

Niederschrift

über die öffentliche Sitzung des Gemeinderates vom 20.03.2018 im Sitzungssaal des Rathauses

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

Erster Bürgermeister, Vorsitzender

Norbert Stumpf

Gemeinderatsmitglieder

Christian Dirsch

Gabriele Dirsch

Johannes Eger

Andreas Horner

Dr. Stephan Junger

Hans-Jürgen Leyh

Wolfgang Meyer

Doris Michaelis

Annemarie Paulus

Dr. Christian Pfeiffer

Christa Schmucker-Knoll

Christian Sprogar

Sachverständige oder sachkundige Personen

2. Kommandant Markus Torner

Verwaltung

Helmut Racher

Schriftführerin

Monika Eckert

Die Beschlussfähigkeit ist damit hergestellt.

Entschuldigt fehlen die **Gemeinderatsmitglieder**

Johannes Karl

Bärbel Rhades

Tassilo Schäfer

Wolfgang Seuberth

gesundheitliche Gründe

familäre Gründe

berufliche Gründe

berufliche Gründe

Tagesordnung:

20. **Fragen aus der Zuhörerschaft**
21. **Billigung der Ausschreibung zur Beschaffung eines Hilfeleistungs-Löschfahrzeuges HLF 20**
22. **Erlass einer Vorkaufssatzung für das Gebiet "Hoffeld"**
23. **Änderung der Besetzung des Bauausschusses; Ausschussmitglied und Stellvertretung der Fraktion von Bündnis 90/Die Grünen; Beschlussfassung**
24. **Benennung des Sprechers der Fraktion von Bündnis 90/Die Grünen und seiner Stellvertreter; Bekanntgabe der Änderungen**
25. **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 27.02.2018 werden nicht erhoben.

Lfd. Nr. 20 - Fragen aus der Zuhörerschaft

Herr Wittmann möchte wissen, ob das in der Gemeinderatssitzung im Rahmen der Städtebauförderung „Soziale Stadt“ beschlossene Untersuchungsgebiet von den Studenten festgelegt worden war. Er befürchtet eine Minderung der Immobilienwerte durch die Ausweisung als Sanierungsgebiet. Darüber hinaus schlägt er vor, die Bürger weitreichender zu informieren.

Der **Vorsitzende** erklärt, das Untersuchungsgebiet sei nach den Ergebnissen des ISEK-Prozesses von der Kommune festgelegt worden. Ein Sanierungsvermerk werde nicht zwingend in das Grundbuch eingetragen. Er verweist auf die sehr umfangreichen Informationen zum Thema „Städtebauförderung“ im März-Mitteilungsblatt.

Die Gemeinde Bubenreuth beteiligt sich am 5. Mai 2018 am bundesweiten Tag der Städtebauförderung, um die Bürger umfassend zum Thema „Städtebauförderung“ und die Möglichkeiten, die sich durch das Bund-Länder-Förderprogramm „Soziale Stadt“ bieten, zu informieren.

Lfd. Nr. 21 - Billigung der Ausschreibung zur Beschaffung eines Hilfeleistungs-Löschfahrzeuges HLF 20
--

Zu diesem Tagesordnungspunkt ist 2. Kommandant Markus Torner anwesend.

Wie bereits bekannt, plant die Freiwillige Feuerwehr Bubenreuth im Jahr 2019 als Ersatzbeschaffung für ihr LF 16 ein Hilfeleistungs-Löschgruppenfahrzeug HLF 20 anzuschaffen. Die Beschaffung ist bereits im Investitionsprogramm für das Jahr 2019 vorgesehen und muss aufgrund der Auftragssumme europaweit ausgeschrieben werden.

Die Gemeinde Bubenreuth hat der Firma IB-Diem, Ingenieurbüro für innovatives Feuerwehrewesen, 93138 Lappersdorf, den Auftrag erteilt, die europaweite Ausschreibung vorzubereiten.

