“ (2. Änderung) und Sicherung der Planung durch eine Veränderungssperre</b> <b>A) Änderungsbeschluss</b> <b>B) Beschluss über den Erlass einer Veränderungssperre</b>	<b>Beschluss Nr. 80</b>
----------	--	-------------------------

### Beschlüsse:

#### **A) Änderungsbeschluss**

Der Stadtrat beschließt einstimmig den Bebauungsplan „Waldenburger Straße II (2. Änderung) zu ändern und um die Flurnummer 422 (Anton-Günther-Str. 2/2a) zu erweitern.

### Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	22
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0

### Sachverhaltsdarstellung:

#### **B) Erlass einer Veränderungssperre**

Der Erlass einer Veränderungssperre dient dazu, während des Zeitraums des Änderungsverfahrens, die Errichtung von baulichen Anlagen, die den Vorgaben des zukünftigen Bebauungsplans entgegenstehen, zu verhindern und somit die von der Stadt verfolgten städtebaulichen Ziele zu sichern.

### Beschlussvorschlag:

Zur Sicherung der Planung im Bereich des künftigen Bebauungsplans „**Waldenburger Straße II**“ (**2. Änderung**) wird gemäß §§ 14 und 16 des Baugesetzbuches (BauGB) in der seit 03.11.2017 geltenden Fassung (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert am 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der letztmalig am 09.12.2022 (GVBl. S. 674) geänderten Fassung eine Veränderungssperre als Satzung mit folgendem Inhalt angeordnet:

#### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Mit Beschluss vom 27.04.2023 hat der Stadtrat beschlossen, für das Gebiet „Waldenburger Straße II“ den Bebauungsplan zu ändern und zu erweitern (2. Änderung).

Die Veränderungssperre umfasst folgendes Grundstück:

Fl.Nr. 422 der Gemarkung Neutraubling

Der Geltungsbereich ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan, der Bestandteil dieser Satzung ist.

#### **§ 2 Rechtswirkung der Veränderungssperre**

(1) Im Geltungsbereich der Veränderungssperre dürfen

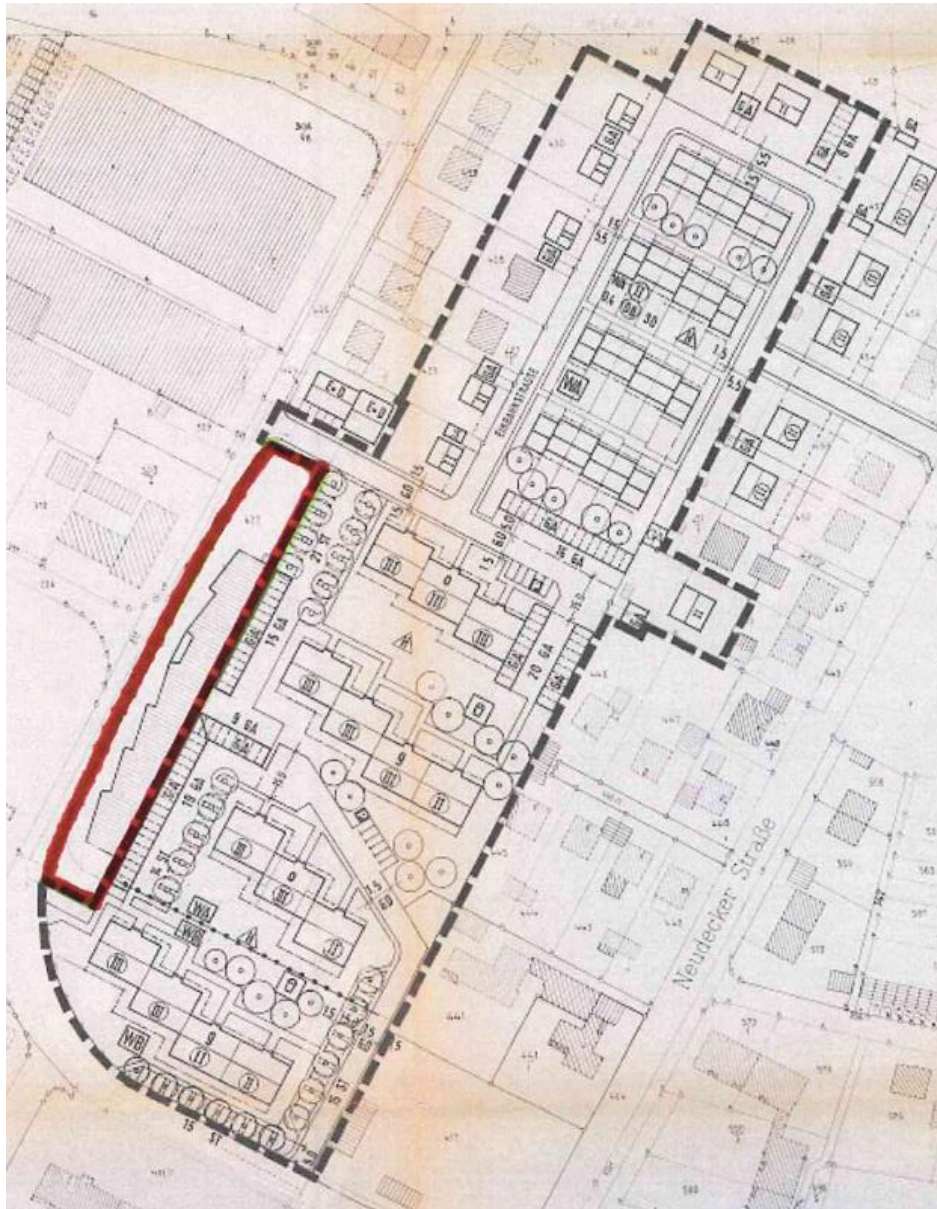
1. Vorhaben im Sinn des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden;

2. Erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.
- (2) Wenn überwiegend öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden.
- (3) Vorhaben, die vor dem In-Kraft-Treten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind, Vorhaben, von denen die Stadt nach Maßgabe des Bauordnungsrechts Kenntnis erlangt hat und mit deren Ausführung vor dem In-Kraft-Treten der Veränderungssperre hätte begonnen werden dürfen, sowie Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung werden von der Veränderungssperre nicht berührt.

### **§ 3 In-Kraft-Treten und Außer-Kraft-Treten**

- (1) Diese Satzung, bestehend aus dem Teil A – Lageplan – und Teil B – Text –, tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.
- (2) Die Satzung tritt nach Ablauf von zwei Jahren, vom Tag der Bekanntmachung gerechnet, außer Kraft. Sie tritt in jedem Fall außer Kraft, sobald und soweit der Bebauungsplan rechtsverbindlich wird.
- (3) Die Verlängerung ihrer Geltungsdauer nach § 17 Abs. 1 Satz 3 und § 17 Abs. 2 BauGB bleibt unberührt.

Der vollinhaltlich verlesene Satzungstext ist Bestandteil des Beschlusses.



**Umgriff Veränderungssperre (rot markierter Bereich)**

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen:	22
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0

<b>8</b>	<b>Antrag Fa. Scheck Lagerhaus und Transporte GmbH auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans; hier Errichtung von Stellplätzen; Oberheisinger Straße 1</b>	<b>Beschluss Nr. 81</b>
----------	---	-----------------------------

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen:	11
Nein-Stimmen:	12
Persönlich beteiligt:	0

Somit **abgelehnt**.

**Beschluss:**

Der Stadtrat der Stadt Neutraubling beschließt mehrheitlich, die Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans „GE / GI Oberheising“ (2. Änderung) **nicht zu erteilen**.

<b>9</b>	<b>Antrag auf Baugenehmigung: Energetische Sanierung/Nutzungsänderung eines Cafés und Kellergeschosses zu Wohnungen / Errichtung von Dachgauben und Balkonen, hier: Anträge auf Befreiungen vom Bebauungsplan, Albert-Schweitzer-Straße 2</b>	<b>Beschluss Nr. 82</b>
----------	---	-------------------------

Es zeigt sich ein gespaltenes Meinungsbild im Gremium.

