

## **Niederschrift**

### **über die öffentliche Sitzung des Gemeinderates vom 02.11.2010 im Sitzungssaal des Rathauses**

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

#### **Erster Bürgermeister, Vorsitzender**

Greif, Rudolf

#### **Gemeinderatsmitglied**

Hauke, Maria  
Horner, Andreas  
Johrendt, Hildegard  
Karl, Johannes  
Kipping, Petra  
Paulus, Annemarie  
Schäfer, Tassilo  
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**

Eger, Johannes  
Reiß, Heinz  
Veith, Johannes

berufliche Gründe  
familiäre Gründe  
berufliche Gründe

**Tagesordnung:**

- 72. Wasserversorgungs- und Entwässerungsanlage; Erneuerung der Wasserleitung und des Kanals in einem Teilbereich der Hans-Paulus-Straße**
- 73. Aufstellung eines Bebauungsplanes für ein Allgemeines Wohngebiet nördlich der Vogelsiedlung**
- 73.1 Aufstellung des Bebauungsplans 5/26 "Rothweiher"; Aufstellungsbeschluss
- 73.2 Flächennutzungsplan; Änderung parallel zur Aufstellung eines Bebauungsplans für das Allgemeine Wohngebiet "Rothweiher"; Aufstellungsbeschluss
- 74. Kenntnisnahmen, Anfragen und Sonstiges**

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

Einwendungen zur Ladung, zur Tagesordnung und gegen die Niederschrift der öffentlichen Sitzung am 19.10.2010 werden nicht erhoben.

**Lfd. Nr. 72 - Wasserversorgungs- und Entwässerungsanlage; Erneuerung der Wasserleitung und des Kanals in einem Teilbereich der Hans-Paulus-Straße**

Der Kanal in der Hans-Paulus-Straße ist über 40 Jahre alt und befindet sich in einem dementsprechend desolaten Zustand. Die Haltung zwischen der Kreuzung Neue Straße/Hauptstraße/Scherleshofer Straße bis zur Einmündung in die Frankenstraße wurde deshalb auch Mitte 2000 ausgewechselt. Hydraulisch betrachtet stellt die verbleibende Haltung zwischen der Einmündung Frankenstraße und der Einmündung Binsenstraße/Binsenstraße (Rondell) einen Schwachpunkt dar, da über diesen Kanal mit einem Durchmesser von DN 500 sämtliches Abwasser der Bubenruthiastraße, Johannesstraße, Lukasstraße, Bergstraße, Walter-Flex-Straße, des östlichen Teils der Waldstraße und des nördlichen Teils der Rathsberger Steige aufgenommen und in den Kanal in der Frankenstraße mit DN 1000 geleitet werden muss. In der vom Ingenieurbüro ITEC im Jahre 2005 durchgeführten hydrodynamischen Überrechnung des Kanalnetzes wurde daher empfohlen, diese Haltung auszuwechseln und zu verstärken.

Auch die anlässlich der anstehenden Erschließung des Baugebietes „Hans-Paulus-Straße“ (Krenacker) erforderliche Anbindung der neuen Kanäle an das bestehende Entwässerungssystem in der Hans-Paulus-Straße ist nur mit erheblichem Aufwand möglich, da von einer Leitung mit dem Durchmesser DN 300 (Krenacker) aus technischen Gründen nicht auf eine solche mit dem Durchmesser DN 500 (Hans-Paulus-Straße) angeschlossen werden kann, sondern zusätzliche Schachtbauwerke als Übergangsstelle errichtet werden müssen. Bei einer späteren Auswechslung der Kanalhaltung in der Hans-Paulus-Straße – wie vom Ingenieurbüro ITEC errechnet – müssten also nicht nur die Kanäle selbst, sondern auch die neu errichteten Schächte wieder ausgewechselt werden bzw. wären nicht mehr zu gebrauchen.

