

Niederschrift

über die öffentliche Sitzung des Gemeinderates vom 30.01.2024 im Sitzungssaal des Rathauses

Alle Mitglieder sind ordnungsgemäß geladen. Erschienen sind nachstehende Mitglieder, also mehr als die Hälfte:

Erster Bürgermeister, Vorsitzender

Norbert Stumpf

Gemeinderatsmitglieder

Mohamed Abu El-Qomsan
Christiane Bayer-Fischer
Jessica Braun
Dr. Isabelle Buchheidt-Dörfler
Johannes Eger
Gerhard Heeg
Andrea Horner-Schmid
Dr. Stephan Junger
Johannes Karl
Christine Krieger
Hans-Jürgen Leyh
Wolfgang Meyer
Prof. Dr. Marcus Schuck
Jürgen Zeilmann

Verwaltung

Tobias Zentgraf
Sandra Thelen

Schriftführerin

Monika Eckert

Die Beschlussfähigkeit ist damit hergestellt.

Entschuldigt fehlen die **Gemeinderatsmitglieder**

Gabriele Dirsch	entschuldigt
Ronald Stoyan	entschuldigt

Tagesordnung:

1. **Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplans „Westlich der Damaschkestraße“**
2. **Erlass einer Satzung über eine Veränderungssperre im Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplans "Westlich der Damaschkestraße"**
3. **Bauantrag zur Errichtung von 32 Wohneinheiten auf Flurstück Nr. 485/339, Anwesen Birkenallee 144**
4. **Bestellung zur Kassenverwalterin**
5. **Bestellung einer weiteren Seniorenbeauftragten**
6. **Sachstand „Kulturhof H7“**
7. **Bekanntgabe von Beschlüssen aus nicht öffentlichen Sitzungen**
8. **Kenntnisnahmen und Anfragen**

Der Vorsitzende eröffnet die Sitzung um **19:30 Uhr**.

Einwendungen zur Ladung, zur Tagesordnung und gegen die Niederschrift der öffentlichen Sitzung am 19. Dezember 2023 werden nicht erhoben.

Der Vorsitzende gibt bekannt, Jürgen Bachmann, Projektleiter H7, wird über den aktuellen Stand des Projektes „Kulturhof H7“ berichten und die Tagesordnung werde daher entsprechend ergänzt. Dagegen wird seitens des Gremiums kein Einwand erhoben.

Lfd. Nr. 1 - Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplans „Westlich der Damaschkestraße“

Städtebauliches Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Westlich der Damaschkestraße“ aus dem Jahre 1976 ist es, eine auf die heutigen Anforderungen des Bauens angepasste und für das Quartier verträgliche Neuordnung der Fläche durch eine behutsame Nachverdichtung und unter Berücksichtigung des Baumschutzes und des vorhandenen Gebäudebestands im baulichen Umfeld zu ermöglichen.

Die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans sind ungenau, hinsichtlich des zum Teil schützenswerten Baumbestands sind die Baufenster anzupassen, wobei gleichzeitig eine behutsame Nachverdichtung auf diesem Grundstück zu ermöglichen ist und unter den Aspekten der verkehrlichen und technischen Erschließung sowie der vorhandenen bodenrechtlichen Spannungen gegebenenfalls auch eine Festlegung und Begrenzung der Wohneinheiten vorzusehen ist.

Die Voraussetzungen für eine Aufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB sind gegeben.

Zur Einleitung des Bauleitplanverfahrens bedarf es nachfolgenden Beschlusses.

Nach Beratung fasst der **Gemeinderat** folgenden

Beschluss:

Die Gemeinde Bubenreuth fasst gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplans „Westlich der Damaschkestraße“- im Bereich des Anwesens Birkenallee 144, Flurnummer 485/339 Gemarkung Bubenreuth. Die Bebauungsplanänderung kann im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Eine Umweltprüfung wird damit nicht erforderlich. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde ist der Geltungsbereich bereits als Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt. Die Aufstellung soll im beschleunigten Verfahren nach 13 a BauGB erfolgen.

Ziel der Bauleitplanung:

Städtebauliches Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Westlich der Damaschkestraße“ aus dem Jahre 1976 ist es, eine auf die heutigen Anforderungen des Bauens angepasste und für das Quartier verträgliche Neuordnung der Fläche durch eine behutsame Nachverdichtung und unter Berücksichtigung des Baumschutzes und des vorhandenen Gebäudebestands im baulichen Umfeld zu ermöglichen.

