

Niederschrift

über die öffentliche Sitzung des Gemeinderates vom 26.10.2021 in der Mehrzweckhalle der Gemeinde Bubenreuth

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

Erster Bürgermeister, Vorsitzender

Norbert Stumpf

Gemeinderatsmitglieder

Christiane Bayer-Fischer

Lea Beifuß

Dr. Isabelle Buchheidt-Dörfler

Christian Dirsch

Johannes Eger

Andrea Horner-Schmid

Dr. Stephan Junger

Johannes Karl

Mara Kortmann

Christine Krieger

Hans-Jürgen Leyh

Wolfgang Meyer

Dr. Marcus Schuck

Jürgen Zeilmann

Sachverständige

Michael Kopper

anwesend zu TOP 47

Alexandra Schultheiß

anwesend zu TOP 47

Frank Weber

anwesend zu TOP 47

Verwaltung

Tobias Zentgraf

Schriftführerin

Monika Eckert

Die Beschlussfähigkeit ist damit hergestellt.

Entschuldigt fehlen die **Gemeinderatsmitglieder**

Jessica Braun

gesundheitliche Gründe

Gabriele Dirsch

persönliche Gründe

Tagesordnung:

- 47. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Posteläcker; Aufstellungsbeschluss**
- 48. 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 5/29 "Sportgelände Steinbuckel II; Aufstellungsbeschluss**
- 49. Bekanntgabe von Beschlüssen aus nichtöffentlichen Sitzungen**
- 50. 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 28.9.2021 werden nicht erhoben.

Lfd. Nr. 47 - Vorhabenbezogener Bebauungsplan Posteläcker; Aufstellungsbeschluss

Zu diesem Tagesordnungspunkt sind Michael Kopper (Vorstandsvorsitzender), Alexandra Schultheiß (Gesellschafterin) und Frank M. Weber (Vorstand Technik) von der Schultheiß Projektentwicklung AG geladen.

Mit Antrag vom 04.10.2021 beantragt die Firma Modernes Wohnen Franken GmbH, Großreuther Straße 70, Nürnberg die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Posteläcker“.

Die Gemeinde Bubenreuth hat im Rahmen ihrer gemeindlichen Planungshoheit über die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 5/31 für das Gebiet: „Posteläcker“, in der Gemarkung Bubenreuth gelegen, zu entscheiden. Das Gebiet ist im anliegenden Lageplan dargestellt.

Der Vorhabensträger wünscht auf den Flurnummern 127, 130, 130/1, 133/3, 137, 137/1, 138, 139, 140, 141, 142 jeweils der Gemarkung Bubenreuth Baurecht durch die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens zu schaffen.

Der Bauleitplan soll gemäß der Klimaschutzklausel in § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringen und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten.

Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden, beispielsweise durch den Einsatz von Anlagen, Einrichtungen und sonstigen Maßnahmen, insbesondere zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien

oder Kraft-Wärme-Kopplung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB.

Besonderes Augenmerk ist auch auf die grüne und blaue Infrastruktur zu legen (Elemente einer „Schwammstadt-Sponge City“ mit offenen Wasserbereichen für Regenrückhaltung und Grünflächen, bepflanzte Innenhöfe sowie begrünte Dächer und Fassaden, die durch Verdunstung das Mikroklima verbessern und kühlend gegen Hitze wirken).

Aus den Reihen der **Gemeinderatsmitglieder** wird der Wunsch geäußert, im Gebiet Posteläcker einen Dorfladen anzusiedeln, der auch genossenschaftlich betrieben werden könne.

Die Arbeitsgruppe Senioren, die sich intensiv mit den Fragen der Betreuung und des Wohnens von älteren Menschen in Bubenreuth befasst und dazu das Lastenheft „Leben und Wohnen im Alter in Bubenreuth“ erstellt hat, wird in die endgültigen Planungen mit einbezogen.

Zur Einleitung des Bauleitplanverfahrens fasst der Gemeinderat nachfolgenden

Beschluss:

Der Gemeinderat von Bubenreuth fasst auf Antrag des Vorhabensträgers „Modernes Wohnen Franken GmbH Nürnberg“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5/31 „Posteläcker“.