Auf der Grundlage des von der Feuerwehr für das Fahrzeug ausgearbeiteten Anforderungsprofils („Lastenheft“) hat das Ingenieurbüro IB-Diem zusammen mit dem Feuerwehrkommandanten, Herrn Heinrich Herzog, die erforderlichen Vergabeunterlagen erstellt.

Der Gemeinderat muss nun entscheiden, ob die Ausschreibung mit dem vorliegenden oder einem zu ändernden Leistungskatalog erfolgen soll.

Nach kurzer Diskussion fasst der Gemeinderat folgenden

Beschluss:

Der Gemeinderat erteilt der Gemeindeverwaltung Bubenreuth den Auftrag, die europaweite Ausschreibung eines Hilfeleistungs-Löschgruppenfahrzeuges HLF 20 nach Vorlage der Ausschreibungsunterlagen der Firma IB-Diem aus Lappersdorf durchzuführen.

Anwesend: 13 / mit 13 gegen 0 Stimmen

Lfd. Nr. 22 - Erlass einer Vorkaufssatzung für das Gebiet "Hoffeld"

Wie hinreichend bekannt ist, beabsichtigt die Gemeinde Bubenreuth das Gebiet „Hoffeld“ einer baulichen Nutzung zuzuführen. Der Gemeinderat hat dazu mit Beschluss vom 16.09.2014 ein Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans eingeleitet und seine städtebaulichen Zielsetzungen mit weiteren Beschlüssen vom 18.10.2016 und 21.03.2017 definiert und den gegebenen Bedingungen angepasst.

Städtebauliche Zielsetzungen sind nach heutigem Stand:

- dem im Ort bestehenden Mangel an Gewerbeflächen abzuhelpfen und dem dringenden Erweiterungswunsch eines ansässigen Unternehmens zu entsprechen,
- mittels Geschosswohnungsbau – soweit es die gegebene Lärmsituation zulässt – günstigeren Wohnraum zu schaffen,
- und letztlich auch den öffentlichen Personennahverkehr in der Weise zu fördern, dass an der S-Bahn-Station ausreichend Parkierungsflächen generiert werden sollen.

Da ursprünglich vorgesehen war, das Gebiet nur dann zu entwickeln, wenn die Gemeinde die dortigen, ausschließlich in privater Hand befindlichen Grundstücke erwerben kann, hat

sich die Gemeinde in den zurückliegenden Jahren intensiv um den Kauf von Grundstücken im Hoffeld bemüht und bemüht sich darum immer noch, doch ist ihr dort ein nennenswerter Grunderwerb bis dato nicht gelungen. Es ist vielmehr so, dass die Grundstückseigentümer im Gebiet nicht an sie, sondern – aus hier nicht näher zu erläuternden Gründen – lieber an Dritte verkaufen, wie sich kürzlich gezeigt hat.

Da die Grundstücke im Hoffeld nicht ins Eigentum der Gemeinde gelangt sind und demnach nicht in ihrer Hand vereinigt werden konnten, hat dies zur Folge, dass sich dem Aufstellungsverfahren ein Umlegungsverfahren anschließen muss. Damit werden die Grundstücksverhältnisse unter den beteiligten Eigentümern neu geordnet, so dass nach Lage, Form und Größe für die plangemäße bauliche Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstehen (§ 45 BauGB).

Im Umlegungsverfahren werden einerseits die zur Erschließung des Gebiets erforderlichen Flächen, insbesondere die örtlichen Verkehrsflächen (§ 55 Abs. 2 Satz 1 BauGB), ausgeschieden und der Gemeinde zugeteilt. Andererseits erhält sie auch die „sonstigen“ (nicht der Erschließung des Gebiets dienenden) Flächen, für die der Bebauungsplan eine „öffentliche Nutzung“ festsetzt (§ 55 Abs. 5 Satz 1 Halbsatz 1 BauGB). Während danach also die Gemeinde die Erschließungsflächen aus der „Umlegungsmasse“ ersatz- und entschädigungslos erhält, muss sie (zumindest) für die Fläche des S-Bahn-Parkplatzes (und gegebenenfalls für weitere öffentliche Flächen – das muss die weitere Planung zeigen) in die Umlegung „geeignetes Ersatzland“ einbringen (§ 55 Abs. 5 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB), das sowohl innerhalb als auch außerhalb des Umlegungsgebiets liegen kann.