Einerseits werde Wohnraum benötigt, auch sei Aufstocken besser als mehr Grundfläche zu verdichten, allerdings „nicht um jeden Preis“. Vor allem hinsichtlich der Wohneinheiten im Kellergeschoss habe man Bedenken. Die Überprüfung der Zulässigkeit liege allerdings in der Zuständigkeit des Landratsamtes.

Eine Anregung seitens des Stadtrates an den Antragsteller ist, die Stellplätze versickerungsfähig zu gestalten.

Es erfolgen Einzelabstimmungen zu den beantragten Befreiungen.

### **1. Dachgauben**

Kann der Errichtung von **Schleppgauben mit einer Breite von 2,00 m** zugestimmt werden?

#### **Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 18

Nein-Stimmen: 5

Persönlich beteiligt: 0

Somit **Befreiung** mehrheitlich **erteilt**.

### **2. Anzahl Vollgeschosse**

Aufgrund der Zustimmung zu 1. (Dachgauben) wird das Dachgeschoss zum Vollgeschoss. Kann dem so zugestimmt werden?

#### **Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 17

Nein-Stimmen: 6

Persönlich beteiligt: 0

Somit **Befreiung** mehrheitlich **erteilt**.

### **3. Baugrenze**

Kann der Errichtung der Balkonanlagen auf der Südseite außerhalb der vorgegebenen Baugrenzen zugestimmt werden?

#### **Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 15

Nein-Stimmen: 8

Persönlich beteiligt: 0

Somit **Befreiung** mehrheitlich **erteilt**.

#### 4. Barrierefreie Wohnungen

Kann der Abweichung von der BayBO zugestimmt werden?

##### Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	11
Nein-Stimmen:	12
Persönlich beteiligt:	0

Somit **Befreiung** mehrheitlich **nicht erteilt**.

**Hinweis:** Diese Abstimmung ist als Meinungsbildes des Stadtrats zu betrachten. Die **Prüfung** obliegt dem **Landratsamt** Regensburg.

#### 5. Überschreitung der GRZ II (0,74 statt 0,6)

Kann der Befreiung zugestimmt werden?

##### Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	0
Nein-Stimmen:	23
Persönlich beteiligt:	0

Somit **Befreiung** einstimmig **nicht erteilt**.

Weiter will der Stadtrat ein **Signal setzen** und stimmt über die Errichtung der **Kellerwohnungen** ab:  
Kann der Errichtung der Kellerwohnungen zugestimmt werden?

##### Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	2
Nein-Stimmen:	20
Persönlich beteiligt:	0

Somit mehrheitlich **abgelehnt**.

Stadtrat Brossmann ist bei dieser Abstimmung nicht anwesend.

**Fazit:** Dadurch, dass die Befreiung von der GRZ II nicht erteilt wurde, gilt der gesamte Bauantrag als abgelehnt. Das gemeindliche Einvernehmen wird daher nicht erteilt.

##### Beschluss:

Der Stadtrat der Stadt Neutraubling beschließt einstimmig, das gemeindliche Einvernehmen zu dem geplanten Bauvorhaben und die Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans **nicht zu erteilen**.



<b>10</b>	<b>Antrag Keyruna Appartments GmbH auf Baugenehmigung; hier Nutzungsänderung einer Wohnung (2.OG) in eine Ferienwohnung, Europastraße 2</b>	<b>Beschluss Nr. 83</b>
-----------	---	-------------------------

Es besteht Einigkeit im Gremium, keinen Präzedenzfall schaffen zu wollen. Geschaffener Wohnraum solle auch als dieser genutzt werden. Für anderweitige Unterbringungen stünden Boardinghäuser und Hotels zur Verfügung.