Abgrenzung des Plangebietes:

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt in der Gemarkung Bubenreuth und wird wie folgt begrenzt:

Im Norden durch die Fl.Nrn. 127 (Wegefläche, Gehölz, Landwirtschafts- Gewerbefläche) und 127/1 (Unland),

im Westen durch die Fl.Nrn. 136/28 (Fläche für Bahn-Lärmschutzwall), 139/1 (Fläche für Bahn-Lärmschutzwall), 55/6 (Unland), 139/2 (Flächen für Bahn-Lärmschutzwall), 138/1 (Fläche für Bahn-Lärmschutzwall),

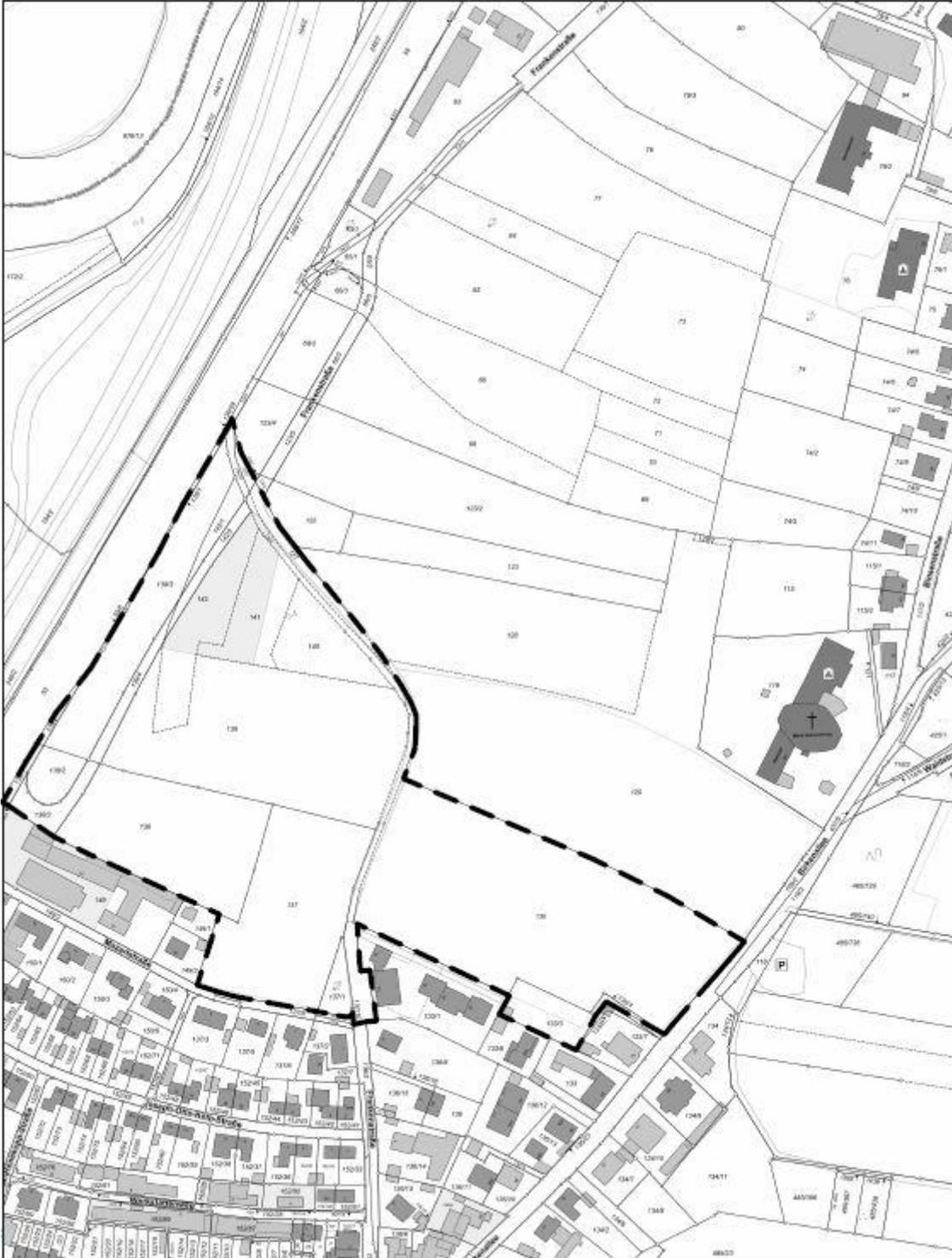
im Süden durch die Fl.Nrn. 138/3 (Weg), 138 (Landwirtschaft), 137 (Landwirtschaft, Unland), 137/1 (Unland, Straßenverkehr), 136/2 (Weg, Gehölz, Landwirtschaft, Gewerbe), 137/10 (Straßenfläche), 133/3 (Wohnbaufläche, Landwirtschaft),

