

Niederschrift

über die öffentliche Sitzung des Gemeinderates vom 16.09.2014 im Sitzungssaal des Rathauses

Alle Mitglieder sind ordnungsgemäß geladen. Erschienen sind nachstehende Mitglieder, also mehr als die Hälfte. Die Beschlussfähigkeit ist damit hergestellt.

Erster Bürgermeister, Vorsitzender

Stumpf, Norbert

Gemeinderatsmitglieder

Dirsch, Christian
Dirsch, Gabriele
Eger, Johannes
Horner, Andreas
Dr. Junger, Stephan
Karl, Johannes
Leyh, Hans-Jürgen
Meyer, Wolfgang
Michaelis, Doris
Paulus, Annemarie
Dr. Pfeiffer, Christian
Rhades, Bärbel
Schmucker-Knoll, Christa
Seuberth, Wolfgang

Sachverständige oder sachkundige Personen

Renner, Ingo
Ulm, Dieter, Dipl.-Ing. (FH)

Schriftführer

Racher, Helmut

Entschuldigt fehlen die Gemeinderatsmitglieder:

Gemeinderatsmitglieder

Schäfer, Tassilo
Sprogar, Christian

berufliche Gründe
familiäre Gründe

Tagesordnung:

57. Fragen aus der Zuhörerschaft

58. Gemeindliche Hochbaumaßnahmen

58.1 Rathaus: Vorstellung eines möglichen Sanierungs-/Umbaukonzepts und Beschluss über weiteres Vorgehen

58.2 Hortgebäude: Vorstellung eines ersten Entwurfs mit Kostenannahme

59. Beschaffung eines Mannschaftstransportwagens für die Feuerwehr

60. Planungen im "Hoffeld"

60.1 Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan 5/19 "Hoffeld";

60.2 Erlass einer Veränderungssperre für das Hoffeld

60.3 Bauplanungsrechtliches Einvernehmen zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses auf dem Grundstück Fl.-Nr. 45

61. Abschluss einer Vereinbarung über die Ablösung der Stellplatzpflicht

62. Vorlage der Jahresrechnung für das Rechnungsjahr 2013

63. 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 29.07.2014 werden nicht erhoben.

GRM Christian Dirsch stellt folgenden Antrag zur Tagesordnung, über den der Vorsitzende abstimmen lässt:

Antrag:

Der TOP 62 möge vorgezogen werden, da sich daraus Erkenntnisse in Bezug auf die finanzielle Situation der Gemeinde ergeben könnten, die gegebenenfalls in die Entscheidung über die ebenfalls auf der Tagesordnung stehenden Investitionen einfließen könnten.

Anwesend: 15 / mit 10 gegen 5 Stimmen

TOP 62 wird demnach unmittelbar nach TOP 57 behandelt.

Der zu TOP 58.2 als Sachverständiger geladene Ingenieur kann seine Ausarbeitungen wegen technischer Probleme mit dem Computer zunächst nicht präsentieren, weshalb TOP 59 vorgezogen und zwischen den TOP 58.1 und 58.2 behandelt wird.

Da TOP 63 erst um 23.15 Uhr abgeschlossen wird, verzichtet das Gremium einvernehmlich darauf, die für den nichtöffentlichen Teil der Sitzung noch vorgesehenen TOP 64 und 65 zu behandeln und vertagt sie zur nächsten Sitzung.

Lfd. Nr. 57 - Fragen aus der Zuhörerschaft

(keine Fragen)

Lfd. Nr. 58 - Gemeindliche Hochbaumaßnahmen

Lfd. Nr. 58.1 - Rathaus: Vorstellung eines möglichen Sanierungs-/Umbaukonzepts und Beschluss über weiteres Vorgehen

(Zu dem Tagesordnungspunkt ist der beauftragte Architekt, Herr Ingo Renner, geladen und erschienen.)

Die erste Phase der Sanierungs-/Umbaumaßnahmen am Rathaus, beginnend ab dem Jahr 2007, umfasste im Wesentlichen

- die Schaffung eines barrierefreien Zugangs in das Untergeschoss,
- die Modernisierung der Gemeindebücherei und der Toilettenanlage,
- den Einbau neuer Fenster und Türen in allen Geschossen,
- die energetische Außenwandsanierung (Dämmung),
- die Neugestaltung der Außenanlagen (Fahrradabstellanlage etc.),
- verschiedene kleinere Sanierungsmaßnahmen wie Außentreppe, Entwässerung usw.

Nicht berücksichtigt blieb dabei das Erdgeschoss mit den wichtigsten Verwaltungs- und Funktionsräumen. Hier haben sich über die Jahre teils gravierende Mängel eingestellt bzw. gezeigt. Besonders die Belange des baulichen Brandschutzes und der Unfallverhütung sowie arbeitsschutzrechtliche Vorschriften werden vielfach nicht eingehalten. Die gesamte Elektrik ist überdies unsicher und stellt deshalb ein potentiell Brandrisiko dar. Auch die Datenleitungen sind wegen zahlreicher Umverlegungen angestückelt und nicht mehr ausreichend leistungsfähig.

In der Beratung zeigt der beauftragte Planer verschiedene Lösungsmöglichkeiten zur Beseitigung der o.g. Missstände und ein Umbaukonzept auf, dessen Realisierung in fünf kleinere Unterabschnitte aufgeteilt werde. So könnte auf eine kostspielige Auslagerung der Verwaltung oder Teilen davon in Container vermieden werden.