Bei der Wasserleitung stellt sich die Situation ähnlich dar: es handelt sich hierbei um eine alte Graugussleitung, die in den letzten Jahren immer wieder repariert werden musste (Rohrbrü-

che) und auch von der Dimensionierung her (100 mm) unzureichend ist. Durch die gleichzeitigen Arbeiten an der Entwässerungsanlage und die vom Erschließungsträger durchzuführenden Maßnahmen könnten der Gemeinde Kosten erspart werden.

Nach einer vorläufigen Schätzung des vor Ort tätigen Ingenieurbüros würden die Maßnahmen mit ca. 80.000 bis 100.000 EUR zu Buche schlagen.

In der Sitzung teilt die Bauverwaltung das Ergebnis einer telefonischen Rücksprache mit der Vergabestelle bei der Regierung von Mittelfranken mit. Danach wäre es vergaberechtswidrig, die Maßnahme gewissermaßen als Annex zu der Maßnahme des Erschließungsträgers für das Baugebiet „Krenacker“ an die dort tätigen Firmen (freihändig) zu vergeben. Eine Ausschreibung sei unvermeidbar. Unter diesen Umständen kann die Bauverwaltung keine nutzbaren Synergieeffekte erkennen, weshalb der Beschlussvorschlag der Vorlage vom Vorsitzenden zurückgezogen wird.

In der kurzen Aussprache äußern die Fraktionen für dieses Vorgehen Verständnis. Sie empfehlen, alle in der Binsenstraße anstehenden Maßnahmen, also die erforderliche Erneuerung der Leitungen sowie der Fahrbahn und des Gehweges umfassend und nicht nur als Stückwerk durchzuführen. Außerdem wünscht der Gemeinderat, dass die Verwaltung eine Prioritätenliste vorlegt, anhand derer die in den nächsten Jahren anzugehenden Maßnahmen nach ihrer Dringlichkeit und ihrem Finanzbedarf in das Investitionsprogramm eingestellt werden können. Die Verwaltung erklärt, dass einem Ingenieurbüro schon vor Jahresfrist ein entsprechender Auftrag erteilt worden sei, der allerdings noch seiner Erledigung harre.

### **Lfd. Nr. 73 - Aufstellung eines Bebauungsplanes für ein Allgemeines Wohngebiet nördlich der Vogelsiedlung**

Die Aufstellung eines Bebauungsplans für ein „Allgemeines Wohngebiet“ nördlich der Vogelsiedlung erfordert, wie nachfolgend ausgeführt wird, ein Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans selbst und ein weiteres Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde. Der Tagesordnungspunkt wird deshalb in zwei Unterpunkte aufgeteilt.

Nach Aufruf des Tagesordnungspunktes erklärt **der Vorsitzende**, dass er persönlich beteiligt ist. Er weist darauf hin, dass ein Mitglied des Gemeinderats dann nicht an der Beratung und Abstimmung zu den beiden Unterpunkten des TOP 73 teilnehmen darf, wenn der Beschluss ihm selbst, seinem Ehegatten, seinem Lebenspartner, einem Verwandten oder Verschwägerten bis zum dritten Grad oder einer von ihm kraft Gesetzes oder Vollmacht vertretenen natürlichen oder juristischen Person einen unmittelbaren Vorteil oder Nachteil bringen kann. Dies trifft für die Aufstellung eines Bebauungsplans und für die partielle Änderung eines Flächennutzungsplans bei Grundeigentum oder, falls sonstige dingliche Rechte an einem Grundstück im Geltungsbereich des jeweiligen Bauleitplans bestehen sollten, regelmäßig zu. Kein weiteres Mitglied des Gemeinderats erklärt sich für persönlich beteiligt.

Sodann übergibt Erster Bürgermeister Greif den Vorsitz an Zweiten Bürgermeister Seuberth und nimmt im Zuhörerraum Platz.