im Osten durch die Fl.Nr. 130 (Landwirtschaft, Unland, Weg), 130/1 (Wohnbaufläche).

Ziel der Planung:

Mit der vorliegenden Bauleitplanung beabsichtigt die Gemeinde Bubenreuth ein Baurecht für einen Mix aus Handels- und Gewerbeflächen mit EOF-Wohnungen und/ oder Büros im Obergeschoss, Ladengeschäfte, Lagerflächen, Büros, Praxen, ein Pflegeheim inklusive Sozialstation sowie Kurzzeit- und Tagespflege zu ermöglichen, des Weiteren sollen barrierefreie Wohnungen für Jung und Alt sowie Wohnraum für Betreutes Wohnen errichtet werden.

Die Verwaltung wird mit der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beauftragt. Durchzuführen ist anschließend das durch das Baugesetzbuch vorgegebene zweistufige Regelverfahren mit einer frühzeitigen Öffentlichkeits-, Träger- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB.



Lageplan Posteläcker mit Geltungsbereich

Anwesend: 15 / mit 14 gegen 0 Stimmen

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

Lfd. Nr. 48 - 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 5/29 "Sportgelände Steinbuckel II; Aufstellungsbeschluss

Anlass und Ziel der Planung

Die Änderung des Flächennutzungsplanes und der Bebauungsplan Nr. 5/29 „Sportgelände Steinbuckel II“ wurden am 07.04.2021 rechtskräftig.

Auf Grund der zwischenzeitlich vom SV Bubenreuth geäußerten Änderungen der Nutzungsanforderungen an das Vereinsgebäude und die Anordnung der Stellplätze, sind nach Auskunft des Landratsamtes die Grundzüge der Planung berührt.

Es handelt sich konkret um folgende Änderungen:

Die sechs Tennisplätze sollen nebeneinander angeordnet werden, getrennt durch eine Tribüne. Das Vereinsheim soll verschoben und nun östlich der Tennisplätze errichtet werden. Ein Veränderungsbedarf wird vom SV Bubenreuth auch bei den Räumen und damit in der gesamten Größe des Vereinsheims gesehen.

Je zwei Umkleiden und Duschen für Tennis und für Judo/Aikido sollen in das bisher vorliegende freie Eck des Gebäudes gebaut werden.

Der bisher geplante Raum für Geräte und Technik ist zu klein. Für die Geräte der Tennisabteilung wird eine Garage (ca. 3mx7m) aufgestellt, Ort: nordöstliche Ecke des Grundstücks. Diese Garage steht dann rechtzeitig bei Fertigstellung der Plätze (unabhängig von der Fertigstellung des Vereinsheims) zur Verfügung.

Der bisher geplante Raum für Geräte und Technik wird mit den Toiletten getauscht. Toiletten mit Fenstern nach außen, Raum Geräte und Technik innenliegend.

Daher wird seitens des Landratsamtes Erlangen-Höchstadt eine förmliche Änderung des Bebauungsplanes in einem Regelverfahren mit einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und einer öffentlichen Auslegung gefordert. Auch der Bau der Tennisplätze ist nach Mitteilung des Landratsamts nicht im Rahmen eines Genehmigungsverfahren möglich, sondern müsste jetzt nach dem Aufstellungsbeschluss über einen Bauantrag befreit werden, dessen Befreiungen durch das Bebauungsplanänderungsverfahren legitimiert werden.