Die Kosten für eine reine Mängelbeseitigung im Gebäude und Reparatur der technischen Anlagen belaufen sich auf 430.000 EUR. Wird dabei zusätzlich ein Umbau des Sitzungssaals vorgenommen, um ihn in Büros umzuwandeln, so erhöhen sich die Kosten lediglich um 110.000 EUR. Der Umbau würde überdies so geplant, dass auch noch ein Anbau erstellt werden könnte, der dann einen neuen Sitzungssaal sowie einen barrierefreien Zugang zum Hochparterre des Rathauses aufnimmt. Diese Option könne sofort im Rahmen der Sanie-

rung oder auch erst später wahrgenommen werden. Der Anbau wird mit Kosten in Höhe von rund 500.000 EUR veranschlagt. Am günstigsten komme es, wenn alle Maßnahmen, die für erforderlich erachtet werden, in einem Zug durchgeführt werden; würden sie nacheinander mit kleineren oder größeren Unterbrechungen realisiert, ist mit höheren Kosten zu rechnen.

In der Beratung kommt zum Ausdruck, dass sich das Gremium nicht vorstellen kann, den Sitzungssaal ersatzlos aufzugeben und künftig etwa im Katholischen Pfarrzentrum zu tagen. Deshalb müsse die Option auf den Anbau im Zusammenhang mit dem Umbau ausgeübt werden. Die „große Lösung“ mit Anbau sei mit Kosten in Höhe von gut 1,0 Mio. EUR wohl auch deutlich wirtschaftlicher als der Neubau eines Rathauses.

Der Gemeinderat möchte sich mit dem Thema noch eingehender befassen, bevor eine – wohl auch endgültige, in der Zukunft nicht revidierbare – Entscheidung gefällt wird. Aus diesem Grund lässt der Vorsitzende über folgenden Antrag abstimmen:

Beschluss:

Der Bauausschuss wird beauftragt, eine Entscheidung über die Sanierung und den Umbau des Rathauses sowie gegebenenfalls über einen Anbau vorzubereiten und dem Gemeinderat einen Beschlussvorschlag zu unterbreiten.

Anwesend: 15 / mit 15 gegen 0 Stimmen

Lfd. Nr. 58.2 - Hortgebäude: Vorstellung eines ersten Entwurfs mit Kostenannahme

(Zu dem Tagesordnungspunkt ist Herr Dieter Ulm als Sachverständiger geladen und erschienen.)

Bereits in der Sitzung des Gemeinderates am 29.07.2014 wurde grundsätzlich beschlossen, ein Hortgebäude zu errichten. Im Laufe der Vorplanungen haben sich einige Änderungen zum gefassten Beschluss ergeben, die für die Realisierung zweckdienlicher wären:

- Baurecht muss nicht geschaffen werden, da der neue Standort – nach Auffassung des Landratsamtes – bereits im (unbeplanten) Innenbereich liegt.
- Es soll ein freistehender Bau errichtet werden, kein Anbau an das Schulgebäude.
- Mit der Ingenieurgesellschaft Ulm wurden bereits die entsprechenden Ingenieurverträge abgeschlossen.

Der Planer erläutert das Bau- und Betriebskonzept für die Einrichtung, die Kosten- und Zuwendungsfrage sowie die Suche nach dem geeignetsten Standort und dessen Erschließung.

So solle das Gebäude bereits zum Schuljahresbeginn im Herbst 2015 zunächst als Erweiterung der Mittagsbetreuung in Betrieb genommen und dann im Folgejahr mit kleinen baulichen Anpassungen zu einem Hort umgewidmet werden. Die Mittagsbetreuung benötigt je einen Raum für drei zusätzliche Gruppen, der künftige Hort würde mit zwei Gruppen starten, für die je ein Raum erforderlich wäre. Darüber hinaus sieht das Raumprogramm für Horte

aber noch zusätzliche Räume vor, so dass die Hauptnutzflächen der Mittagsbetreuungserweiterung und des Hortes nahezu gleich groß sind (jeweils rund 300 m²); hinzu kommt noch eine Nebennutzfläche von rund 100 m², womit sich eine Gebäudegrundfläche von etwa 400 m² ergibt.

Die Kosten des Vorhabens einschließlich der Außenanlagen beziffert der Planer auf rund 1,3 Mio. EUR, von denen 1,1 Mio. EUR förderfähig wären. Momentan würde bei einem gegenüber dem Regelsatz um drei Prozentpunkte erhöhten Fördersatz von 43 % der förderfähigen Kosten ein Zuschuss in Höhe von 480.000 EUR gewährt. Die vorübergehende Nutzung für die Mittagsbetreuung ist nicht zuwendungsschädlich – die Zuwendung wird aber erst dann gewährt, wenn das Gebäude als Hort genutzt wird. Die Anpassung des Raumprogramms der Mittagsbetreuung an das des Hortes verursacht Kosten in Höhe von nur etwa 30.000 EUR.

Als Standort erweist sich eine freie Fläche zwischen dem Schulgarten und der vorhandenen Bebauung an der Binsenstraße am geeignetsten. Diese im Eigentum der Gemeinde befindliche Fläche stellt einen bauplanungsrechtlichen Innenbereich dar und erfordert für ihre bauliche Nutzung keinen Bebauungsplan. Das Gebäude kann eigenständig über den Schulparkplatz und die Binsenstraße erschlossen werden und benötigt deshalb auch keine Verbindung zum Schulhaus., was von Vorteil ist, sollte der Hort von einem freien Träger, also nicht von der Gemeinde, betrieben werden. Der Schulgarten muss nicht geopfert werden. Einen möglichen Standort auf dem Schulgelände zwischen dem Umkleide- und dem Verwaltungstrakt habe man aus Gründen des nicht vernünftig realisierbaren Brandschutzes verworfen.