Vor Eintritt in die Beratung stellt **GRM Karl** folgenden Antrag, über den der Vorsitzende abstimmen lässt:

**Antrag:**

Die Sitzung möge für kurze Zeit unterbrochen werden.

**Anwesend: 14 / mit 13 gegen 0 Stimmen**

(Erster Bürgermeister Greif hat wegen persönlicher Beteiligung nicht an der Abstimmung teilgenommen.)

Der Vorsitzende unterbricht die Sitzung von 19:55 Uhr bis 20:10 Uhr.

Sodann stellt die Verwaltung die Sachlage dar.

<b>Lfd. Nr. 73.1 - Aufstellung des Bebauungsplans 5/26 "Rothweiher"; Aufstellungsbeschluss</b>
--

In Bubenreuth besteht eine deutliche Nachfrage nach Wohnbauflächen. Das mit dem jüngst aufgestellten Bebauungsplan „Hans-Paulus-Straße“ für ein „Allgemeines Wohngebiet“ aktivierte Bauland wurde in kürzester Zeit vollständig verkauft und wird derzeit schon bebaut. Weitere Wohnbauflächen sind momentan in ausgewiesenen Baugebieten – von einzelnen Grundstücken abgesehen – nicht vorhanden. Nennenswerte Reserven für Wohnbauland zeigen sich nur noch im Bereich der „Posteläcker“ und in Bubenreuth-Nord.

Der sinnvolle und wünschenswerte, aus ortsplanerischer Sicht vorrangige Lückenschluss an den Posteläckern – zwischen dem sich nach Süden ausbreitenden alten Ort und der Geigenbauersiedlung – ist bis auf weiteres wegen des dort herrschenden Lärms der Bahn nicht möglich. Es gibt zwar schon einen planfestgestellten Entwurf über die von der Deutschen Bahn an ihrer Strecke beabsichtigte Ausbaumaßnahme (und die von ihr damit im Zusammenhang vorgesehenen Lärmschutzmaßnahmen), aber eine Abstimmung mit der Bauleitplanung der Gemeinde (und der von ihr zusätzlich zu schaffenden Vorkehrungen für den Lärmschutz) scheitert schon allein daran, dass zurzeit noch völlig offen ist, ob und vor allem wann die Bahn von ihrem Baurecht Gebrauch machen wird.

Zur Überarbeitung des geltenden Flächennutzungsplans, der nur auf einem Teil der Posteläcker Wohnbauflächen (6,6 ha) und sonst Mischgebiet (3,9 ha) vorsieht, hat der Gemeinderat zwar beschlossen, dass die Darstellung des Mischgebietes zu Gunsten einer ausschließlichen Wohnnutzung in den gesamten Posteläckern (10,5 ha) aufgegeben wird. Diese Beschlusslage wird aber vor dem Hintergrund des jüngst gescheiterten „Interkommunalen Gewerbegebiets“ zu überprüfen sein, denn in Bubenreuth fehlen sonst gewerblich nutzbare Flächen.

Festzuhalten ist demnach, dass im Bereich der Posteläcker mittelfristig keine und langfristig in geringerem Umfang als bisher in Aussicht genommen Wohnbauflächen mobilisierbar sind.

In Bubenreuth-Nord kommen neben dem Gebiet „Hirtenhausäcker“ (11,3 ha) südlich der Kreisstraße nach Bräuningshof nur noch die nördlich und östlich der Vogelsiedlung vorhandenen freien Flächen für eine Wohnbebauung in Betracht. Die nördlich an die Vogelsiedlung anschließenden Flächen sind anders als die östlich anschließenden sowie die Hirtenhaus-

äcker im geltenden Flächennutzungsplan bisher nicht als Wohnbauflächen dargestellt (östliche Flächen und Hirtenhausäcker: Darstellung als „Allgemeines Wohngebiet“ – WA). Gleichwohl sind sie erkennbar die letzten Flächenreserven für die Entwicklung von Wohnsiedlungen in Bubenreuth.