Die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans sind ungenau, hinsichtlich des zum Teil schützenswerten Baumbestands sind die Baufenster anzupassen, wobei gleichzeitig eine behutsame Nachverdichtung auf diesem Grundstück zu ermöglichen ist sowie unter den Aspekten der verkehrlichen und technischen Erschließung und der vorhandenen bodenrechtlichen Spannungen gegebenenfalls auch eine Festlegung und Begrenzung der Wohneinheiten vorzusehen ist.

Abgrenzung des Plangebietes:

Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück Nr. 485/339 in der Gemarkung Bubenreuth und ergibt sich auch aus dem Lageplan vom 17. Januar 2024 (farbig markiert).

Die Verwaltung wird mit der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beauftragt.

Anwesend: 15 / mit 15 gegen 0 Stimmen

Lfd. Nr. 2 - Erlass einer Satzung über eine Veränderungssperre im Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplans "Westlich der Damaschkestraße"
--

Erlass einer Veränderungssperre für den Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplans „Westlich der Damaschkestraße“- Birkenallee 144

Zur Sicherung der planerischen Ziele, die die Gemeinde Bubenreuth mit der 1. Änderung des Bebauungsplans „Westlich der Damaschkestraße“- Anwesen Birkenallee 144 beabsichtigt, erlässt die Gemeinde Bubenreuth folgende Satzung über eine Veränderungssperre.

Nach Beratung fasst der **Gemeinderat** folgenden

Beschluss:

Die Gemeinde Bubenreuth erlässt aufgrund der §§ 14, 16 und 17 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. I S. 394) geändert worden ist und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch die §§ 2 und 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385, 586) geändert worden ist

folgende

Satzung über eine Veränderungssperre für den Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplans „Westlich der Damaschkestraße“-Birkenallee 144

§ 1 Anordnung der Veränderungssperre

Zur Sicherung der Planung im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans „Westlich der Damaschkestraße“-Birkenallee 144 wird eine Veränderungssperre nach § 14 BauGB angeordnet.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich der Veränderungssperre

(1) Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre ist begrenzt auf den Umgriff des mit Beschluss des Gemeinderats Bubenreuth vom 30.01.2024 beschlossenen Änderungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „1. Änderung des Bebauungsplans „Westlich der Damaschkestraße“-Birkenallee 144“.

(2) Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre umfasst das Flurstück Nr. 485/339 in der Gemarkung Bubenreuth und ergibt sich auch aus dem Lageplan vom 17. Januar 2024, der als Anlage 1 zur Veränderungssperre Bestandteil der Satzung ist und dort farbig markiert dargestellt ist.

§ 3 Inhalt und Rechtswirkungen der Veränderungssperre

(1) Im räumlichen Geltungsbereich der Veränderungssperre dürfen:

1. Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt werden und bauliche Anlagen nicht beseitigt werden;
2. keine erheblichen oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderung nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigenschlichtig ist, vorgenommen werden.

(2) Vorhaben, die vor dem In-Kraft-Treten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind, Vorhaben, von denen die Gemeinde 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 Anwendung von § 14 Abs. 2 BauGB kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden, wenn keine überwiegenden öffentlichen Belange entgegenstehen. Die Entscheidung hierüber trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde.

§ 4 Inkrafttreten und Außerkrafttreten

(1) Die Satzung über die Anordnung der Veränderungssperre tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft (§ 16 Abs. 2 Satz 2 i. V. m. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

(2) Sie tritt außer Kraft, wenn und soweit der für den Geltungsbereich dieser Satzung aufzustellende Bebauungsplan in Kraft getreten ist, spätestens nach Ablauf von zwei Jahren. Die Gemeinde kann die Satzung um ein Jahr und, wenn besondere Umstände es erfordern, nochmals um ein weiteres Jahr verlängern (§ 17 Abs. 1 und 2 BauGB).

(Ausfertigung)

Anwesend: 15 / mit 15 gegen 0 Stimmen

Lfd. Nr. 3 - Bauantrag zur Errichtung von 32 Wohneinheiten auf Flurstück Nr. 485/339, Anwesen Birkenallee 144

Über das Bauvorhaben wurde bereits mehrfach im Bauausschuss diskutiert.