GRM Horner bringt als alternativen Standort den Spielplatz an der Schule und damit einen Tausch mit dem vom Planer vorgesehenen Standort des Hortes in die Überlegungen ein. Der Vorschlag wird aber nicht weiter geprüft, denn er hätte zusätzliche Kosten für die Verlagerung des Spielplatzes und darüber hinaus den Verlust des dortigen Baumbestandes zur Folge.

In der Aussprache regt sich Widerstand gegen die vom Planer vorgeschlagene Wendeschleife, die südlich des derzeitigen Schulparkplatzes zu liegen käme. Zwar wird die dadurch zu erzielende Verbesserung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht in Abrede gestellt, aber gleichwohl befürchtet, dass damit zusätzlicher Verkehr über den Parkplatz vor die Schule geleitet wird. Ob die Verkehrssicherheit mit anderen Maßnahmen ebenfalls erhöht werden könne – etwa mit einer Einbahnstraßenregelung in der Binsenstraße und Sperrung des Parkplatzes für den allgemeinen Verkehr – soll im Bauausschuss vorberaten werden.

Erörtert wird auch die Notwendigkeit, eine Trasse für einen später anzulegenden Fuß- und Radweg freizuhalten, der in die künftige Bubenreuther Mitte auf den Posteläckern führt.

Schließlich fasst der Gemeinderat folgenden

Beschluss:

Der Beschluss des Gemeinderates vom 15.07.2014 zur Errichtung eines Hortgebäudes wird wie folgt abgeändert bzw. ergänzt:

- Es soll ein freistehender Bau errichtet werden, kein Anbau an das Schulgebäude.

- Der neue Standort befindet sich auf einer Teilfläche der Fl.-Nr. 76, zwischen dem Schulgrundstück und der östlich anschließenden Bebauung.
- Der Schulgarten bleibt erhalten.
- Das Gebäude ist so zu konzipieren, dass ein evtl. später notwendiger zweigeschossiger Ausbau relativ leicht machbar ist.
- Die Baumaßnahmen sollen so geplant und ausgeführt werden, dass ein Bezug des Hortes bereits zum Schuljahresbeginn 2015/16 möglich ist.
- Zwischen dem Schulgelände und dem Hortgebäude ist ein ausreichend breiter Korridor (ca. 4 m) freizuhalten, um dort später einen nach Süden führenden Fuß- und Radweg anlegen zu können.

Anwesend: 15 / mit 13 gegen 2 Stimmen

Lfd. Nr. 59 - Beschaffung eines Mannschaftstransportwagens für die Feuerwehr

Die Feuerwehr Bubenreuth verfügt bislang neben einem Leiterfahrzeug DLK 18/12, Baujahr 2001, einem Löschfahrzeug LF 16/12, Baujahr 1989, und einem Hilfeleistungslöschfahrzeug HLF 20/16 Baujahr 2007 über ein Mehrzweckfahrzeug (MZF), Baujahr 1995.

Das Mehrzweckfahrzeug sollte bereits im Jahr 2013 gegen ein neues Fahrzeug ausgetauscht werden. Hierfür wurden auch bereits im Haushaltsjahr 2013 Mittel in Höhe von 65.000 EUR bereitgestellt. Diese Mittel wurden als Haushaltsausgabereste mit in das Haushaltsjahr 2014 übernommen. Nach verschiedenen Besichtigungen von Mehrzweckfahrzeugen (MZF) bei anderen Feuerwehren, sind die Feuerwehrführung und die Verwaltung zu dem Ergebnis gekommen, dass die Anschaffung eines Mannschaftstransportwagens (MTW) für die Zwecke der Feuerwehr Bubenreuth geeigneter ist. Die Anschaffungskosten eines MTW liegen ca. 10.000 EUR unter den Anschaffungskosten eines MZF.

Um den Zuschussrichtlinien des Freistaates Bayern zu entsprechen, sind Mehrzweckfahrzeuge so konzipiert, dass sie (lediglich) sechs Personen befördern können. Dagegen kann ein Mannschaftstransportwagen mit bis zu neun Personen besetzt werden. Die Hauptnutzung der Feuerwehr Bubenreuth ist der Transport von Personen und nicht der von Material zu Einsatzstellen. Das Fahrzeug sollte auch für Ausbildungsfahrten, Fahrten zu Veranstaltungen und für Fahrten der Jugendfeuerwehr dienen. Auch hier steht der Transport von Personen im Vordergrund.

Zur Anschaffung eines Mannschaftstransportwagens hat die Regierung von Mittelfranken einen Zuschuss in Höhe von 10.500 EUR in Aussicht gestellt.

Im Rahmen der Freihändigen Vergabe wurden zwei Lieferfirmen um die Abgabe eines Angebotes gebeten.

Die Angebote sind inhaltlich weitgehend identisch – ein unmittelbarer Vergleich ist deshalb möglich. Beide Angebote bestehen aus zwei Teilen: einem ersten Teil über die Lieferung des Fahrzeugs (ohne feuerwehrtechnische Beladung) durch ein Autohaus und einem zweiten Teil über die Lieferung und den Einbau der technischen Beladung durch eine Fachfirma.

Das Angebot 1 beläuft sich auf insgesamt 67.659,80 EUR. Die Anschaffung des Fahrzeugs erfolgt über das VW-Autohaus Biemann, Erlangen (46.749,12 EUR). Den feuerwehrtechnischen Ausbau nimmt die Fachfirma „compoint“, Forchheim, vor (20.910,68 EUR).