Nunmehr erfordern bereits konzipierte Hochwasserschutzmaßnahmen eine Koordination mit der Siedlungsentwicklung in Bubenreuth-Nord. Während der kurz vor Baubeginn stehende erste Bauabschnitt (1. BA) der Hochwasserschutzmaßnahmen am Entlesbach lediglich Wald- und Wiesenland in Anspruch nimmt, greift der voraussichtlich innerhalb der nächsten fünf Jahre folgende zweite Bauabschnitt auf die bereits beschriebenen potentiellen Siedlungsflächen nördlich und östlich der Vogelsiedlung ein. Der zu berücksichtigende öffentliche Belang des Hochwasserschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB) stellt ein typisches Planungserfordernis im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB dar.

Wenn man einen Bedarf nach zusätzlichen Wohnbauflächen erkennt und deshalb das Gebiet „Rothweiher“ für eine Wohnbebauung sichern möchte, ist es auch vor äußeren Einflüssen zu schützen. Dies gelingt nur, wenn ein Bebauungsplan aufgestellt wird. In diesem Zusammenhang weist die Verwaltung in ihrem Sachvortrag darauf hin, dass ein Landwirt aus Langensendelbach schon lange auf der Suche nach einem Standort für einen größeren Schweinestall ist und die Standortfrage momentan wieder völlig offen erscheint; dies sei Informationen sowohl aus dem Rathaus in Baiersdorf als auch aus dem Landratsamt Forchheim zu entnehmen.

Um dem Planungserfordernis im Sinne des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches Rechnung zu tragen, wird vorgeschlagen, das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans in Gang zu setzen und einen Aufstellungsbeschluss zu fassen, wie er der Beschlussvorlage als Amtsvorschlag zu entnehmen sei.

Nach dem Sachvortrag der Verwaltung stellt **GRM Schelter-Kölpien** folgenden Antrag, über den der Vorsitzende abstimmen lässt:

**Antrag:**

Über den Amtsvorschlag soll namentlich abgestimmt werden.

**Anwesend: 14 / mit 13 gegen 0 Stimmen**

(Erster Bürgermeister Greif hat wegen persönlicher Beteiligung nicht an der Abstimmung teilgenommen.)

**GRM Karl** stellt folgenden Antrag, über den der Vorsitzende abstimmen lässt:

**Antrag:**

Die Sitzung möge ein weiteres Mal kurz unterbrochen werden.

**Anwesend: 14 / mit 13 gegen 0 Stimmen**

(Erster Bürgermeister Greif hat wegen persönlicher Beteiligung nicht an der Abstimmung teilgenommen.)

Der Vorsitzende unterbricht die Sitzung von 21:05 Uhr bis 21:15 Uhr.

Sodann kündigt **GRM Karl** für die SPD-Fraktion einen Änderungsantrag zum Amtsvorschlag der Beschlussvorlage an und stellt zunächst folgenden Antrag, über den der Vorsitzende abstimmen lässt:

**Antrag:**

Über den Änderungsantrag der SPD-Fraktion solle namentlich abgestimmt werden.

**Anwesend: 14 / mit 13 gegen 0 Stimmen**

(Erster Bürgermeister Greif hat wegen persönlicher Beteiligung nicht an der Abstimmung teilgenommen.)

Danach stellt **GRM Karl** den angekündigten Änderungsantrag zum Amtsvorschlag der Beschlussvorlage, über den der Vorsitzende abstimmen lässt:

**Antrag:**

Der Geltungsbereich des vorgesehenen Bebauungsplans solle gegenüber dem Amtsvorschlag verkleinert werden und sich nur auf die Flächen des Grundstücks Fl.-Nr. 363 (Gemarkung Bubenreuth) und der südlich und östlich davon gelegenen Grundstücke erstrecken; die nordwestlich des Grundstücks Fl.-Nr. 363 gelegenen Flächen bis hin zur Gemeindeverbindungsstraße sollten nicht einbezogen werden.

