

Niederschrift

über die öffentliche Sitzung des Gemeinderates vom 23.02.2010 im Sitzungssaal des Rathauses

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

Erster Bürgermeister, Vorsitzender

Greif, Rudolf

Gemeinderatsmitglied

Eger, Johannes
Hauke, Maria
Horner, Andreas
Johrendt, Hildegard
Karl, Johannes
Kipping, Petra
Paulus, Annemarie
Reiß, Heinz
Schelter-Kölpfen, Birgit
Schmucker-Knoll, Christa
Seuberth, Wolfgang
Sprogar, Christian
Stumptner, Hermann
Winkelmann, Manfred

Schriftführer

Racher, Helmut

Die Beschlussfähigkeit ist damit hergestellt.

Entschuldigt fehlen die Gemeinderatsmitglieder:

Gemeinderatsmitglied

Schäfer, Tassilo
Veith, Johannes

gesundheitliche Gründe
berufliche Gründe

Tagesordnung:

7. **Bebauungsplan "Hans-Paulus-Straße"; Billigung des Entwurfs und Auslegung**
8. **Interkommunales Gewerbegebiet; Planungsstand**
9. **Änderung der Stellplatz- und Garagensatzung;
Antrag der SPD-Fraktion vom 07.12.2009**
10. **Erweiterung des Feuerwehrgerätehauses;
Änderung der Planung bezüglich der Heizungsanlage**
11. **Schulvermögen Hauptschule Baiersdorf**
 - 11.1 Verwaltungvereinbarung
 - 11.2 Mietvertrag mit dem Schulverband
12. **Kenntnisnahmen, Anfragen und Sonstiges**

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

Einwendungen gegen die Niederschrift der öffentlichen Sitzung am 19.01.2010 und zur Ladung für die anstehende Sitzung werden nicht erhoben.

Zur Tagesordnung stellt **GRM Eger** folgenden Antrag, über den der Vorsitzende abstimmen lässt:

Antrag:

TOP 9 solle vor TOP 7 und damit als erster Beratungsgegenstand behandelt werden, da sich die Entscheidung zu TOP 9 auf TOP 7 auswirken könne.

Anwesend: 15 / mit 15 gegen 0 Stimmen

Da TOP 10 erst um 22.30 Uhr beendet wird, werden die nachfolgenden TOP 11 (aus dem öffentlichen Teil der Tagesordnung) sowie 13 und 14 (aus dem nichtöffentlichen Teil) bis zur nächsten Sitzung zurückgestellt.

Lfd. Nr. 7 - Bebauungsplan "Hans-Paulus-Straße"; Billigung des Entwurfs und Auslegung
--

(Der Tagesordnungspunkt, zu dem Herr Frank Schönfelder von der Planungsgruppe Strunz, Bamberg, als Sachverständiger geladen und erschienen ist, wird nach dem vorgezogenen TOP 9 behandelt.)

In seiner Sitzung am 04.08.2009 hat der Gemeinderat beschlossen, für die bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche des sogenannten „Krenackers“ zwischen der Hans-Paulus-Straße

und der Birkenallee ein Allgemeines Wohngebiet (WA) auszuweisen und dazu einen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen (Beschluss Nr. 59/2009).

Der Gemeinderat hat weiter beschlossen, im beschleunigten Verfahren von der frühzeitigen Unterrichtung nach § 3 Abs. 1 BauGB abzusehen. Öffentlichkeit und Behörden werden folglich nicht zusätzlich zu einem Vorentwurf, sondern nur zum Entwurf beteiligt.

Wie bereits mitgeteilt, hat sich ein Investor bereitgefunden, sowohl die Planungsleistungen zur Aufstellung des Bebauungsplans als auch die Erschließung des Gebiets zu übernehmen.

Die vom Investor mit den Planungsleistungen beauftragte Planungsgruppe Strunz hat nun den Entwurf des zwischen der Verwaltung und dem Investor abgestimmten Bebauungsplans vorgelegt, der vom Gemeinderat zu billigen wäre. Auf der Grundlage des gebilligten Entwurfs wird das Verfahren fortgesetzt und auch der mit dem Investor abzuschließende städtebauliche Vertrag ausgearbeitet.