Das Angebot 2 beläuft sich auf insgesamt 69.733,00 EUR. Die Anschaffung des Fahrzeugs erfolgt über ein VW-Autohaus aus Gräfenberg (47.239,62 EUR). Den feuerwehrtechnischen Ausbau bietet eine Fachfirma in Mudersbach an (22.493,38 EUR).

Nach kurzer Beratung beschließt der Gemeinderat wie folgt:

Beschluss:

Die Gemeinde Bubenreuth nimmt das Angebot 1 zur Lieferung eines Feuerwehr-Mannschaftstransportwagens mit einer Liefersumme von 67.659,80 EUR an. Der erste Bürgermeister wird beauftragt, dem Autohaus Biemann, Erlangen, Auftrag zur Lieferung des Fahrzeugs und der Fachfirma compoint, Forchheim, Auftrag zu Lieferung und Einbau der feuerwehrtechnischen Beladung zu erteilen.

Anwesend: 15 / mit 15 gegen 0 Stimmen

Lfd. Nr. 60 - Planungen im "Hoffeld"

Für das Gebiet des „Hoffeldes“ – bekanntlich das Areal zwischen dem alten Ort und der Bahnlinie, das sich von der Neuen Straße aus nach Norden erstreckt – gibt es mittlerweile vielfältige Planungen und Planungserfordernisse, die untereinander in Einklang zu bringen sind:

1. allgemein die Erforderlichkeit, Gewerbeflächen in Bubenreuth bereitzustellen,
2. speziell der dringende Wunsch eines ortsansässigen Unternehmens, den Firmenparkplatz in das südlichste Hoffeld zu verlagern und ihn auf 45 Kraftfahrzeugstellplätze zu vergrößern,
3. die Erforderlichkeit, an der S-Bahn-Station ausreichend öffentliche Kraftfahrzeug- und Radstellplätze zur Verfügung zu stellen,
4. die wegen des Bahnausbaus tatsächliche und rechtliche sowie ökologische Notwendigkeit, dem Entlesbach unter Berücksichtigung des vorliegenden Gewässerentwicklungskonzepts ein neues Bett zu geben,
5. die Absicht eines Grundstückseigentümers, im Bereich des Hoffeldes ein Einfamilienhaus zu errichten, wofür er einen entsprechenden Bauantrag (Antrag auf Vorbescheid) eingereicht hat, zu dem er das gemeindliche planungsrechtliche Einvernehmen begehrt.

Zu 1.:

Es wird vorgeschlagen, das Gebiet „Hoffeld“ – wie im Flächennutzungsplan vorgesehen – als Gewerbegebiet auszuweisen. Gespräche des jetzigen und des früheren Ersten Bürgermeis-

ters mit den Grundstückseigentümern zur Akzeptanz eines Gewerbegebiets im Hoffeld zeigen eine Bandbreite von uneingeschränkter Zustimmung bis kategorischer Ablehnung; teils wird die Zustimmung auch von der Realisierung des Baugebiets „Rothweiher“, teils von der Zulässigkeit auch einer Wohnbebauung im Hoffeld abhängig gemacht. Zur Frage einer Wohnbebauung im Hoffeld ist folgendes festzustellen:

- Neueste Lärmgutachten haben ergeben, dass das Hoffeld nicht einmal teilweise zum Wohnen ausgewiesen werden kann. Wünschen von Grundstückseigentümern, das Gebiet als Mischgebiet oder teilweise als Wohn- und teilweise als Gewerbegebiet festzusetzen, kann deshalb schon aus immissionsschutzrechtlichen Gründen nicht entsprochen werden. Dies steht in scheinbarem Widerspruch zu dem jüngst baurechtlich zugelassenen Doppelhaus „Gartenstraße 8 und 10“ und zu dem anstehenden Vorhaben des Einzelhauses (siehe oben Nr. 5.), zu dem das Landratsamt seine Genehmigung bereits signalisiert hat. Im Bauleitplanverfahren gelten jedoch hinsichtlich des Lärmschutzes höhere Anforderungen als die, die ein einzelner Bauherr im Baugenehmigungsverfahren einhalten muss; oder grob vereinfacht ausgedrückt: Das, was sich ein Bauherr zum einen an Lärm und zum anderen an Zwängen zur Einhaltung eines Mindestmaßes von Lärmschutz zumutet (Anpassung des Gebäudegrundrisses, passiver Lärmschutz am Gebäude mit vorgehängten Fassaden, Lärmschutzfenster, Lüftungsanlagen usw.), das dürfte die Gemeinde in einem mit Bebauungsplan festgesetzten Gebiet aus gesundheitlichen Gründen an Lärm nicht zulassen oder den Bauherren an Lärmschutzmaßnahmen nicht vorschreiben.
- Darüber hinaus ist das „Hoffeld“ einer der letzten, wenn nicht gar der letzte Bereich im Ort, der einer gewerblichen Bebauung überhaupt zugeführt werden kann und soll – „soll“ im Hinblick auf seine Ortsrandlage und seine vergleichsweise gute Möglichkeit, ihn an leistungsfähige Verkehrswege anzubinden, ohne zusätzlichen Verkehr in den Ort hineinzuziehen. Dahingegen bietet der geltende Flächennutzungsplan für eine Wohnbebauung zahlreiche andere und auch gegenüber dem Hoffeld geeignete Flächen an. Diese beiden Argumente dürfte die Landesplanungsbehörde gegen die für eine Wohnbebauung erforderliche Änderung des Flächennutzungsplans anführen, der im Hoffeld nahezu ausschließlich eine gewerbliche Nutzung vorsieht.