Benötigt wird allein für den S-Bahn-Parkplatz (35 bis 40 zusätzliche Kfz-Stellplätze zu den 30 schon vorhandenen, zuzüglich 5 Kraftrad-Stellplätzen) eine voraussichtlich mindestens 2.000 m² große Fläche als Ersatzland, das für eine bauliche Nutzung tatsächlich und rechtlich geeignet sein muss. Aus dem Gebiet selbst kann die Gemeinde nach derzeitigem Stand lediglich ein einziges Grundstück einbringen, dessen Größe von knapp 1.500 m² aber nicht ausreicht, zumal es wie die privaten Grundstücke im Umlegungsverfahren dem Flächenabzug für die Erschließungsflächen unterliegt.

Zur Sicherung der oben genannten drei städtebaulichen Ziele stellt es eine erhebliche Erleichterung dar, wenn die Gemeinde Bubenreuth weitere Grundstücke erwirbt. Zur Errichtung des Parkplatzes für die S-Bahn-Nutzer ist dies sogar zwingend erforderlich, da die Gemeinde weiteres Ersatzland für das Umlegungsverfahren benötigt. Dazu braucht die Gemeinde einen Zugriff auf die Flächen in diesem Gebiet, da eine Weiterveräußerung an Dritte das Erreichen der angestrebten Entwicklungszwecke erschweren, weiter verzögern und – hinsichtlich der Parkieranlage – sogar gänzlich scheitern lassen könnte. Es besteht daher ein gewichtiges öffentliches Interesse der Gemeinde, in dem Gebiet rechtzeitig Grundeigentum zu erwerben.

Eine Chance, dies zu erreichen – dies zeigen die Erfahrungen der letzten Jahre – hat die Gemeinde offenkundig nur, wenn sie ein Vorkaufsrecht ausüben kann. Vorliegend stehen der Gemeinde keine vorrangig anzuwendenden allgemeinen Vorkaufsrechte gemäß § 24 Abs. 1 BauGB zu, insbesondere besteht auch kein Vorkaufsrecht nach § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 i.V.m. Satz 2 BauGB. Dieses sogenannte „Planaufstellungsvorkaufsrecht“ setzt sowohl einen Aufstellungsbeschluss als auch die Öffentlichkeitsbeteiligung voraus. Beides liegt nicht vor: Der Aufstellungsbeschluss ist nach den Erkenntnissen des Verwaltungsgerichts nicht

wirksam und auch die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat noch nicht stattgefunden.

Der Gemeinde bleibt aber noch die Möglichkeit, für ein Gebiet, in dem sie städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht, zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Satzung ein Vorkaufsrecht an den bezeichneten Flächen zu begründen. Die Rechtsgrundlage für eine derartige Satzung hat der Bundesgesetzgeber mit § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB geschaffen.

Dieses besondere gesetzliche Vorkaufsrecht in den Maßnahmegebieten ist ein Instrument des vorsorgenden Grunderwerbs. Aus städtebaulichen Gründen soll die Gemeinde bereits im Frühstadium der Vorbereitung städtebaulicher Maßnahmen Grundstücke mit dem Ziel kaufen können, die späteren Maßnahmen leichter durchführen zu können (Stock in Ernst-Zinkahn-Bielenberg, Kommentar zum BauGB, RN 12 zu § 25). Sowohl das voraussichtlich mit einem noch einmal vergrößerten Geltungsbereich wieder neu zu beginnende Bebauungsplan-Aufstellungsverfahren als auch die sich daran anschließende Umliegung sind städtebauliche Maßnahmen, die die Gemeinde für das Gebiet Hoffeld nicht nur in Betracht zieht, sondern für die sie ganz konkrete Vorbereitungen bereits getroffen hat.