Zunächst stellt der Planer den Entwurf in der Fassung vom 18.02.2010 vor. Danach ist in dem Allgemeinen Wohngebiet eine bis zu dreigeschossige Bebauung in offener Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern sowie Hausgruppen zulässig. Ein Einzelhaus kann als Mehrfamilienhaus mit höchstens acht Wohneinheiten und einer Tiefgarage ausgebildet werden. Die Grundflächenzahl beträgt 0,4, die Geschossflächenzahl 1,2. Vorgeschrieben werden Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 35 und 45 Grad.

Vor der Beratung bittet der Vorsitzende um Mitteilung, ob anwesende Gemeinderatsmitglieder persönlich beteiligt sind. Dies bejaht GRM Paulus, die sodann an der Beratung und Abstimmung nicht mitwirkt.

Nach umfassender Aussprache wird zu den Textlichen Festsetzungen einvernehmlich folgendes festgelegt:

- Bestimmungen, wie die Dächer von Carports und Garagen ausgebildet werden müssen, sind entbehrlich; der letzte Satz unter Nr. A 3 (Bauweise) wird aus dem Entwurf gestrichen.
- Für nicht erforderlich wird auch das Gebot erachtet, wonach für je 200 Quadratmeter nicht bebauter Grundstücksfläche ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen ist. Der letzte Satz unter Nr. A 6 (Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft) ist aus dem Entwurf zu streichen.
- Dahingegen ist aufzunehmen, dass die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses der Wohngebäude höchstens 0,5 Meter über dem Niveau der Erschließungsstraße zu liegen kommen darf.
- Aufzunehmen ist auch, dass vor Carports und Garagen keine Einfriedungen zur Erschließungsstraße hin errichtet werden dürfen, so dass diese Nebengebäude und die davor befindliche Aufstellfläche von der Straße her jederzeit ungehindert angefahren werden können.

Im Verlauf der Beratung werden die nachfolgend wiedergegebenen Anträge gestellt, über die der Vorsitzende abstimmen lässt.

Antrag von GRM Horner:

Die an der Westseite der Birkenallee gelegene und künftig bebaubare Teilfläche (Baufens-
ters A) des Grundstücks Fl.-Nr. 98 soll bei der Berechnung des Straßenausbaubeitrags für
die Birkenallee als beitragsfähige Grundstücksfläche einbezogen und in dem noch abzu-
schließenden städtebaulichen Vertrag entsprechend berücksichtigt werden.

Anwesend: 15 / mit 1 gegen 13 Stimmen

Der Antrag ist damit abgelehnt.

Antrag von GRM Karl:

Im Plangebiet sind insgesamt zehn öffentliche Kraftfahrzeugstellplätze vorzusehen, davon
zwei für Behinderte.

Anwesend: 15 / mit 11 gegen 3 Stimmen

Antrag von GRM Schelter-Kölpfen:

Die in den Textlichen Festsetzungen unter Nr. A 5 (Pflanz- und Erhaltungsgebote) angeführ-
ten Artenlisten 1 und 2 sollen nicht verbindlich vorgeschrieben, sondern als Empfehlung unter
den Hinweisen aufgenommen werden.

Anwesend: 15 / mit 5 gegen 9 Stimmen

Der Antrag ist damit abgelehnt.

(GRM Paulus hat wegen persönlicher Beteiligung an der Beratung und Abstimmung über die
vorgenannten Anträge nicht mitgewirkt.)

Sodann fasst der Gemeinderat folgenden

Beschluss:

Der Gemeinderat billigt – nach Maßgabe der unter diesem Tagesordnungspunkt gefassten
Beschlüsse und erarbeiteten Beratungsergebnisse – den von der Planungsgruppe Strunz
ausgearbeiteten Entwurf vom 18.02.2010 des Bebauungsplans „Hans-Paulus-Straße“.