**Abstimmung:**

Hauke, Maria	nein
Horner, Andreas	ja
Johrendt, Hildegard	ja
Karl, Johannes	ja
Kipping, Petra	nein
Paulus, Annemarie	nein
Schäfer, Tassilo	nein
Schelter-Kölpien, Birgit	nein
Schmucker-Knoll, Christa	ja
Seuberth, Wolfgang	nein
Sprogar, Christian	nein
Stumptner, Hermann	ja
Winkelmann, Manfred	ja

**Folglich****anwesend: 14 / mit 6 gegen 7 Stimmen**

(Der Antrag ist damit abgelehnt. Erster Bürgermeister Greif hat wegen persönlicher Beteiligung nicht an der Beratung und Abstimmung teilgenommen.)

Nach Abschluss der ausführlichen Diskussion lässt der Vorsitzende schließlich über den Amtsvorschlag abstimmen:

**Beschluss:**

Die Gemeinde Bubenreuth stellt für die nördlich und östlich an die Bestandsbebauung der Vogelsiedlung anschließenden bisher im wesentlichen landwirtschaftlich genutzten Flächen den Bebauungsplan „Rothweiher“ auf.

Das Gebiet mit einer Größe von ca. 8,0 ha ergibt sich aus dem der Niederschrift beigefügten Lageplan, der Bestandteil dieses Beschlusses ist; es ist wie folgt begrenzt:

- im Norden: durch die Gemeindegrenze nach Langensendelbach,
- im Osten: durch die Gemeindegrenze nach Langensendelbach,
- im Süden: durch die nördlich der Bussardstraße vorhandene Bebauung am nördlichen Ortsrand,
- im Westen: durch die Gemeindeverbindungsstraße nach Igelsdorf.

Es ist vorgesehen, das Baugebiet als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung festzusetzen. Die Planung betrifft ein Gebiet, das im wirksamen Flächennutzungsplan nur teilweise als Wohnbaufläche dargestellt ist. Der Flächennutzungsplan wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans geändert (§ 8 Abs. 3 Baugesetzbuch – BauGB).

Allgemeines Ziel der Planung ist, dem Bedarf an Wohnbauland zu entsprechen und dazu eine noch verfügbare Fläche unter besonderer Berücksichtigung der Belange des Hochwasserschutzes nutzbar zu machen, vor etwaigen künftigen belastenden Einflüssen aus dem Außenbereich zu schützen sowie einen orts- und landschaftsbildverträglichen Übergang zwischen Bebauung und Außenbereich herzustellen.

**Abstimmung:**

Hauke, Maria	ja
Horner, Andreas	nein
Johrendt, Hildegard	nein
Karl, Johannes	nein
Kipping, Petra	ja
Paulus, Annemarie	ja

Schäfer, Tassilo	ja
Schelter-Kölpfen, Birgit	ja
Schmucker-Knoll, Christa	nein
Seuberth, Wolfgang	ja
Sprogar, Christian	ja
Stumptner, Hermann	nein
Winkelmann, Manfred	nein

### **Folglich**

**anwesend: 14 / mit 7 gegen 6 Stimmen**

(Erster Bürgermeister Greif hat wegen persönlicher Beteiligung nicht an der Beratung und Abstimmung teilgenommen.)

<b>Lfd. Nr. 73.2 - Flächennutzungsplan; Änderung parallel zur Aufstellung eines Bebauungsplans für das Allgemeine Wohngebiet "Rothweiher"; Aufstellungsbeschluss</b>
--

Auf den unter dem übergeordneten TOP 73 und den unter dem Unterpunkt 73.1 dargestellten Sachverhalt wird Bezug genommen.

Im Normalfall ist ein Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 Abs. 2 Baugesetzbuch – BauGB – ). Ist dies nicht möglich und soll der Bebauungsplan von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweichen, muss auch der Flächennutzungsplan entsprechend geändert werden. Dies kann vorher, soll aber mindestens zeitgleich (parallel) und es darf nur in Ausnahmefällen nachträglich geschehen.