Wie in der letzten Sitzung des Bauausschusses beschlossen, soll über das gemeindliche Einvernehmen abschließend im Gemeinderat entschieden werden.

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Westlich der Damaschkestraße“. Der Bauherr beabsichtigt die Errichtung von 32 Wohneinheiten und benötigt diverse Befreiungen und Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans, wie

- Erhöhung der Geschossigkeit
- Überschreiten der Baugrenzen
- Befreiungen von den Standorten der festgesetzten Bäume.

Angaben zur vorgesehenen Erschließung (aus Sicht der Gemeinde vor allem Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung) der vier Mehrfamilienhäuser in Geschossbauweise liegen bislang nicht vor, so dass nicht positiv entschieden werden kann, dass die Erschließung für die von den Bauherren beabsichtigte Bebauung als gesichert gewertet kann.

Der Bauantrag widerspricht massiv den Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplans „Westlich der Damaschkestraße“ in Bezug auf die vorgegebenen Baugrenzen und zwingend

festgesetzten maximalen Geschosse.

Die beantragten Befreiungen wurden nicht städtebaulich überzeugend begründet.

Die beabsichtigte Bebauung mit 32 Wohneinheiten überschreitet die in der Umgebung vorhandene Art und das Maß der baulichen Nutzung und scheint geeignet zu sein, erhebliche bodenrechtliche Spannungen auszulösen.

Weiterhin widerspricht der Bauantrag der mit dem 1. Änderungsverfahren des Bebauungsplans „Westlich der Damaschkestraße“ beabsichtigten städtebaulichen Neuordnung und der damit verbundenen Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB.

Nach Beratung fasst der **Gemeinderat** folgenden

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt den beantragten Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Westlich der Damaschkestraße“ nicht zu und verweigert das gemeindliche Einvernehmen.

Anwesend: 15 / mit 15 gegen 0 Stimmen

Lfd. Nr. 4 - Bestellung zur Kassenverwalterin
--

Wegen personeller Veränderungen muss die Kassenverwaltung neu geregelt werden. Nachdem Frau Lechner nach ihrer Elternzeit als Teilzeitbeschäftigte keine Aufgaben einer Kassenverwalterin wahrnimmt, hat Frau Hößl die Aufgaben der Kassenverwaltung übernommen. Frau Hößl ist weder mit der stellvertretenden Kassenverwalterin verwandt oder verschwägert noch mit einem der Anordnungsbefugten (das ist ein zur Erteilung von Zahlungsanordnungen besonders Berechtigter).

Die Kassenverwalterin muss bestellt werden (Art. 100 Abs. 2 Gemeindeordnung), wofür nach der herrschenden Rechtsmeinung der Gemeinderat zuständig ist.

Nach kurzer Beratung fasst der **Gemeinderat** folgenden

Beschluss:

Frau Brigitte Hößl wird mit Wirkung vom 01.02.2024 zur Kassenverwalterin bestellt. Mit Wirkung vom 31.01.2024 wird die Bestellung von Frau Kerstin Lechner in dieser Funktion widerrufen.

Anwesend: 15 / mit 15 gegen 0 Stimmen

Lfd. Nr. 5 - Bestellung einer weiteren Seniorenbeauftragten

Frau Hadumot Scheidel unterstützt bereits seit mehreren Monaten die beiden derzeitigen Seniorenbeauftragten Herrn Hans-Jürgen Leyh und Herrn Manfred Winkelmann tatkräftig mit ihrem Wissen und der Erfahrung vor allem im Bereich der Pflegeberatung. Nachdem Frau Hadumot Scheidel zum einen durch das Schreiben von Berichten für das Mitteilungsblatt aber auch durch ihre Anwesenheit bei den Terminen der Seniorenbeauftragten im Rathaus das Team der Seniorenbeauftragten ergänzt, ist es an der Zeit, sie als Seniorenbeauftragte zu benennen.

Frau **Hadumot Scheidel** stellt sich kurz vor. Sie ist gelernte Gesundheits- und Krankenpflegerin und hat nach der Geburt ihrer Tochter in der ambulanten Krankenpflege gearbeitet. Nach ihren Weiterbildungen zur Praxisanleiterin, Wundmanagerin ICW und Pflegeberaterin arbeitete sie bis zu ihrem Ruhestand im Juni 2022 beim Medizinischen Dienst Bayern. Mit ihrer ehrenamtlichen und kostenfreien Beratung möchte sie die Bubenreuther Bürgerinnen und Bürger mit Rat, Tipps und Informationen in dem komplexen und für Laien nicht überschaubaren Bereich des Themas Pflege unterstützen.