Die Gemeinde führt zu diesem Entwurf gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2
bzw. 3 BauGB eine öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und parallel dazu für die
berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange die Beteiligung gemäß
§ 4 Abs. 2 BauGB durch.

Anwesend: 15 / mit 13 gegen 1 Stimme

(GRM Paulus hat wegen persönlicher Beteiligung an der Beratung und Abstimmung nicht
mitgewirkt.)

Lfd. Nr. 8 - Interkommunales Gewerbegebiet; Planungsstand

(Zu dem Tagesordnungspunkt ist Herr Schönfelder von der Planungsgruppe Strunz, Bamberg, als Sachverständiger geladen und erschienen.)

Der Planer stellt den derzeitigen Planungsstand dar. Danach werde die Gemeinde Möhrendorf ihren Gebietsanteil in zwei Bauabschnitte aufteilen, und zwar in einen vorrangig zu realisierenden südlichen und einen später möglichen nördlichen Teil. Die vergleichsweise kleineren Bubenreuther Flächen sollen komplett im ersten Bauabschnitt überplant werden. In den Geltungsbereich des Bebauungsplans auf Möhrendorfer Gebiet wird die Fläche einbezogen, auf der die Einleitung des Entlesbach-Umfluters in die Regnitz erfolgt.

Der Wasserversorgung und der Abwasserentsorgung stellen sich keine größeren Schwierigkeiten in den Weg. Die Verkehrserschließung wurde mit Landkreis und Staatlichem Bauamt bereits weitgehend abgestimmt. Der Entlesbach-Umfluter wird mittels eines Dükers unter der Autobahn durchgeführt. Dazu muss das offene Gerinne über das bisherige Geländenniveau angehoben werden. Eine Nivellierung der Flächen sei ohnehin erforderlich, da das Terrain von der Staatsstraße zur Autobahn um etwa fünf Meter abfällt. Dazu müssten ein Bodenabtrag im Osten und eine Auffüllung im Westen erfolgen.

Im Anschluss geben die Fraktionen Stellungnahmen ab. Während die Fraktionen der CSU und der Freien Wähler sowie das fraktionslose Gemeinderatsmitglied Horner das Planungskonzept grundsätzlich befürworten, lehnt es die SPD-Fraktion insbesondere wegen ökologischer Bedenken ab.

Eine weitergehende Aussprache lässt der Vorsitzende im Hinblick auf die nachfolgenden, noch offenen wichtigen Tagesordnungspunkte nicht zu; der Planungsstand könne nun fraktionsintern weiter beraten werden. Im übrigen werde er zur allgemeinen und umfassenden Information über das Thema eigens eine Bürgerversammlung einberufen. Danach schließt der Vorsitzende den Tagesordnungspunkt ohne eine Beschlussfassung.

**Lfd. Nr. 9 - Änderung der Stellplatz- und Garagensatzung;
Antrag der SPD-Fraktion vom 07.12.2009**

(Der Beratungsgegenstand wurde vorgezogen und an erster Stelle der Tagesordnung – vor TOP 7 und TOP 8 – behandelt.)

Im praktischen Vollzug der Stellplatz- und Garagensatzung der Gemeinde Bubenreuth haben sich Unzulänglichkeiten hinsichtlich der Richtzahlen für den Stellplatzbedarf ergeben (Anlage zu § 3 Stellplatz- und Garagensatzung). Dort werden „Altenwohnungen“ (Nr. 1.4) und „Wohnheime“ (Nr. 1.6) mit einem niedrigeren Stellplatzbedarf angesetzt, ebenso wie „Wochenend- und Ferienhäuser“ (Nr. 1.5). Die vorgenannten Begriffe werden zwar an verschiedenen Stellen in der Bayerischen Bauordnung und dem Baugesetzbuch genannt, eine genaue Definition, wann eine „Altenwohnung“ oder ein „Wohnheim“ vorliegt, fehlt. So könnte sich die Situation ergeben, dass z.B. vom Bauherrn für ein Gebäude mit „Altenwohnungen“ eine Baugenehmigung beantragt wird und dafür erheblich weniger Stellplätze nachzuweisen wären als bei einem vergleichbaren Mehrfamilienwohnhaus, rechtlich aber nicht sichergestellt werden kann, welcher Personenkreis diese Wohnungen dann tatsächlich auch nutzt.

