

Niederschrift

über die öffentliche Sitzung des Gemeinderates vom 14.07.2023 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
Gabriele Dirsch
Johannes Eger
Andrea Horner-Schmid
Dr. Stephan Junger
Hans-Jürgen Leyh
Prof. Dr. Marcus Schuck
Ronald Stoyan
Jürgen Zeilmann

Sandra Thelen

Die Beschlussfähigkeit ist damit hergestellt.

Entschuldigt fehlen die Gemeinderatsmitglieder:

Tagesordnung:

- 52. Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Scherleshofer Straße**
- 53. Erlass einer Veränderungssperre für den Bereich des Bebauungsplans Scherleshofer Straße**
- 54. Erlass einer Vorkaufsrechtsatzung für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Scherleshofer Straße**

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

Einwendungen zur Ladung, zur Tagesordnung und gegen die Niederschrift der öffentlichen Sitzung am 27.06.2023 werden nicht erhoben.

Lfd. Nr. 52 - Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Scherleshofer Straße

Sachverhalt:

Der Gemeinderat von Bubenreuth beschließt, für den Bereich des Anwesens Scherleshofer Straße 17 auf dem Grundstück Flurnummer 343 einen Bebauungsplan aufzustellen.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die zukünftige Nutzung in diesem unbeplanten Innerortsbereich zu regeln und damit für das Quartier eine verträgliche Neuordnung der Fläche auf den Weg zu bringen.

Zur Einleitung des Bauleitplanverfahrens bedarf es nachfolgenden Beschlusses.

Beschluss:

Die Gemeinde Bubenreuth fasst gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan 5/37 „Scherleshofer Straße“.

Ziel der Bauleitplanung:

Städtebauliches Ziel ist hierbei die sinnvolle Neustrukturierung dieses im Sanierungsgebiet liegenden Grundstücks unter Berücksichtigung der ortsbildprägenden Strukturen. Ein Teil der Flurnummer 343 befindet sich im Sanierungsgebiet Alter Ort. Der rückwärtige westliche Bereich des Grundstücks ist dem unbeplanten Außenbereich zuzuordnen. Gemäß den Darstellungen des Flächennutzungsplans ist hier ein Mischgebiet vorgesehen, welches den Übergang zum geplanten Baugebiet Hoffeld darstellt, siehe VU Plan 2.5.

Die Vorbereitenden Untersuchungen im Sinne des § 141 BauGB haben ergeben, dass im Sanierungsgebiet strukturelle und städtebauliche Verbesserungen durchzuführen sind. Insbesondere sind für dieses Grundstück funktionale Defizite mit Sanierungsbedarf und Mindernutzung festgestellt worden, siehe VU Plan 2.2. Städtebauliches Ziel ist, dies unter Erhaltung des ortsbildprägenden Bestandsgebäudes zu verbessern. Gleichzeitig ist es auch im ISEK Verfahren erklärtes Ziel ein Baugebiet Hoffeld auszuweisen. Nachdem das Grundstück Fl.Nr. 343 direkt an diesen Bereich angrenzt, sind Fragen der Erschließung und der Anbindung zum Grundstück Fl.Nr. 343 im Altbestand qualifiziert aufeinander abzustimmen, siehe Anlage VU Plan 2.5.

Eine Neuordnung des 4.649 qm großen Grundstücks Fl.Nr. 343 ist nur mit einem städtebaulich qualifizierten Bebauungsplan sinnvoll zu realisieren.

Abgrenzung des Plangebietes:

Der Geltungsbereich liegt in der Gemarkung Bubenreuth und umfasst die Flurnummer 343 vollständig und wird im beiliegenden Lageplan dargestellt (farbig markiert).

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 Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB und einer anschließenden Öffentlichkeits-, Träger- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB.

Anwesend: 13 / mit 12 gegen 1 Stimmen

Lfd. Nr. 53 - Erlass einer Veränderungssperre für den Bereich des Bebauungsplans Scherleshofer Straße

Sachverhalt:

Zur Sicherung der planerischen Ziele, die die Gemeinde Bubenreuth mit dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Scherleshofer Straße 17“ beabsichtigt, erlässt die Gemeinde Bubenreuth folgende Satzung über eine Veränderungssperre.

Beschluss:

Die Gemeinde Bubenreuth erlässt aufgrund der §§ 14, 16 und 17 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017

(BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) 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 § 1 des Gesetzes vom 9. März 2021 (GVBl. S. 74) geändert worden ist

folgende

Satzung über eine Veränderungssperre für das Gebiet des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Scherleshofer Straße“

§ 1 Anordnung der Veränderungssperre

Zur Sicherung der Planung im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Scherleshofer Straße 17“ wird eine Veränderungssperre angeordnet.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich der Veränderungssperre

(1) Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre ist begrenzt auf den Umgriff des mit Beschluss des Gemeinderats Bubenreuth vom 14.07.2023 in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Scherleshofer Straße“.