Der Erlass einer Vorkaufssatzung, wie im Beschlussvorschlag wiedergegeben, wird daher empfohlen.

Die Gemeinderäte möchten ein politisches Signal setzen, dass man das Gebiet Hoffeld als Gewerbegebiet entwickeln wolle. Es wird begrüßt, dass die Gemeinde mit dem Vorkaufsrecht die Möglichkeit schafft, aktiv auf die Gestaltung des Gebiets Einfluss zu nehmen.

Nach kurzer Diskussion fasst der Gemeinderat folgenden

Beschluss:

Die Gemeinde Bubenreuth erlässt folgende Satzung:

„Satzung der Gemeinde Bubenreuth über die Begründung eines besonderen Vorkaufsrechts an Grundstücken im Gebiet des Hoffeldes (Vorkaufssatzung Hoffeld)

Vom (Ausfertigungsdatum)

Aufgrund des § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) erlässt die Gemeinde Bubenreuth folgende Satzung:

§ 1 Geltungsbereich

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

§ 2 Besonderes Vorkaufsrecht

Im Geltungsbereich dieser Satzung steht der Gemeinde Bubenreuth ein Vorkaufsrecht an Grundstücken nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB zu.

§ 3 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

(Ausfertigung)“

Anwesend: 13 / mit 10 gegen 2 Stimmen

(**GRM Eger** nimmt wegen persönlicher Beteiligung nicht an der Beratung und Abstimmung teil.)

Lfd. Nr. 23 - Änderung der Besetzung des Bauausschusses; Ausschussmitglied und Stellvertretung der Fraktion von Bündnis 90/Die Grünen; Beschlussfassung

Der **Vorsitzende** informiert, dass **GRM Christian Dirsch** die Regelmitgliedschaft im Bauausschuss zurückgelegt hat und die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen **GRM Gabriele Dirsch** als Ausschussmitglied vorgeschlagen hat.

Der Gemeinderat fasst folgenden

Beschluss:

Die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen wird durch **GRM Gabriele Dirsch** als ordentliches Mitglied und **GRM Christian Dirsch** als Stellvertreter im Bauausschuss vertreten.

Anwesend: 13 / mit 13 gegen 0 Stimmen

Lfd. Nr. 24 - Benennung des Sprechers der Fraktion von Bündnis 90/Die Grünen und seiner Stellvertreter; Bekanntgabe der Änderungen

Der **Vorsitzende** informiert, dass die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen **GRM Gabriele Dirsch** als Sprecherin der Fraktion und **GRM Christian Dirsch** als ihren Stellvertreter benannt hat.

Lfd. Nr. 25 - Kenntnisnahmen und Anfragen

Der **Vorsitzende** informiert über Folgendes:

Die Gemeinde beteiligt sich am bundesweiten „Tag der Städtebauförderung“ am 5. Mai 2018 mit einem Programm in und um H7. Die Veranstaltung steht unter dem Motto „Bubenreuth macht sich auf den Weg – Chancen durch die Städtebauförderung“ – angeboten werden Ortsrundgänge, Vortrag/Besichtigung des Anwesens H7, Ausstellung des Bubenreuthes und der Gemeindebücherei, Kreativ-Atelier für Kinder.

Die Gemeinde möchte mit dieser Veranstaltung die Bürger zum Thema „Soziale Stadt“, Städtebauförderung, Vorbereitende Untersuchungen, Sanierungsgebiet, ... informieren. Der **Vorsitzende** bittet die Gemeinderatsmitglieder, der Verwaltung mitzuteilen, welche Fragen von Bürgern an die Ratsmitglieder bereits herangetragen worden sind.