Die SPD-Gemeinderatsfraktion begehrt mit dem als **Anlage** beigefügten Antrag vom 07.12.2009 eine Änderung der Stellplatz- und Garagensatzung wie folgt:

Variante 1:

Der Punkt 1.4 der Anlage wird ersatzlos gestrichen.

Variante 2:

Der Punkt 1.4 der Anlage wird geändert:

„Gebäude mit altersgerechten Wohnungen, welche die Ansprüche der DIN 18 040-2 vollständig erfüllen.“

Die Ausgestaltung der Stellplätze ist entsprechend dieser DIN vorzusehen. Die Spalte „zusätzl. Stpl. für Besucher“ ist auf „1 Stpl. je angefangene 2 Wohnungen“ zu ändern.

Nach eingehender Erkundung der Sach- und Rechtslage und nach Rücksprache mit dem Landratsamt Erlangen-Höchstadt empfiehlt die Verwaltung über diesen Dringlichkeitsantrag hinaus folgende Änderung der Stellplatz- und Garagensatzung:

„Nr. 1.4 der Anlage zu § 3 Stellplatzbedarf“ wird ersatzlos gestrichen.

„Nr. 1.5 der Anlage zu § 3 Stellplatzbedarf“ wird wie folgt ergänzt: „im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes“.

„Nr. 1.6 der Anlage zu § 3 Stellplatzbedarf“ wird ersatzlos gestrichen.

Die Gemeinde hat im Bedarfsfall, sollten also nachweislich tatsächlich Gebäude mit Altenwohnungen oder Heime (Lehrlingsheime, Altenwohnheime etc. nach dem Heimgesetz) gebaut werden, auf Grund von § 7 (Abweichungen) der Stellplatz- und Garagensatzung immer noch die Möglichkeit, Abweichungen zuzulassen.

In seiner Sitzung am 02.02.2010 hat der **Bau- und Umweltausschuss** die oben angeführten Punkte ausführlich diskutiert und wie folgt beschlossen:

Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt dem Gemeinderat in seiner nächsten Sitzung die „Satzung der Gemeinde Bubenreuth über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen und deren Ablösung (Stellplatz- und Garagensatzung)“ vom 18.06.2006 (in der aktuellen Fassung) wie folgt zu ändern:

„Nr. 1.4 der Anlage zu § 3 Stellplatzbedarf“ wird ersatzlos gestrichen.

„Nr. 1.5 der Anlage zu § 3 Stellplatzbedarf“ wird ersatzlos gestrichen.

„Nr. 1.6 der Anlage zu § 3 Stellplatzbedarf“ wird ersatzlos gestrichen.

Durch die Änderung der Bayerischen Bauordnung zum 1. Januar 2008 wurde den Gemeinden in Art. 63 Abs. 3 Satz 1 auch eine neue Zuständigkeit zugewiesen. Nach dieser Vorschrift entscheidet u.a. bei verfahrensfreien Vorhaben ausschließlich die Gemeinde über Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften. Der § 7 (Abweichungen) ist der neuen Rechtslage gemäß anzugleichen. Die Verwaltung empfiehlt folgende zusätzliche Änderung:

„Von den Vorschriften dieser Satzung können Abweichungen nach Art. 63 Abs. 3 Satz 1 der Bayerischen Bauordnung zugelassen werden.“

In der Beratung begründet GRM Karl den Antrag der SPD-Fraktion. Nach kurzer Aussprache entscheidet der Gemeinderat wie folgt:

Beschluss:

Die Gemeinde Bubenreuth erlässt folgende Satzung:

>Satzung zur Änderung der Stellplatz- und Garagensatzung der Gemeinde Bubenreuth

Vom (Ausfertigungsdatum)