Gemäß dem Vorschlag der Verwaltung stellt der Bürgermeister die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens ablehnend zur Abstimmung:

**Beschlussvorschlag:**

Der Stadtrat der Stadt Neutraubling beschließt, dem Antrag auf Umnutzung einer Wohnung im zweiten Obergeschoss in der Europastraße 2 in eine Ferienwohnung das gemeindliche Einvernehmen **nicht zu erteilen**.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 23

Nein-Stimmen: 0

Persönlich beteiligt: 0

Somit ist der Antrag **abgelehnt**.

**Beschluss:**

Der Stadtrat der Stadt Neutraubling beschließt einstimmig, dem Antrag auf Umnutzung einer Wohnung im zweiten Obergeschoss in der Europastraße 2 in eine Ferienwohnung das gemeindliche Einvernehmen **nicht zu erteilen**.

11	<b>Maßnahmenbeschluss zur Erweiterung des Interimskindergartens Am Tennispark</b>	<b>Beschluss Nr. 84</b>
----	---	-----------------------------

**Beschluss:**

Der Stadtrat beschließt einstimmig, den Interimskindergarten **grundsätzlich** um weitere 2 Gruppen zu erweitern und beauftragt die Verwaltung **im Bedarfsfall** mit den entsprechenden Planungen und der Ausschreibung für den Kauf der nötigen Container.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen:	23
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0

<b>12</b>	<b>Feststellungsbeschluss zum Rücktritt als Stadtratsmitglied von Frau Gisela Kokotek</b>	<b>Beschluss Nr. 85</b>
-----------	---	-------------------------

**Sachverhaltsdarstellung:**

1. Mit Schreiben vom 01.03.2023, eingegangen am 16.03.2023, teilt Frau Gisela Kokotek mit, dass sie ihr Amt aus familiären Gründen zum 01.05.2023 niederlegen möchte.

Gemäß Art. 48 Abs. 3 Satz 2 des Gemeinde- und Landkreiswahlgesetzes (GLKrWG) wird der Rücktritt erst wirksam, wenn der Stadtrat dem zustimmt.

2. Der Stadtrat trifft die Entscheidung über das Nachrücken des Listennachfolgers Art. 37 Abs. 2, Art. 48 Abs. 1 Satz 3, Abs. 3 Sätze 2 und 3 GLKrWG.

Für den Wahlvorschlag 01 – „Christlich-Soziale Union in Bayern e. V. (CSU)“ – rückt mit 1.668 Stimmen Herr Christian Handl in den Stadtrat der Stadt Neutraubling nach. Herr Christian Handl wird vorbehaltlich der Annahme der Wahl in der nächsten Sitzung des Stadtrates vereidigt.

**Gisela Kokotek ergreift das Wort und bedankt sich für „21 gute Jahre“, in welchen Sie viel dazugelernt habe. Sie sei stets mit Freude den Aufgaben ihres Ehrenamts nachgegangen. Weiter erklärt sie die persönlichen Beweggründe ihres Rücktritts und bittet das Gremium um Verständnis.**

Mit Wehmut seitens des Bürgermeisters und ihrer Stadtratskolleginnen und Kollegen ergehen nun folgende Beschlüsse:

1. Der Stadtrat erkennt die von Frau Gisela Kokotek vorgebrachten Argumente als wichtigen Grund für die **Niederlegung ihres Ehrenamtes** als Stadtratsmitglied an. Frau Gisela Kokotek scheidet mit Ablauf des 30.04.2023 aus dem Stadtrat aus.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen:	22
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	1

Stadträtin Kokotek ist gemäß Art. 49 Abs. 1 Satz 1 GO persönlich beteiligt und daher von der Abstimmung ausgeschlossen.

2. Als **Nachrücker** in den Stadtrat der Stadt Neutraubling wird Herr Christian Handl festgestellt. Die Verwaltung wird beauftragt, Herrn Christian Handl über das Nachrücken zu informieren und seine Zustimmung über die Annahme der Wahl einzuholen.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen:	23
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0

**Bürgermeister Harald Stadler verabschiedet  
Gisela Kokotek nun offiziell aus dem Stadtrat.**