Siehe nachfolgende Email des Landratsamts Erlangen-Höchstadt vom 29.09.2021, die in Auszügen wiedergegeben wird:

.... Wir waren uns einig, dass ein Bauantrag mit Befreiungen denkbar wäre, wenn die Gemeinde den Bebauungsplan dann auch entsprechend ändert. Dabei würden wir nicht abwarten, bis der Stand nach § 33 BauGB erreicht wäre. Allerdings sollte in der Gemeinde/Gemeinderat der Umfang der Änderungen geklärt bzw. mit dem Sportverein abgestimmt sein.

Ich schlage vor, dass die **Gemeinde möglichst zeitnah (vor Einreichung des Bauantrags) einen Beschluss zur Änderung des Bebauungsplans fasst.**

Der Sportverein erarbeitet einen vollständigen Bauantrag mit Befreiungsanträgen vom derzeit geltenden Bebauungsplan.

Wenn dann der Bauantrag eingereicht wird, kann die Gemeinde prüfen und entscheiden, ob dieser Bauantrag den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans entspricht und ggf. das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag und den notwendigen Befreiungen erteilen mit einem Hinweis auf das laufende Bebauungsplanänderungsverfahren.

Falls der Bauantrag nicht mit den Wünschen der Gemeinde bzgl. der Bebauungsplanänderungen übereinstimmt, hätte die Gemeinde dann die Möglichkeit das Einvernehmen zu verweigern.

.....

Mit freundlichen Grüßen
Bianca Endlicher“

Das Bebauungsplanänderungsverfahren wird mindestens ein Jahr dauern, bis es abgeschlossen ist.

Auf Grund des mit dem Landratsamt Erlangen-Höchstadt abgestimmten Vorgehens kann gewährleistet werden, dass die Tennisplätze losgelöst vom Bebauungsplanverfahren dennoch vom Ingenieurbüro geplant, ausgeschrieben und im Jahre 2022 gebaut werden dürfen.

Die Baugrenzen werden im Hinblick auf optionale Erweiterungsnotwendigkeiten in den nächsten Jahren vorsorglich großzügiger gefasst, die Geschossigkeit ebenfalls vorsorglich auf II erhöht. Auch wenn diese Baugrenzen und die Geschossigkeit aktuell nicht benötigt werden, so wird hier im Hinblick auf eventuelle künftige Erweiterungsoptionen zumindest in der Bauleitplanung nun alles soweit vorbereitet, damit zukünftig nicht ein drittes Bebauungsplanverfahren durchgeführt werden müsste.

Der **Gemeinderat** fasst nachfolgenden

Beschluss:

Die Gemeinde Bubenreuth fasst gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes 5/29 „Sportgelände Sportbuckel II“.

Ziel der Bebauungsplanänderung:

Mit der Einleitung der ersten Änderung beabsichtigt die Gemeinde Bubenreuth die Baugrenzen und die Geschossigkeit an die neuen Anforderungen des Sportvereins anzupassen.

Abgrenzung des Plangebietes:

Der Geltungsbereich liegt in der Gemarkung Bubenreuth und wird wie folgt begrenzt:

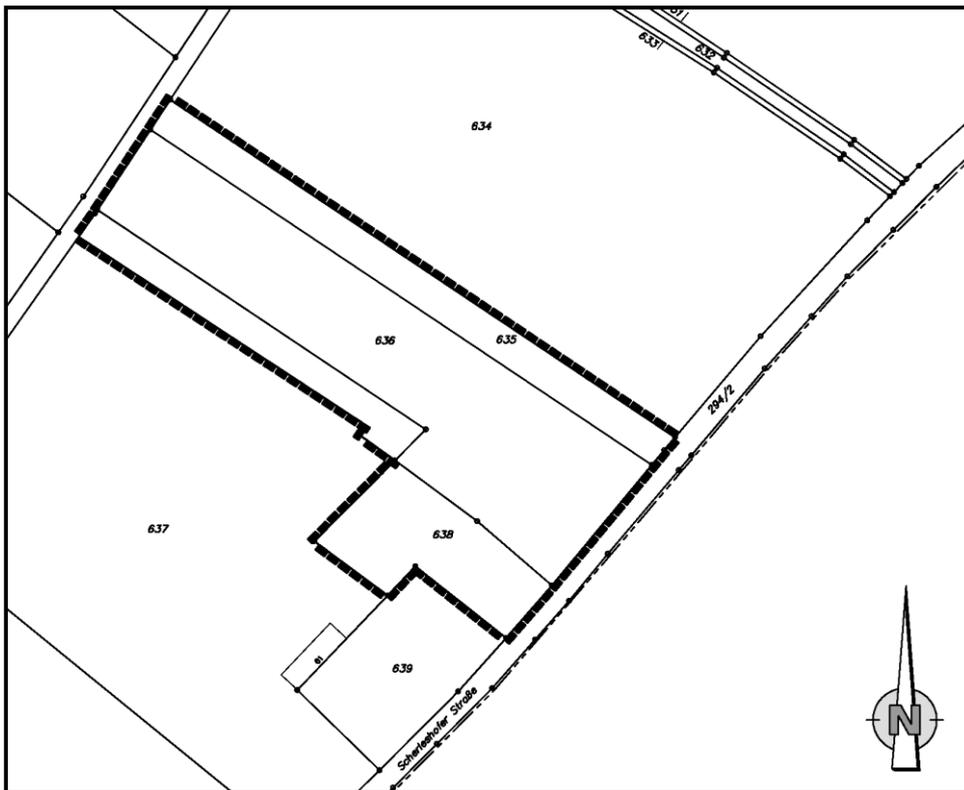
im Norden durch das Grundstück mit der Flur - Nummer (Fl.-Nr.) 634,

im Süden durch Teilflächen des Grundstücks mit der Fl.-Nr. 637 (Sportanlage SVB Bubenreuth 1952 e. V. mit Rasenspielflächen, Skaterplatz und Vereinsgebäude) und durch das Grundstück mit der Fl.-Nr. 639 (Vereinsparkplatz, Sukzessions-/Brach-/ Ruderalflächen),

im Westen durch das Grundstück mit der Fl.-Nr. 619 (öffentlicher Feldweg)

im Osten durch das Grundstück mit der Fl.-Nr. 294/2 (Scherleshofer Straße, Gemeindeverbindungsstraße mit Bankett- und Straßenbegleitgrünflächen).

Die Verwaltung wird mit der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beauftragt. Durchzuführen ist anschließend das durch das Baugesetzbuch vorgegebene zweistufige Regelverfahren mit einer frühzeitigen Öffentlichkeits-, Träger- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB.



Lageplan mit Geltungsbereich (dick umrandet)

Anwesend: 15 / mit 14 gegen 1 Stimmen

Lfd. Nr. 49 - Bekanntgabe von Beschlüssen aus nichtöffentlichen Sitzungen

Aus den Vergabeverfahren in nichtöffentlichen Sitzungen werden der Auftragsgegenstand, das gewählte Vergabeverfahren, der Auftragsnehmer sowie Ort und Zeitraum der Ausführung in der auf den Vergabebeschluss folgenden öffentlichen Sitzung bekanntgegeben.

In der **nichtöffentlichen Gemeinderatssitzung vom 28. September 2021** wurde unter TOP 45 folgende Vergabe beschlossen:

Auftragsgegenstand	Neubau Soziokulturelles Zentrum Bubenreuth – Vergabe der Abbrucharbeiten
gewähltes Vergabeverfahren	beschränkte Ausschreibung ohne Teilnehmerwettbewerb nach den Vorgaben der VOB/A; fünf Firmen wurden zur Abgabe eines Angebots aufgefordert
Auftragsnehmer	Schickert GmbH, Erlangen-Dechsendorf
Ort und Zeitraum der Ausführung	Hauptstraße 7, Bubenreuth Oktober 2021 – Dezember 2021

Lfd. Nr. 50 - Kenntnisnahmen und Anfragen

GRM Meyer stellt folgende Anfragen:

1. An der Falkenstraße 69 erneuert die Firma Hack, Pinzberg den Gehweg, außerdem wurde der Randstein abgesenkt, damit die Bewohner des Eckreihenhauses direkt auf ihrem Grundstück parken können. Fragen: Was ist der rechtliche Rahmen, so einen Parkplatz zu genehmigen? Durch die Absenkung des Randsteines geht ja der Allgemeinheit ein Stellplatz an der Straße verloren. Es wäre ja auch leicht möglich, vom vorhandenen Stichweg aus in das Grundstück einzufahren, ohne Eingriffe in die öffentlichen Wege. Werden die Baukosten an der Straße direkt zwischen Baufirma und privatem Nutzer abgerechnet? Gibt es Vorgaben für die Versiegelung?