Aufgrund des Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBI S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. Juli 2009 (GVBI S. 588), erlässt die Gemeinde Bubenreuth folgende Satzung:

§ 1

Änderung einer Satzung

Die Satzung der Gemeinde Bubenreuth über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen und deren Ablösung – Stellplatz- und Garagensatzung – vom 18.01.2006 wird wie folgt geändert:

1. § 7 (Abweichungen) erhält folgende Fassung:

„§ 7 (Abweichungen)

Von den Vorschriften dieser Satzung können Abweichungen nach Art. 63 Abs. 3 Satz 1 der Bayerischen Bauordnung zugelassen werden.“

2. Die Anlage zu § 3 (Stellplatzbedarf) wird wie folgt geändert:

Nr. 1.4 bis Nr. 1.6 werden aufgehoben.

§ 2

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

(Ausfertigung)<

Anwesend: 15 / mit 15 gegen 0 Stimmen

**Lfd. Nr. 10 - Erweiterung des Feuerwehrgerätehauses;
Änderung der Planung bezüglich der Heizungsanlage**

(Zu dem Tagesordnungspunkt ist der mit der Objektplanung für die Gerätehaus-Erweiterung beauftragte Architekt, Herr Ulm von dem gleichnamigen Ingenieurbüro, als Sachverständiger geladen und erschienen.)

Anlässlich der Durchführung der Elektroplanung für das Feuerwehrgerätehaus wurde vom Fachplaner festgestellt, dass die vorhandenen Hausanschlüsse für die ursprünglich geplante Erweiterung der Elektrodirektheizung nicht ausreichen und hier noch einmal hohe Kosten auf die Gemeinde zukommen. Auch der vorhandene Zählerschrank muss entsprechend erweitert werden. Die Energiekosten (=Stromverbrauchskosten) belaufen sich momentan auf ca. 5.000 EUR pro Jahr und würden zukünftig auf ca. 10.000 EUR ansteigen.

In diesem Zusammenhang wurde die Frage aufgeworfen, ob ein alternatives Heizsystem, z.B. Luftwärmetauscher, trotz der höheren Anschaffungskosten, langfristig nicht die bessere Lösung wäre.

Herr Ulm hat Bedenken, ob ein Luftwärmetauscher eine mögliche und auch wirtschaftliche Alternative gegenüber einer Elektroheizung darstellt. Vor allem eine schnelle Erwärmung sei mit diesem System nicht möglich.

GRM Karl vermisst eine Energiebedarfsberechnung als Entscheidungsgrundlage für die Wärmeversorgung des Gebäudes. Auch etwaige Energie-Einspar-Potenziale könnten aus der Berechnung abgeleitet werden. Herr Ulm hält jedoch die von ihm angestellten Ermittlungen für ausreichend.

Nachdem sich die Diskussion sehr im Fachlichen verliert, stellt **GRM Eger** folgenden Antrag, über den abgestimmt wird:

Antrag:

Die Frage, wie die Heizung des Feuerwehrgerätehauses konzipiert und dimensioniert werden soll, ist im Bau- und Umweltausschuss abschließend zu klären und zu entscheiden.

Anwesend: 15 / mit 12 gegen 3 Stimmen

Lfd. Nr. 12 - Kenntnisnahmen, Anfragen und Sonstiges

Der **Vorsitzende** gibt folgendes bekannt:

- Die Deutsche Telekom hat die Gemeinde informiert, dass sie die **Telefonzelle am Eichenplatz** im Laufe des Jahres abbauen wolle, da sie zu wenig genutzt werde. Gleiches gelte für die **Telefonsäule an der Neuen Straße**.
- Die **Tennishalle** soll in einen (kommerziell betriebenen) „Indoor-Spielplatz“ umgestaltet werden. Ein interessierter Betreiber ist im Rathaus vorstellig geworden.

Äußerungen aus dem Gemeinderat:

(keine Äußerungen)

Äußerungen aus der Zuhörerschaft:

(keine Äußerungen)

Ende: 22:35 Uhr

Rudolf Greif
Vorsitzender

Helmut Racher
Schriftführer