Zu 3.:

Hierzu liegen uns ein Gutachten des Verkehrsverbundes Großraum Nürnberg (VGN) sowie die neuesten Planungen der Bahn zur Verlagerung der bestehenden Fahrradabstellplätze („B&R“-Anlage) vor. Das Gutachten des VGN geht von einem gegenüber dem Bestand zusätzlichen Bedarf von 40 bis 60 Fahrradstellplätzen, 5 Stellplätzen für Motorroller und 30 Kfz-Stellplätzen aus; vorhanden sind derzeit 30 Kfz-Stellplätze westlich und insgesamt 40 überdachte Fahrradabstellplätze westlich und östlich der Bahn (10 westlich, 30 östlich).

Zu 4.:

Der Entlesbach verläuft momentan noch zum Teil im Bahnseitengraben, der im Zuge des Bahnausbaus nach Osten verschoben wird. Die Bahnplanungen gingen und gehen wegen schon damaliger Bestrebungen der Gemeinde zur Ausweisung eines Gewerbegebiets im Hoffeld davon aus, dass die Gemeinde Bubenreuth dem Entlesbach – noch vor dem Bahn-

ausbau, der in diesem Bereich Anfang nächsten Jahres beginnen soll – ein neues Bachbett schafft und die dazu erforderliche wasserrechtliche Genehmigung einholt, weshalb sie die Bachverlegung auch nicht in das Planfeststellungsverfahren einbezogen hat. Die Gemeinde ist allerdings bisher weder im Hinblick auf die Bachverlegung selbst noch auf ihre wasserrechtliche Zulässigkeit aktiv geworden. Folglich gibt es für die wegen des Bahnausbaus erforderliche, gegebenenfalls auch nur provisorische Bachumleitung derzeit noch keine wasserrechtliche Erlaubnis.

Zu 5.:

Das Bauvorhaben liegt in dem „im Zusammenhang bebauten Ortsteil“ gem. § 34 BauGB (Innenbereich). Bauplanungsrechtlich ist es zulässig, da es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die vorhandene Bebauung einfügt. Das gemeindliche bauplanungsrechtliche Einvernehmen kann ihm nicht verwehrt werden. Gleichwohl nimmt das Vorhaben einen Standort, der eine ausreichende Zufahrt in das Hoffeld deutlich erschwert, wenn nicht gar verhindert.

Über die Erteilung des Einvernehmens ist innerhalb von zwei Monaten nach Einreichung des Bauantrags zu entscheiden, andernfalls gilt es als erteilt. Aus diesem Grund besteht akuter Handlungsbedarf. Will die Gemeinde nicht vor vollendete Tatsachen gestellt werden, muss sie ihre gemeindlichen Planungsabsichten im Hoffeld zunächst konkretisieren und sodann gegen mutmaßlich widerstrebende Absichten von Grundstückseigentümern sichern. Dazu bedarf es zwingend eines Aufstellungsbeschlusses für einen Bebauungsplan und sodann einer entsprechenden Veränderungssperre in dessen künftigen Geltungsbereich oder Teilen davon. Das Ergebnis des Bürgerentscheids zur Bauleitplanung („Bubenreuth soll zusammenwachsen“) steht den einzuleitenden Verfahren ausdrücklich nicht entgegen.

Vor Beginn der Erörterung erklären **GRM Eger** und **GRM Seuberth**, dass sie persönlich beteiligt sind. Sie nehmen an der Beratung und Abstimmung zu den folgenden TOP 60.1 bis 60.3 nicht teil.

| |
|--|
| Lfd. Nr. 60.1 - Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan 5/19 "Hoffeld"; |
|--|

Auf die Sachverhaltsdarstellung unter TOP 60 wird Bezug genommen.

Zur Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans 5/19 „Hoffeld“ bedarf es eines Beschlusses wie er nachfolgend herbeigeführt worden ist:

Beschluss:

Die Gemeinde Bubenreuth stellt für die zwischen der Bahnlinie und dem alten Ort gelegenen bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen den Bebauungsplan 5/19 „Hoffeld“ auf.

Das Gebiet mit einer Größe von ca. 4,0 ha ergibt sich aus dem dieser Niederschrift beigefügten **Lageplan**, der Bestandteil dieses Beschlusses ist; es ist wie folgt begrenzt:

- im Westen: durch die Bahnlinie Nürnberg-Bamberg,
- im Norden: durch die Hühnergasse bzw. durch den in deren Verlängerung verlaufenden Feldweg,
- im Osten: durch die westlich der Scherleshofer Straße liegenden bebauten Grundstücke bzw. durch den westlich dieser Grundstücke verlaufenden Feldweg,
- im Süden: durch die Neue Straße.

In den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen wird auch die Fläche des Eigentümerwegs südlich der Gartenstraße sowie die Fläche der zwischen der Bahntrasse und der Staatsstraße St 2244 gelegenen früheren Hofstelle.

Das Gebiet umfasst demnach die in der Gemarkung Bubenreuth liegenden Grundstücke oder Teilflächen davon mit folgenden Flurnummern: 40, 40/2 (Teilfläche), 40/17(Teilfläche), 42, (Teilfläche)42/4, 42/10(Teilfläche), 43 (Teilfläche), 44/3, 45 (Teilfläche), 224, 325 (Teilfläche), 337/3 (Teilfläche), 338 (Teilfläche), 338/2 (Teilfläche), 339 (Teilfläche), 340 (Teilfläche) und 347.