Anschließend fasst der **Gemeinderat** folgenden

Beschluss:

Der Gemeinderat stellt fest, dass keine Hinderungsgründe gegen die Bestellung von Frau Hadumot Scheidel als Seniorenbeauftragte vorliegen. Frau Hadumot Scheidel wird damit zur Seniorenbeauftragten der Gemeinde Bubenreuth bestellt.

Anwesend: 15 / mit 15 gegen 0 Stimmen

Lfd. Nr. 6 - Bekanntgabe von Beschlüssen aus nicht öffentlichen Sitzungen

In der **nichtöffentlichen Gemeinderatssitzung vom 19. Dezember 2023** wurde in TOP N 91 folgende Vergabe beschlossen:

Auftragsgegenstand	Planungsleistungen für Sanierungsmaßnahmen des Überlaufkanals nach dem Stauraumkanal in der Mozartstraße
Auftragsnehmer	Büro SRP, Kronach
Ort und Zeitraum der Ausführung	Bubenreuth im Laufe des Jahres 2024

Lfd. Nr. 6 - Sachstand "Kulturhof H7"

Jürgen Bachmann präsentiert den aktuellen Stand des Projekts Kulturhof H7 bzw. wohin die Reise gehen wird, wenn der Kulturhof fertig und eröffnet ist. Er beschreibt H7 als ein

„Zentrum der kulturellen und sozialen Teilhabe aller Generationen“, das den Standort Bubenreuth als Kulturnahversorger, Bürgertreff – Bürgermittelpunkt und Kommunikationsplattform attraktiver machen wird. H7 soll für die Bürgerinnen und Bürger von Bubenreuth ein Ort der Begegnung werden.

Die Bauarbeiten mit allen Gewerken (Außenarchitekten, Innenarchitekten, Museumsgestaltung, ...) laufen nach Plan, mit Ausnahme der Heizung, die wegen der Verzögerung durch das Nahwärmenetz neu geplant werden musste. Nach derzeitigem Stand ist die Eröffnung des neuen sozio-kulturellen Zentrums für März 2025 geplant.

Der Veranstaltungssaal (für maximal 120 Personen) wird derzeit akustisch ausgestaltet. In Zusammenarbeit dem Verein Bubenreutheum und dem Büro für Museumsgestaltung wurden die Themen „Musik und Integration“ entsprechend aufbereitet, sodass die grobe Erzählgeschichte des Museums steht. Im Bereich des Museums beschäftigen sich die Verantwortlichen momentan mit der Auswahl der Exponate. Ebenso werden das Betriebskonzept und der Dispositionsplan erarbeitet und die Ideen für ein Café, das idealerweise täglich geöffnet hat, weiter verfolgt. Eine Vergabe des Cafés an einen Pächter ist nicht anzustreben und wirkt sich negativ auf die Förderung aus.

H7 wird sich sowohl durch das Museum als auch durch die Konzerte/Veranstaltungen und die Bibliothek profilieren. Ziel sei, H7 zu einer Kulturmarke mit einer regionalen, nationalen und internationalen Ausstrahlung zu entwickeln. Es gibt bereits erste Ideen für besondere Ausstellungen.

Jürgen Bachmann stellt auch den ersten Entwurf einer Website für H7 vor.

Die Präsentation ist der Niederschrift als Anlage angefügt.

Lfd. Nr. 8 - Kenntnisnahmen und Anfragen

Der **Vorsitzende** gibt folgende Termine bekannt:

- Am Dienstag, **6. Februar**, findet keine Sitzung des **Bauausschusses** statt.
- Die **Gemeinderatssitzung** vom 27. Februar wird auf **21. Februar** vorverlegt.
- Voraussichtlich **16. März**, 9 Uhr: **Klausur Posteläcker**
- **9. April**, 19:00 Uhr: **Vortrag** zum Thema „Neuerungen beim GEG und Fördermittel für energetische Sanierung“ im Sitzungssaal des Rathauses

Eine nicht öffentliche Sitzung schließt sich an.

Ende: 20:45 Uhr

Norbert Stumpf
Vorsitzender

Monika Eckert
Schriftführerin