Der **Vorsitzende** teilt mit, dass es das Recht jedes Eigentümers sei, eine Zufahrt auf sein Grundstück zu bekommen. Es gibt keine „rechtlichen Rahmen“, da es sich um einen reinen Stellplatz handelt und keine bauliche Anlage.

Ein Stellplatz geht der „Allgemeinheit“ nicht verloren, da ja das Parken entlang der Straße durch die StVO lediglich toleriert wird und keine Stellplätze tatsächlich ausgewiesen sind.

Die Baukosten muss auf jeden Fall der Verursacher bezahlen, das wird vorher schon so festgelegt.

In der Stellplatzsatzung der Gemeinde Bubenreuth ist geregelt, dass Rasenschotter oder Rasenpflastersteine verwendet werden und das Wasser auf eigener Flur zu entwässern ist.

2. Am Ortsausgang von Bubenreuth Richtung Bräunigshof verabschiedet sich Bubenreuth mit einem trostlosen Schild Anlage. Ich schlage vor ein Schild mit dem Text “Bis bald in Bubenreuth” plus Wappen (Beispiel) anzuschrauben. Da ein Ständer vorhanden ist, dürfte der Aufwand bei 100 ... 200 € liegen.

Der **Vorsitzende** sagt, dass diese Seite des Ortsschildes regelmäßig gereinigt wird, jedoch innerhalb kurzer Zeit wieder verunstaltet werde. Die Gemeinde hat sich schon Gedanken zu

diesem Thema gemacht und wird neue Ortseingangstafeln anschaffen mit Schildern der Partnergemeinden und mit der Möglichkeit, auf Veranstaltungen hinzuweisen.

3. Gibt es nach Fertigstellung der Fahrradständer an der S-Bahn geplante Maßnahmen, um das gewohnte Parken in der Unterführung zu unterbinden? Kann der vorhandene Lampenkopf in der Unterführung gegen eine lichtstärkere Variante getauscht werden?

Der **Vorsitzende** informiert, dass dieses Grundstück dem Landkreis gehöre. Dieser wird Schilder aufhängen, die darauf hinweisen, dass das Parken der Fahrräder hier nicht mehr erlaubt sei. Außerdem soll der Zaun so präpariert werden, dass es zukünftig keine Möglichkeit mehr gibt, ein Fahrrad an der Unterführung abzusperren.

Der **Vorsitzende** wird mit Bayernwerk besprechen, ob es möglich ist, in der Unterführung einen lichtstärkeren Lampenkopf zu installieren.

Auf Anfrage von **GRM Leyh** teilt der **Vorsitzende** mit, dass die Baueinweisung für die Errichtung der Bike-And-Ride-Anlage bereits erfolgt sei. Mit den Bodenarbeiten wird demnächst begonnen, das Material für die Überdachung kann aufgrund der aktuellen Situation am Weltmarkt jedoch erst im Januar 2022 geliefert werden.

Der **Vorsitzende** lädt die Gemeinderatsmitglieder zur Bustaufe am Mittwoch, 10. November 2021, um 15 Uhr, Bruckwiesen, ein. Der OFV vergibt Buspatenschaften. Im Rahmen einer solchen Buspatenschaft werden drei Busse des Linienbündels 7 auf den Namen der drei Regnitz-Gemeinden Bubenreuth, Baiersdorf und Möhrendorf getauft.

Eine nicht öffentliche Sitzung schließt sich an.

Ende: 20:05 Uhr

Norbert Stumpf
Vorsitzender

Monika Eckert
Schriftführerin