

Niederschrift

über die öffentliche Sitzung des Gemeinderates vom 25.02.2025 im Sitzungssaal des Rathauses

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

Erster Bürgermeister, Vorsitzender

Norbert Stumpf

Gemeinderatsmitglieder

Christiane Bayer-Fischer
Jessica Braun
Dr. Isabelle Buchheidt-Dörfler
Gabriele Dirsch
Gerhard Heeg
Andrea Horner-Schmid
Dr. Stephan Junger
Wolfgang Meyer
Prof. Dr. Marcus Schuck
Ronald Stoyan
Jürgen Zeilmann

Schriftführerin

Monika Eckert

Verwaltung

Tobias Zentgraf
Sandra Thelen

Die Beschlussfähigkeit ist damit hergestellt.

Entschuldigt fehlen die **Gemeinderatsmitglieder**

Mohamed Abu El-Qomsan	entschuldigt
Johannes Eger	entschuldigt
Markus Hößl	entschuldigt
Johannes Karl	entschuldigt
Christine Krieger	entschuldigt

Tagesordnung:

- 12. Vollzug der Baugesetze; Festlegung der ersten Festsetzungen für den Bebauungsplanvorentwurf 5/40 Rudelsweiherstraße**
- 13. Bericht des Vorsitzenden des Rechnungsprüfungsausschusses**
- 14. Feststellung der Jahresrechnung 2020**
- 15. Entlastung zur Jahresrechnung 2020**
- 16. 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. Januar 2025 werden nicht erhoben.

Lfd. Nr. 12 - Vollzug der Baugesetze; Festlegung der ersten Festsetzungen für den Bebauungsplanvorentwurf 5/40 Rudelsweiherstraße

Der **Vorsitzende** teilt mit, der Bauträger, der in der Rudelsweiherstraße Doppelhäuser bauen möchte, habe am 21. Februar eine unerlaubte komplette Fällung der auf diesem Grundstück vorhandenen Bäume durchgeführt. Der Vorsitzende habe das Landratsamt darüber informiert und es zum Handeln aufgefordert. Das Landratsamt hat mitgeteilt, es werde prüfen, ob ein Ordnungswidrigkeitsverfahren eingeleitet werden kann.

GRM Stoyan sagt, er sei schockiert, der Bauträger habe Tatsachen geschaffen und die Beschlüsse des Gemeinderates ignoriert. Er möchte wissen, welche Möglichkeiten die Gemeinde nun habe, dagegen vorzugehen?

Frau **Thelen** erklärt, wesentliches Ziel des Bebauungsplans sei die Erhaltung des Baumbestands und der Schutz der Habitatbäume. Dies sollte auch durch die Veränderungssperre gesichert werden.

Der Bauträger habe am 21.02.2025 vollendete Fakten durch die komplette Abholzung des Areals geschaffen. Da im Bereich der benachbarten Rudelsweiherkette, die sich auch auf seinem Areal in Form eines Weihers befindet, Habitate des Kammmolchs und Fledermäusen vorgefunden wurden, sei zu befürchten, dass hier durch die Fällaktion auch Verstöße gegen den Artenschutz stattgefunden haben. Damit liege nicht nur eine Ordnungswidrigkeit im Sinne der BayBO vor, sondern unter Umständen sogar ein Straftatbestand wegen Verstoßes gegen den Artenschutz. Die Gemeinde habe außer der Veränderungssperre keine Rechtsgrundlage, das Landratsamt als Untere Naturschutzbehörde müsse hier tätig werden.

Der **Gemeinderat** bittet die Verwaltung, rechtlich prüfen zu lassen, ob das Landratsamt nicht tätig werden muss und welche Maßnahmen generell der Gemeinde Bubenreuth gegen das willkürliche und vorsätzliche Fällen von Bäumen zur Verfügung stehen.

Aktenvermerk vom 23.01.2025 und 30.01.2025 über die Besprechung mit Herrn Bernhard Walk - Büro GSP - zu den Festsetzungen des Bebauungsplans 5/40 Rudelsweiherstraße

In der Bauausschusssitzung vom 14.01.2025 wurde seitens des Gemeinderats ein Planerfordernis im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB erkannt. Deswegen wurde die Empfehlung ausgesprochen, für den bisher als unbeplanten Innenbereich befindlichen Abschnitt der Rudelsweiherstraße qualifizierte Regelungen hinsichtlich der städtebaulichen Entwicklung mit Hilfe eines Bebauungsplans zu treffen.

Es wurde für die Gemeinderatssitzung nach Rücksprache mit dem Landratsamt und dem Planungsbüro GSP der Geltungsbereich des Bebauungsplans festgelegt.