GRM Leyh hatte angeregt, die Beleuchtung des Mörsbergegartens nachts früher abzuschalten. Die Beleuchtung wird künftig zeitgesteuert ab 22 Uhr ausgeschaltet.

Am 21. Juli findet abends die Open-Air Festveranstaltung „775 Jahre Bubenreuth“ statt, tagsüber eine Gaudiolympiade für die Bubenreuther Vereine und Gruppierungen.

Am 29. September findet der Jubiläumslauf des SVB statt. Informationen dazu werden im April-Mitteilungsblatt bekanntgegeben.

Auf Wunsch der Trauerfamilien werden die Sargträger künftig durch die Bestatter organisiert.

Folgende Termine werden für die GSK-Sitzung mit den Trägern von Kinderbetreuungseinrichtungen vorgeschlagen: 10. April, 8. Mai, 22. Mai, 5. Juni

Die Gemeinderatsmitglieder geben bekannt, welche Termine für sie infrage kommen.

Bei der Jahreshauptversammlung der Jagdgenossenschaft Bubenreuth wurde Peter Seuberth zum neuen Vorstand gewählt. Georg Seuberth stand für dieses Amt nicht mehr zur Verfügung.

Für das Wegebauprojekt „Studentenplätzchen“ werden Kosten in Höhe von rund 50.000 Euro veranschlagt. Ausgebaut werden zwei bisher unzureichend bzw. nicht befestigte Wege zwischen dem Bubenreuther Hangweg und Rathsberg (Abschnitt I, 320 m) und dem Bubenreuther Hangweg und Erlangen (Abschnitt II 400 m).

Der Forst übernimmt die Bauleitung, beauftragt werden die Baumaßnahmen von der Gemeinde. Die Jagdgenossenschaft und die Gemeinde beteiligen sich zu je 50 Prozent an den nicht förderfähigen Kosten. Der Beitrag der Jagdgenossenschaft ist auf höchstens 7000 Euro festgelegt.

Der Bauhof der Gemeinde hat den Hangweg instand gesetzt.

Die Gemeinde wird sich zukünftig an den Kosten der Wegesanierung beteiligen und dafür jährlich 750,- an die Jagdgenossenschaft überweisen.

Die Bayerischen Asphalt-Mischwerke (BAM) haben eine Anfrage gestellt zur zeitweiligen Nutzung des Grundstücks auf Flur-Nr, 251/5, Gemarkung Bubenreuth, zur Lagerung von Fräsgut aus der Autobahnbaumaßnahme A73. Das Schreiben vom 12.3.2018 wird an die Gemeinderäte in Kopie weitergeleitet.

Laut Informationen der BAM werden im Rahmen der Bauarbeiten auf der A73 rund 80.000 Tonnen Ausbausphal in Form von Fräsgut anfallen, das zu 100 % wieder in den Wertstoffkreislauf zurückgeführt wird. Da die Lagerflächen am Mischwerk Möhrendorf für diese Mengen nicht ausreichen, sollen maximal 20.000 t abgefräster Asphalt auf einem ca. 3.100 m² großen Grundstück, das auf Bubenreuther Gemarkung direkt an die Asphaltmischanlage anschließt, befristet bis zum 31.12.2021 zwischengelagert werden.

Diese zeitweilige Lagerfläche, die bereits mit einem zwei Meter hohen Wall umgeben ist, sei aufgrund der kurzen Transportwege von der Baustelle optimal geeignet.

Die Produktionsleistung des Mischwerkes ändere sich durch die zeitweilige Nutzung der Zwischenlagerfläche nicht.

Das BAM versichert, dass das Landratsamt bestätigt habe, dass weder naturschutzfachliche noch immissionsschutzrechtliche Aspekte gegen das Vorhaben sprechen würden.