(2) Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre umfasst folgendes Grundstück: Fl.Nr. 343 Gemarkung Bubenreuth und ergibt sich aus dem Lageplan, der als Anlage 1 zur Veränderungssperre Bestandteil der Satzung und 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 anzeigepflichtig 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.

(Ausfertigung)

Anwesend: 13 / mit 12 gegen 1 Stimmen

Lfd. Nr. 54 - Erlass einer Vorkaufsrechtsatzung für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Scherleshofer Straße
--

Sachverhalt:

Als städtebauliches Regelungsinstrument steht der Gemeinde im festgelegten räumlichen Geltungsbereich zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ein besonderes Vorkaufsrecht an bebauten und unbebauten Grundstücken gem. § 25 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB zu.

Beschluss:

Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Satz Nr. 2 BauGB der Gemeinde Bubenreuth für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Scherleshofer Straße

Die Gemeinde Bubenreuth erlässt aufgrund des § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) 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 § 1 des Gesetzes vom 9. März 2021 (GVBl. S. 74) geändert worden ist folgende Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht.

§ 1 Zweck der Satzung

Die Satzung bezeichnet ein Gebiet, in dem die Gemeinde zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung eine städtebauliche Maßnahme in Betracht zieht. Sie besteht in der planerischen Steuerung der baulichen Entwicklung für das Grundstück Flurnummer 343, Anwesen Scherleshofer Straße 17.

Städtebauliches Ziel ist hierbei die sinnvolle Neustrukturierung dieses im Sanierungsgebiet liegenden Grundstücks unter Berücksichtigung der Ortsbildprägenden Strukturen. Ein Teil der Flurnummer 343 befindet sich im Sanierungsgebiet Alter Ort. Der rückwärtige westliche Bereich des Grundstücks ist dem unbeplanten Außenbereich zuzuordnen. Gemäß den

Darstellungen des Flächennutzungsplans ist hier ein Mischgebiet vorgesehen, welches den Übergang zum geplanten Baugebiet Hoffeld darstellt, siehe VU Plan 2.5.

Die Vorbereitenden Untersuchungen im Sinne des § 141 BauGB haben ergeben, dass im Sanierungsgebiet strukturelle und städtebauliche Verbesserungen durchzuführen sind. Insbesondere sind für dieses Grundstück funktionale Defizite mit Sanierungsbedarf und Mindernutzung festgestellt worden, siehe VU Plan 2.2. Städtebauliches Ziel ist, dies unter Erhaltung des ortsbildprägenden Bestandsgebäudes zu verbessern. Gleichzeitig ist es auch im ISEK Verfahren erklärtes Ziel ein Baugebiet Hoffeld auszuweisen. Nachdem das Grundstück Fl.Nr. 343 direkt an diesen Bereich angrenzt, sind Fragen der Erschließung und der Anbindung zum Grundstück Fl.Nr. 343 im Altbestand qualifiziert aufeinander abzustimmen, siehe Anlage VU Plan 2.5.

Eine Neuordnung des 4.649 qm großen Grundstücks Fl.Nr. 343 ist nur mit einem städtebaulich qualifizierten Bebauungsplan sinnvoll zu realisieren.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst das nachfolgende Flurstück 343 der Gemarkung Bubenreuth. Für den räumlichen Bereich dieser Satzung ist der Lageplan Anlage 1 maßgebend.

§ 3 Anordnung des Besonderen Vorkaufsrechtes

(1) Der Gemeinde Bubenreuth steht in dem in § 2 bezeichneten räumlichen Geltungsbereich zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ein besonderes Vorkaufsrecht an bebauten und unbebauten Grundstücken gem. § 25 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB zu.

(2) Gemäß § 28 BauGB hat der Verkäufer der Gemeinde den Inhalt des Kaufvertrages unverzüglich mitzuteilen; die Mitteilung des Verkäufers wird durch die Mitteilung des Käufers ersetzt. Das Grundbuchamt darf bei Kaufverträgen den Käufer als Eigentümer in das Grundbuch nur eintragen, wenn ihm die Nichtausübung oder das Nichtbestehen des Vorkaufsrechts nachgewiesen ist. Die Regelungen des § 28 BauGB bleiben unberührt.

§ 4 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Hinweis: Der Lageplan (Anlage 1), kann bei der Gemeinde Bubenreuth, Birkenallee 51, 91088 Bubenreuth, Planungsamt, durch jedermann während der üblichen Sprechzeiten eingesehen werden.

(Ausfertigung)

Anwesend: 13 / mit 12 gegen 1 Stimmen

Ende: 20.11 Uhr

Norbert Stumpf

Sandra Thelen

Vorsitzender

Schriftführerin