Nach erfolgtem Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans mit Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans in diesem Bereich sowie Erlass der Veränderungssperre erfolgte am 30.01.2025 ein Planergespräch hinsichtlich der weiteren konkreteren Festsetzungen, wie zum Beispiel die Dachformen. Bisher befindet sich die Gemeinde noch in der Entscheidungsfindungsphase, welche Dachform zu wählen ist. Insbesondere die Splittersiedlung Rudelsweiherstraße 32 weist eine prägnante und von der Straße aus sehr dominante Walmdachausführung aus. Diese findet sich 50 Meter weiter auch südlich der Rudelsweiherstraße bei mehreren Gebäuden auf Erlanger Gemarkung gelegen. Im weiteren Verlauf finden sich aber auch Sattel- und Flachdächer (Neubau Nove Alpha).

Welche Dachformen tatsächlich festgesetzt werden, wird sich im nun anstehenden städtebaulichen Abwägungsprozess ergeben müssen, die weiteren Gebäude neueren Baudatums weisen auch Flachdächer und Satteldächer auf, jedoch wurden diesen Gebäuden teilweise das gemeindliche Einvernehmen versagt.

Nachdem auch Belangen der ordnungsgemäßen Waldbewirtschaftung und der Baumfallzone Rechnung getragen werden muss, ebenso den umweltrechtlichen Aspekten wie Habitatbäumen und wasserrechtlichen Belangen wie der Rudelsweiherkette, müssen noch weitere Untersuchungen stattfinden, um die genauen Standorte möglicher Baufelder abzuklären. Hilfsweise sind fachgutachterliche Beratungen hinzuzuziehen beziehungsweise Scopingtermine mit Trägern öffentlicher Belange und der Stadt Erlangen als für die Erschließung zuständige Stelle wahrzunehmen.

Die weiteren Beratungen finden in den nächsten Sitzungen der gemeindlichen Gremien statt.

Bubenreuth, 31.01.2025

Sandra Thelen
Leitung Planungsamt

Aktenvermerk vom 17.02.2025 über die Besprechung mit Herrn Bernhard Walk -Büro GSP- zu den Festsetzungen des Bebauungsplans 5/40 Rudelsweiherstraße-hier: Bauweise

Nach Rücksprache mit Herrn Walk vom Büro GSP Nürnberg ist es Ziel des Bebauungsplans 5/40 Rudelsweiherstraße, durch geeignete Festsetzungen zum Gebäudetyp im Zusammenhang mit der überbaubaren Grundstücksfläche und der Anzahl der Wohneinheiten die bauliche Verdichtung im Geltungsbereich möglichst gering zu halten und damit die Erzeugung des zusätzlichen Ziel- und Quellverkehrs im Bereich der sehr schmalen und nicht zu verbreiternden Erschließungsstraße Rudelsweiherstraße zu minimieren. Eine erhöhte bauliche Verdichtung durch Doppelhäuser oder Hausgruppen (Reihenhäuser) soll daher als nicht zulässig festgesetzt werden. Je Einzelhaus soll die Anzahl der Wohnungen auf 1 begrenzt werden.

Bubenreuth, 17.02.2025

Sandra Thelen, Leitung Planungsamt

Nach ausführlicher Beratung fasst der **Gemeinderat** folgenden

Beschluss:

Nach Vortrag und Beratung beschließt der Gemeinderat, dass das Ziel des Bebauungsplans 5/40 Rudelsweiherstraße ist, durch geeignete Festsetzungen zum Gebäudetyp im Zusammenhang mit der überbaubaren Grundstücksfläche und der Anzahl der Wohneinheiten die bauliche Verdichtung im Geltungsbereich möglichst gering zu halten und damit die Erzeugung des zusätzlichen Ziel- und Quellverkehrs im Bereich der sehr schmalen und nicht zu verbreiternden Erschließungsstraße Rudelsweiherstraße zu minimieren. Eine erhöhte bauliche Verdichtung durch Doppelhäuser oder Hausgruppen (Reihenhäuser) soll daher als nicht zulässig festgesetzt werden. Je Einzelhaus soll die Anzahl der Wohnungen auf 1 begrenzt werden.

Hinsichtlich der Dachform kann zum jetzigen Zeitpunkt noch keine abschließende Entscheidung zu Gunsten einer bestimmten Dachform getroffen werden. Bisher befindet sich die Gemeinde noch in der Entscheidungsfindungsphase, welche Dachform zu wählen ist. Insbesondere die Splittersiedlung Rudelsweiherstraße 32 weist eine prägnante und von der Straße aus sehr dominante Walmdachausführung aus. Diese findet sich 50 Meter weiter auch östlich der Rudelsweiherstraße bei mehreren Gebäuden, auch auf Erlanger Gemarkung gelegen. Im weiteren Verlauf finden sich aber auch Sattel- und Flachdächer (Neubau Nove Alpha) im Bereich der Gemarkung Bubenreuth.