Wie oben schon ausgeführt ist, kann der Bebauungsplan für das Allgemeine Wohngebiet (WA) „Rothweiher“ aus dem geltenden Flächennutzungsplan nicht vollständig entwickelt werden, da wesentliche Teile dort bisher nicht für eine Bebauung vorgesehen sind. Dies erfordert eine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB.

In der Beratung über den Beschlussvorschlag zur Änderung des Flächennutzungsplans stellt **GRM Schelter-Kölpfen** folgenden Antrag, über den der Vorsitzende abstimmen lässt:

### **Antrag:**

Über den Beschlussvorschlag soll namentlich abgestimmt werden.

**Anwesend: 14 / mit 13 gegen 0 Stimmen**

(Erster Bürgermeister Greif hat wegen persönlicher Beteiligung nicht an der Abstimmung teilgenommen.)

Nach Abschluss der Beratung beschließt der Gemeinderat wie folgt:



**Beschluss:**

Die Gemeinde Bubenreuth ändert ihren Flächennutzungsplan parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans „Rothweiher“ (§ 8 Abs. 3 Baugesetzbuch – BauGB –).

Das Gebiet mit einer Größe von ca. 8,0 ha ergibt sich aus dem der Niederschrift beigefügten Lageplan, der Bestandteil dieses Beschlusses ist; es ist wie folgt begrenzt:

- im Norden: durch die Gemeindegrenze nach Langensendelbach,
- im Osten: durch die Gemeindegrenze nach Langensendelbach,
- im Süden: durch die nördlich der Bussardstraße vorhandene Bebauung am nördlichen Ortsrand,
- im Westen: durch die Gemeindeverbindungsstraße nach Igelsdorf.

Es ist vorgesehen, das beschriebene Gebiet, das im wirksamen Flächennutzungsplan als „Flächen für Landwirtschaft“ dargestellt ist, künftig als Wohnbaufläche – Allgemeines Wohngebiet – darzustellen.

Allgemeines Ziel der Änderung ist, dem Bedarf an Wohnbauflächen zu entsprechen und dazu noch verfügbare landwirtschaftliche Flächen unter besonderer Berücksichtigung der Belange des Hochwasserschutzes zu mobilisieren und vor etwaigen künftigen belastenden Einflüssen aus dem Außenbereich zu schützen.

**Abstimmung:**

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

**Folglich**

**anwesend: 14 / mit 7 gegen 6 Stimmen**

(Erster Bürgermeister Greif hat wegen persönlicher Beteiligung nicht an der Beratung und Abstimmung teilgenommen.)

<b>Lfd. Nr. 74 - Kenntnisnahmen, Anfragen und Sonstiges</b>
---

Der **Vorsitzende** gibt folgendes bekannt:

- Die **nächste Gemeinderatssitzung** wird wie geplant für den 16.11.2010, 19:30 Uhr, einberufen.
- Für den 24.11.2010, 19:30 Uhr, ist eine zweite **Bürgerversammlung** in diesem Jahr anberaumt.
- Am 16.12.2010, 19:00 Uhr, findet im Katholischen Pfarrzentrum die diesjährige gemeinsame **Weihnachtsfeier** des Gemeinderats und der Beschäftigten statt.

**Äußerungen aus dem Gemeinderat:**

- **GRM Karl** fragt, wann der Finanz- und Personalausschuss in die Vorberatungen zum Haushalt 2011 einsteigen wird; der Vorsitzende teilt dazu mit, dass damit in Kürze begonnen werde, wenn auch noch kein Sitzungsdatum feststehe.

**Äußerungen aus der Zuhörerschaft:**

(keine Äußerungen)

**Ende: 21:30 Uhr**

Rudolf Greif  
Vorsitzender

Helmut Racher  
Schriftführer