Der **Vorsitzende** informiert, dass man die Lagerfläche wegen der Lärmschutzwände der Bahn von Bubenreuth aus nicht sehen könne.

Die **Gemeinderatsmitglieder** sehen das Vorhaben kritisch und fordern, folgende Punkte in das Antwortschreiben an die BAM aufzunehmen:

- Beteiligung der Gemeinde Bubenreuth an der Gewerbesteuer, da ein Teil des Betriebsgebietes auf Bubenreuther Gemarkung liegt.
- Die Gemeinde besteht darauf, dass der Wall und die vorgelagerten Flächen, wie von der BAM in der Anfrage festgehalten, zusätzlich begrünt werden.
- Befristung für den umweltverträglichen Rückbau: spätestens 31.12.2021

Die Gemeinde Bubenreuth, die grundsätzlich nichts gegen die zeitweilige Nutzung des Grundstücks als Zwischenlager hat, wird als Träger öffentlicher Belange zu dem geplanten Vorhaben noch Stellung beziehen können.

Die **Fraktion Freie Wähler** hat mit Schreiben vom 16.03. folgende Anfragen gestellt:

- 1) Letzter Bauabschnitt Hochwasserschutz (2B)
Wann erfolgt die Ausschreibung für diesen Bauabschnitt?

Der **Vorsitzende** teilt mit, dass der Sachbearbeiter, Herr Michael Franz, nach seinem Urlaub einen kurzen Sachstandsbericht an das Gremium geben wird.

- 2) Zukünftiger Betrieb des Bubenreutheums

Herr Racher hat den Gemeinderäten die Stellungnahme der Landesstelle für nicht-staatliche Museen vom 9.3.2018 im Rahmen des Modernisierungsgutachtens H7 zugeschickt. Dort wird zum Thema „Personal“ folgende Aussage getroffen:

Grundsätzlich gilt es festzuhalten, dass eine Förderung des Vorhabens der Museumserweiterung und Neukonzeption nur unter der Voraussetzung der Gewährleistung des laufenden Betriebes (letzter ist nicht förderfähig) erfolgen kann. Als gutachterlich tätige museumfachliche Stelle müssen wir die Gewährleistung des laufenden Betriebes letztlich auch bei anderen Drittmittelgebern bestätigen.

Dabei geht es um bauliche Unterhaltskosten einerseits, um Personalkosten andererseits. Deshalb raten wir dringend, mit der Gemeinde bzgl. einer auskömmlichen Personalstruktur in Verhandlungen zu treten. Es müssen ausreichende Öffnungszeiten (mindestens drei Tage die Woche) sowie die Objektsicherheit (Aufsicht) und direkte Besucheransprache (Service) gewährleistet sein. Ggf. können hier auch Synergieeffekte und die Zusammenarbeit mit der Bibliothek und Verwaltung angestrebt werden.

Da Museum und Bücherei in der Regel nicht synchrone Öffnungszeiten haben, ergeben sich vermutlich kaum Synergieeffekte. Darüber hinaus kann der Büchereileiterin während der Ausleihzeiten nicht gleichzeitig die Verantwortung für die Objektsicherheit übertragen werden, so dass das Bubenreutheum wahrscheinlich zusätzliches Personal benötigt.

Wie steht das Bubenreutheum zu dieser Aussage? Was würde das Zusatzpersonal pro Jahr kosten?

Der **Vorsitzende** hat den Verein Bubenreutheum um eine Stellungnahme gebeten. Weitere Beratungen können im Rahmen oder im Anschluss an die „H7-Klausur“ oder nach dem Modernisierungskonzept erfolgen. Eventuell ist auch eine Machbarkeitsstudie sinnvoll.

Eine nicht öffentliche Sitzung schließt sich an.

Ende: 20:45 Uhr

Norbert Stumpf
Vorsitzender

Monika Eckert
Schriftführerin