Es ist vorgesehen, das Baugebiet als (eingeschränktes) Gewerbegebiet gemäß § 8 Baunutzungsverordnung festzusetzen. Die Planung betrifft ein Gebiet, das im wirksamen Flächennutzungsplan nicht ausschließlich als gewerbliche Baufläche (Gewerbegebiet – GE), sondern zu einem geringen Teil auch als gemischte Baufläche (Mischgebiet – MI) dargestellt ist. Der Flächennutzungsplan wird deshalb parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans geändert (§ 8 Abs. 3 Baugesetzbuch – BauGB).

Allgemeines Ziel der Planung ist, dem Mangel an freien Gewerbeflächen in Bubenreuth abzuwehren sowie die Parkierungsmöglichkeiten für Kraftfahrzeuge und Fahrräder an der S-Bahn-Station Bubenreuth zu verbessern.

Anwesend: 15 / mit 12 gegen 1 Stimme

(Beratung und Abstimmung ohne GRM Eger und GRM Seuberth)

Lfd. Nr. 60.2 - Erlass einer Veränderungssperre für das Hoffeld

Auf die Sachverhaltsdarstellung unter TOP 60 wird Bezug genommen.

Der Erlass der Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB dient dem vorübergehenden Schutz der Planungshoheit der Gemeinde während der Aufstellung des Bebauungsplans. Damit sollen solche tatsächlichen oder rechtlichen Änderungen auf den Grundstücken im künftigen Geltungsbereich des Bebauungsplans verhindert werden, die seine Aufstellung erschweren oder die Verwirklichung der künftigen in dem Bebauungsplan festgesetzten städtebaulichen Ordnung beeinträchtigen oder unmöglich machen würden.

Wesentlicher Inhalt der Veränderungssperre ist, dass insbesondere bauliche Anlagen (§ 29 BauGB) weder errichtet, geändert oder beseitigt noch ihre Nutzung geändert werden dürfen. Von einer Veränderungssperre kann die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit

der Gemeinde Ausnahmen zulassen, wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen (§ 14 Abs. 2 BauGB). Die Veränderungssperre wirkt nur gegen vorhandenes, aber noch nicht beanspruchtes Baurecht; folglich werden von ihr u.a. solche Vorhaben nicht erfasst, die vor ihrem Inkrafttreten baurechtlich genehmigt worden sind (§ 14 Abs. 3 BauGB). Würde die Gemeinde das gesetzlich vorgesehene Instrument der Veränderungssperre zur Sicherung künftiger Planungen nicht einsetzen, müssen planungsrechtlich zulässige Vorhaben – wie das vorliegende, für das ein Antrag auf Vorbescheid gestellt worden ist – genehmigt werden, selbst wenn sie mit den städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen nicht vereinbar sind. Zu der Pflicht, Bauleitpläne aufzustellen (§ 1 Abs. 3 BauGB) gehört es entsprechend demnach auch, diese Planungen zu sichern, wenn dies erforderlich ist.

Im vorliegenden Fall ist der Erlass der Veränderungssperre unumgänglich. Das beantragte Innenbereichsvorhaben steht einer ausreichenden Erschließung buchstäblich im Wege. Eine Verlagerung der Zufahrt zu dem künftigen Baugebiet weiter nach Westen ist aus topografischen und verkehrsplanerischen Gründen nicht möglich. Die Erschließung des Gebiets allein über die Scherleshofer Straße und Hühnergasse wäre mit erheblichen verkehrlichen Nachteilen für diese Straßen und die Akzeptanz des Gewerbegebiets verbunden. Die Erschließung mittels einer erst zu schaffenden zusätzlichen Über- oder Unterquerung der Bahn würde unverhältnismäßig hohe Kosten verursachen.

Die Veränderungssperre wird als Satzung erlassen (§ 16 Abs. 1 BauGB) und gilt zunächst für die Dauer von zwei Jahren, sie tritt aber bereits vorher außer Kraft, wenn der zu sichernde Bebauungsplan Rechtskraft erlangt (§ 17 BauGB).

Nach kurzer Erörterung beschließt der Gemeinderat wie folgt:

Beschluss:

Die Gemeinde Bubenreuth erlässt aus dringenden städtebaulichen Gründen folgende Satzung:

Satzung der Gemeinde Bubenreuth über eine Veränderungssperre für Teile des Gebiets „Hoffeld“

Vom (Ausfertigungsdatum)

Aufgrund der §§ 14 Abs. 1 und 16 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) erlässt die Gemeinde Bubenreuth folgende Satzung:

§ 1 Zu sichernde Planung

Mit Beschluss vom 16. September 2014 hat der Gemeinderat beschlossen, für das Gebiet „Hoffeld“ einen Bebauungsplan aufzustellen.

Zur Sicherung der Planung wird für Teilbereiche des Gebiets eine Veränderungssperre erlassen.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Die Veränderungssperre ergibt sich aus dem beigefügten Plan (schraffierte Fläche), der Bestandteil dieser Satzung ist; sie erfasst demnach die in der Gemarkung Bubenreuth liegenden Grundstücke

oder Teilflächen davon mit folgenden Flurnummern: 40, 40/17 (Teilfläche), 42 (Teilfläche), 42/4, 42/10 (Teilfläche), 43 (Teilfläche) und 45 (Teilfläche).

§ 3 Rechtswirkungen 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 überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden.

(3) Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind, Vorhaben, von denen die Gemeinde nach Maßgabe des Bauordnungsrechts Kenntnis erlangt hat und mit deren Ausführung vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre hätte begonnen werden dürfen, sowie Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung werden von der Veränderungssperre nicht berührt.