Welche Dachformen tatsächlich festgesetzt werden, wird sich im nun anstehenden städtebaulichen Abwägungsprozess ergeben müssen, die weiteren Gebäude neueren Baudatums weisen auch Flachdächer und Satteldächer auf, jedoch wurden diesen Gebäuden teilweise das gemeindliche Einvernehmen versagt.

Anwesend: 12 / mit 10 gegen 2 Stimmen

Lfd. Nr. 13 - Bericht des Vorsitzenden des Rechnungsprüfungsausschusses

GRM Meyer gibt als Vorsitzender des Rechnungsprüfungsausschusses einen Bericht über die örtliche Prüfung der Jahresrechnung 2020 und bedankt sich für die Unterstützung des Rechnungsprüfungsausschusses durch die Verwaltung und durch Geschäftsleiter Tobias Zentgraf.

Zu seinen Ausführungen wird auf den vom Rechnungsprüfungsausschuss verfassten „Schlussbericht über die örtliche Prüfung der Jahresrechnung vom 4. Februar 2025“ und die „Niederschrift über die örtliche Prüfung der Jahresrechnung 2020“ vom 26. September 2023 verwiesen, die als Anlage beigefügt ist.

Lfd. Nr. 14 - Feststellung der Jahresrechnung 2020

Der **Vorsitzende** übergibt die Leitung des Tagesordnungspunktes an **GRM Meyer** als Vorsitzenden des Rechnungsprüfungsausschusses.

Gemäß Art. 102 Abs. 3 Gemeindeordnung (GO) stellt der Gemeinderat die Jahresrechnung nach Durchführung der örtlichen Prüfung alsbald fest.

Der gemeindliche Rechnungsprüfungsausschuss hat die Jahresrechnung 2020 in mehreren Sitzungen geprüft. Die daraus resultierende Niederschrift vom 26.09.2023 wurde der Verwaltung zugeleitet. Die Verwaltung hat sich zu den im beigefügten Prüfungsbericht beschriebenen Feststellungen mit Schreiben vom 12.11.2024 gegenüber dem Ausschuss geäußert und ihre Sicht der Dinge dargestellt sowie künftige Beachtung zugesichert. Mit Schreiben vom 04.02.2025 hat der Rechnungsprüfungsausschuss seinen Schlussbericht über die Prüfung der Jahresrechnung 2020 vorgelegt.

Nachdem der Bericht keine Unstimmigkeiten aufzeigt, die das Abschlussbild unmittelbar berühren oder die nach Art. 102 Abs. 3 GO noch einer weiteren Aufklärung bedürften, ist nunmehr über die Feststellung der Jahresrechnung 2020 zu beschließen.

Der **Gemeinderat** fasst folgenden

Beschluss:

Die im Rechnungsjahr 2020 angefallenen überplanmäßigen Ausgaben (Haushaltsüberschreitungen) werden, soweit sie erheblich sind und die Genehmigung nicht schon in früheren Gemeinderatsbeschlüssen erfolgt ist, hiermit gemäß Art. 66 Abs. 1 GO nachträglich genehmigt.

Die Jahresrechnung 2020 wird in der Fassung vom 15.12.2021 festgestellt.

Anwesend: 12 / mit 12 gegen 0 Stimmen

Lfd. Nr. 15 - Entlastung zur Jahresrechnung 2020

Der **Vorsitzende** übergibt die Leitung des Tagesordnungspunktes an **GRM Meyer** als Vorsitzenden des Rechnungsprüfungsausschusses.

Die Jahresrechnung 2020 ist örtlich geprüft und wird durch einen diesem Beschluss vorangehenden Beschluss (vom selben Sitzungstag) festgestellt werden.

Nach Art. 102 Abs. 3 Gemeindeordnung (GO) schließt sich an die Feststellung der Jahresrechnung unmittelbar die Entlastung an.

Der Erste Bürgermeister ist wegen persönlicher Beteiligung von Beratung und Beschlussfassung über die Entlastung der Jahresrechnung 2020 ausgeschlossen.

Der **Gemeinderat** fasst folgenden

Beschluss:

Der Gemeinderat erteilt für die Jahresrechnung 2020 Entlastung gemäß Art. 102 Abs. 3 Gemeindeordnung (GO).

Anwesend: 12 / mit 11 gegen 0 Stimmen

(Der **Vorsitzende** nimmt wegen persönlicher Beteiligung an der Beratung und Abstimmung nicht teil.)

Lfd. Nr. 16 - Kenntnisnahmen und Anfragen

Keine Kenntnisnahmen und Anfragen

Eine nicht öffentliche Sitzung schließt sich an.

Ende: 20:05 Uhr

Norbert Stumpf
Vorsitzender

Monika Eckert
Schriftführerin