§ 4 Inkrafttreten und Außerkrafttreten

(1) Die Veränderungssperre tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

(2) Die Veränderungssperre tritt nach Ablauf von zwei Jahren, vom Tag der Bekanntmachung gerechnet, außer Kraft. Auf die Zweijahresfrist ist der seit der Zustellung der ersten Zurückstellung eines Baugesuchs nach (§ 15 Abs. 1 BauGB) abgelaufene Zeitraum anzurechnen. Die Veränderungssperre tritt in jedem Fall außer Kraft, sobald und soweit der Bebauungsplan für das in § 2 genannte Gebiet rechtsverbindlich wird.

(Ausfertigung)

Anwesend: 15 / mit 10 gegen 3 Stimmen

(Beratung und Abstimmung ohne GRM Eger und GRM Seuberth)

| |
|---|
| Lfd. Nr. 60.3 - Bauplanungsrechtliches Einvernehmen zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses auf dem Grundstück Fl.-Nr. 45 |
|---|

Auf die Sachverhaltsdarstellung unter TOP 60 wird Bezug genommen.

Die mit dem Antrag auf Vorbescheid („Bauvoranfrage“) begehrte bauplanungsrechtliche Zulassung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.-Nr. 45 wird von der beschlossenen Veränderungssperre erfasst; das Vorhaben ist bauplanungsrechtlich demnach unzulässig. Eine Ausnahme von der Veränderungssperre verbietet sich aus den für die Erforderlichkeit der Veränderungssperre angeführten entgegenstehenden überwiegenden öffentlichen Belangen (Zugänglichkeit, Erreichbarkeit und innere Erschließung des künftigen Gewerbegebiets – siehe hierzu die Ausführungen unter TOP 60.2).

Der Antragsteller kann infolge der Veränderungssperre ein ihm derzeit zustehendes Baurecht auf Errichtung eines Wohngebäudes nicht ausüben. Tritt der Bebauungsplan mit der beabsichtigten Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als Gewerbegebiet in Kraft, wird das Baurecht des Antragstellers auf eine Wohnbebauung ausgetauscht gegen ein Baurecht auf eine gewerbliche Bebauung. Das Grundstück des Antragstellers wird folglich von derzeitigem Wohnbau- land zu künftigem Gewerbebau- land. Dies kann heute noch nicht genauer quantifizierbare Entschädigungsansprüche gegen die Gemeinde auslösen.

Beschluss:

Die Gemeinde Bubenreuth versagt dem Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.-Nr. 45, Gemarkung Bubenreuth, das gemäß § 36 i.V.m. § 34 BauGB erforderliche Einvernehmen.

Anwesend: 15 / mit 10 gegen 3 Stimmen

(Beratung und Abstimmung ohne GRM Eger und GRM Seuberth)

Lfd. Nr. 61 - Abschluss einer Vereinbarung über die Ablösung der Stellplatzpflicht

Die Firma „infoteam Besitz- und Verwaltungs GmbH & Co. Beteiligungs KG“ beabsichtigt, ihr im Gewerbegebiet an der Frankenstraße befindliches Betriebsgebäude in Kürze deutlich zu erweitern und möchte dazu die Fläche ihres Firmenparkplatzes überbauen. Die dort bisher vorhandenen Beschäftigten- und Besucherstellplätze entfallen somit.

Sobald das Unternehmen den Bauantrag für das Erweiterungsvorhaben einreicht, muss es den Nachweis erbringen, dass es gemäß der Stellplatz- und Garagensatzung der Gemeinde Stellplätze in ausreichender Zahl und Größe und in geeigneter Beschaffenheit herstellt.

Gemäß Art. 47 Abs. 3 BayBO kann diese Stellplatzpflicht erfüllt werden durch

1. Herstellung der notwendigen Stellplätze auf dem Baugrundstück,
2. Herstellung der notwendigen Stellplätze auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks, wenn dessen Benutzung für diesen Zweck gegenüber dem Rechtsträger der Bauaufsichtsbehörde rechtlich gesichert ist, oder
3. Übernahme der Kosten für die Herstellung der notwendigen Stellplätze durch den Bauherrn gegenüber der Gemeinde (Ablösungsvertrag).

Auf dem Baugrundstück können die für die Betriebserweiterung zusätzlich erforderlichen Stellplätze nicht nur nicht hergestellt werden, sondern es entfallen auch vorhandene bisher schon notwendige Stellplätze. Dadurch ergibt sich nach derzeitigem Planungsstand ein Bedarf von 45 neu herzustellenden Stellplätzen.

Das Unternehmen beabsichtigt, die notwendigen Stellplätze im südlichen Hoffeld an der Neuen Straße (gegenüber dem vorhandenen Betriebsgebäude) herzustellen. Diese Fläche liegt jedoch im Außenbereich und darf deshalb mit privaten Stellplätzen nicht bebaut werden. Die gewünschte Bebauung wird dort erst dann zulässig, wenn mit einem Bebauungsplan das

erforderliche Baurecht geschaffen werden konnte. Ob und wann dies erfolgt, muss momentan noch offen bleiben.

Somit bleibt dem Unternehmen vorerst nur die dritte Alternative, die aber erfordert, dass die Gemeinde zum Abschluss einer entsprechenden öffentlich-rechtlichen Ablösungsvereinbarung bereit ist. Der Ablösungsbetrag je Stellplatz beläuft sich nach der Stellplatz- und Garagensatzung auf 5.300,00 EUR, bei 45 Stellplätzen folglich auf insgesamt 238.500,00 EUR.

Die Stellplatz- und Garagensatzung sieht vor, dass die Ablösung von der Gemeinde anteilig zurückzuzahlen ist, wenn der Bauherr die Stellplätze innerhalb von fünf Jahren auf dem Baugrundstück oder einem in der Nähe befindlichen Grundstück dann doch noch selber herstellt.

Beschluss:

Der Erste Bürgermeister wird ermächtigt, mit Firma „infoteam Besitz- und Verwaltungs GmbH & Co. Beteiligungs KG“ eine Ablösungsvereinbarung über die im Zusammenhang mit dem Bauantrag zur Betriebserweiterung an der Frankenstraße notwendige Zahl von Kraftfahrzeugstellplätzen – nach derzeitigem Planungsstand sind dies 45 – abzuschließen. In die Vereinbarung ist eine Klausel aufzunehmen, dass die Ablösung nur dann und erst dann fällig wird, wenn innerhalb einer angemessenen Frist, nachdem die von der Firma erworbene Fläche im Hoffeld tatsächlich und rechtlich bebaubar ist, die erforderlichen Stellplätze nicht hergestellt worden sind. Wird ein Teil der Stellplätze fristgemäß hergestellt, vermindert sich die Ablösung entsprechend.

Anwesend: 15 / mit 15 gegen 0 Stimmen

Lfd. Nr. 62 - Vorlage der Jahresrechnung für das Rechnungsjahr 2013

Die Jahresrechnung für das Rechnungsjahr 2013 wurde gemäß Art. 102 Gemeindeordnung (GO) vollständig erstellt und durch einen Rechenschaftsbericht erläutert. Sie wird nach Art. 102 Abs. 2 GO dem Gemeinderat vorgelegt.

Der Kämmerer erläutert die Jahresrechnung und geht auf die daraus ablesbare finanzielle Situation der Gemeinde ein. Zwar zeichne sich ab, dass die anstehenden dringenden Investitionen vorübergehend zu einem Anstieg der Pro-Kopf-Verschuldung führen werden, jedoch wird die freie Finanzspanne der Gemeinde wegen des niedrigen Zinsniveaus nur unwesentlich eingeschränkt. So sei davon auszugehen, dass die Gemeinde die Verschuldung in wenigen Jahren wieder auf einen niedrigen Stand zurückfährt, wie ihr dies auch in der Vergangenheit stets gelungen ist.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt von der Jahresrechnung 2013 Kenntnis und beauftragt den Rechnungsprüfungsausschuss mit deren Prüfung.

Anwesend: 15 / mit 15 gegen 0 Stimmen

Lfd. Nr. 63 - Kenntnisnahmen und Anfragen**Der Vorsitzende gibt folgendes bekannt:**

- Der Vorsitzende weist noch einmal auf den Termin der **Gemeinderatsklausur** hin, die am 24. und 25. Oktober stattfindet.
- Der Verwaltung liegt eine Stellungnahme des Rechtsanwalts Schönfelder vor, der sich auf das Eisenbahnrecht spezialisiert hat und der zahlreiche, vom **Bahnausbau** betroffene Bürger und Gemeinden gegen die Bahn vertritt. Der Rechtsanwalt stellt in seinem Schreiben fest, dass die Gemeinde Bubenreuth keine rechtliche Handhabe gegen den unanfechtbaren Planfeststellungsbeschluss hat, der der Bahn Baurecht gewährt. Einwirken könne die Gemeinde nur dann und nur insoweit noch auf die Bahn, als diese jetzt noch Planänderungen bewirken will.

Äußerungen aus dem Gemeinderat:

- **GRM Horner** berichtet von seiner Beobachtung, dass Schwerlastfahrzeuge von der Bahnbaustelle im Begegnungsverkehr zum Teil auf den Gehsteig ausweichen, wodurch sich kritische Situationen für die Fußgänger, auch für Schulkinder auf dem Schulweg, ergäben. **Der Vorsitzende** erklärt, dass er deswegen schon mit dem Bauleiter Kontakt aufgenommen hat. Dieser bittet, ihm Verkehrsverstöße unter Angabe des Kennzeichens zu melden, damit er die Fahrer der verschiedenen Speditionen darauf anzusprechen kann.
- **GRM Horner** befürchtet auch, dass das Befahren der Gehsteige durch die an der Bahnbaustelle eingesetzten schweren Lastwagen zu Schäden an den Gehsteigen führen werde. Er fragt, ob eine Beweissicherung stattgefunden habe. **Der Vorsitzende** erklärt, dass die Gemeinde eine zulässige Nutzung der Straßen nicht verhindern könne. Die vom Baustellenverkehr genutzten Straßen seien hinsichtlich des zulässigen Gesamtgewichts oder der zulässigen Achslast nicht eingeschränkt.
- **GRM Schmucker-Knoll** bezieht sich in diesem Zusammenhang auf den bevorstehenden Abbruch eines Gebäudes in der Rathsberger Steige und fragt, auf welcher Route dort der Bauschutt abgefahren wird. **Der Vorsitzende** erklärt, dass dies der Gemeinde nicht bekannt sei.
- **GRM G. Dirsch** erkundigt sich nach dem Stand der Flüchtlingsbetreuung. **Der Vorsitzende** berichtet, dass er diesbezüglich in ständigem Kontakt mit dem Landratsamt und dem Arbeitskreis „Flüchtlingshilfe“ stehe.

Ende: 23:15 UhrNorbert Stumpf
VorsitzenderHelmut Racher
Schriftführer