

Bekanntgabe der Beschlussergebnisse aus dem öffentlichen Teil der Sitzung des Gemeinderates vom 10.10.2017 gemäß § 34 Abs. 5 GeschO.

Beginn: 19:00 Uhr
Ende 21:10 Uhr
Ort: Sitzungssaal Rathaus Hemhofen

Anwesend:

Vorsitz

Nagel, Ludwig, 1. Bgm.

Mitglieder des Gemeinderates

Bauerreis, Fred,
Bögelein, Georg,
Bräutigam, Lutz, Dr.,
Dubois, Ulrike,
Emrich, Jutta,
Großkopf, Konrad,
Großkopf, Matthias,
Haag, Horst,
Hamm, Reimer, 3. Bgm.
Kerschbaum, Gerhard,
Koch, Thomas,
Müller, Hansjürgen, 2. Bgm.
Rosiwal-Meißner, Monika,
Verstynen, Peter,
Wagner, Gerhard,

Anwesend ab 19.30
Uhr während TOP 5
öffentlich

Wölfel, Marcus,

Schriftführer/in

Mosch, Karin,

Es fehlen:

Mitglieder des Gemeinderates

Batz, Manfred,
Heilmann, Alexander,
Koch, Kurt,
Marr, Herbert,

Eröffnung der Sitzung:

Der Vorsitzende 1. Bgm. Nagel begrüßt die Ratsmitglieder, die Zuhörerschaft, die Vertreter der Presse sowie die der Verwaltung und eröffnet die Sitzung. Er stellt fest, dass sämtliche Mitglieder ordnungsgemäß geladen wurden und dass Zeit, Ort und Tagesordnung für die öffentliche Sitzung gemäß Art. 52 der Bayerischen Gemeindeordnung (GO) ortsüblich bekanntgemacht worden sind. Er teilt weiter mit, dass Tagesordnungspunkt 6 der nichtöffentlichen Sitzung ersatzlos gestrichen wird. Gegen die so geänderte Tagesordnung wurden keine Einwendungen erhoben.

Der Vorsitzende stellt fest, dass somit nach Art. 47 Abs. 2/3 GO der Gemeinderat beschlussfähig ist. Er teilt weiter mit, dass den Gemeinderäten Gerhard Wagner, Horst Haag und dem 3. Bürgermeister Reimer Hamm zu deren Geburtstagen Glückwünsche übermittelt wurden.

Im Anschluss daran gab der Vorsitzende im Rahmen der „Bürgerfragestunde“ anwesenden Bürgern die Gelegenheit, sich zu allgemein interessierenden Themen zu äußern bzw. Fragen zu stellen. Hiervon wurde kein Gebrauch gemacht.

TAGESORDNUNG:

Öffentliche Sitzung

zu 1 Genehmigung der letzten Sitzungsniederschrift

Die Niederschrift über die öffentliche Gemeinderatssitzung am 05.09.2017 wurde ohne Einwände genehmigt.

Beschluss: Ja 16 Nein 0

zu 2 Informationen

Sachverhalt:

a) Allgemeine Informationen

- 1. Bgm. Nagel teilte mit, dass die diesjährige Bürgerversammlung am 09.11.2017 in Aula der Grundschule stattfindet.
- 1.Bgm. Nagel informierte, dass am 11.09.2017 der Notarvertrag zum Verkauf des Grundstücks Siebenbürgenstraße 1/Schulstraße 9 abgeschlossen wurde.
- 1.Bgm. Nagel informierte, dass zwischenzeitlich die Fa. Poscimur mit der externen Ausschreibung der Gebäudereinigung für die gemeindlichen Liegenschaften mit Ausnahme der Schule und des Verwaltungsgebäudes des Bauhofs beauftragt wurde.
- 1.Bgm. Nagel teilte mit, dass die Schützengesellschaft „Enzian“ die überlassenen Räumlichkeiten in der Musikschule, Zeckerner Hauptstraße 11, zum 31.05.2017 wegen Vereinsaufgabe geräumt haben. Die Räumlichkeiten wurden mit Wirkung zum 01.06.2017 im Rahmen einer unentgeltlichen Verpachtung für gemeinnützige Zwecke an den Familientreff Hemhofen e.V. überlassen, der dafür die Räumlichkeiten in der Grundschule geräumt hat.
- 1.Bgm. Nagel informierte über den aktuellen Sachstand der Arbeiten zur Vorbereitung der Neuordnung und Sanierung der Grundschule.
- 1.Bgm. Nagel teilte mit, dass derzeit ein Verkauf des Gebäudes der Feuerwehr Hemhofen noch nicht möglich ist. Vor dem Hintergrund der anstehenden Schulsanierung müssen Ausweichräume zur Verfügung bereitgestellt werden. Sobald diese Nutzung beendet ist, wird der Gemeinderat mit einer Entscheidung zur weiteren Verwendung des Feuerwehrgebäudes in Hemhofen befasst.

b) Bekanntgabe von in nichtöffentlicher Sitzung gefassten Beschlüssen

-/-

zu 3 Genehmigung einer überplanmäßigen Ausgabe für die Tiefbauarbeiten zur Errichtung einer Obdachlosenunterkunft (Ausführung im Jahre 2016)

Sachverhalt:

Der Gemeinderat der Gemeinde Hemhofen hat in seiner Sitzung vom 02.02.2016 beschlossen, Wohncontainer für Obdachlose zwischen dem Bauhof Hemhofen und dem EVU-Gebäude zu errichten. Die Maßnahme wurde baulich im Jahre 2016 komplett abgeschlossen.

Leider hat uns die für die Tiefbauarbeiten beauftragte Fa. Gumbrecht aus Wachenroth im letzten HH-Jahr keine Schlussrechnung vorgelegt. Diese liegt uns nunmehr vor und muss im

laufenden Haushaltsjahr 2017, obwohl auf der HHSt. 1.4350.9450 keine Mittel zur Verfügung stehen, beglichen werden.

Beschlussvorschlag:

1. Der Sachstandsbericht der Verwaltung wird zur Kenntnis genommen.
2. Der nachträglichen überplanmäßigen Ausgabe zur Errichtung eines Obdachlosencontainers in Höhe von rd. 11.500 € wird zugestimmt und auf der HHSt. 1.4350.9350 gebucht.
3. Für die Deckung dieser überplanmäßigen Ausgabe wird der gleiche Betrag bei der HHSt. 1.7000.9505 gesperrt.

Beschluss: Ja 16 Nein 0

zu 4 Genehmigung einer überplanmäßigen Ausgabe zum Einbau einer Fäkalienhebeanlage im Kindergarten (nachträgliche Genehmigung)

Sachverhalt:

Durch einen Bauhofmitarbeiter wurde am 08.09.2017 mitgeteilt, dass sich die Fäkalien im Kindergarten zurückstauen. Als Grund konnte hierfür eine defekte Fäkalienpumpe, die mittlerweile schon ca. 15 Jahre alt ist, ausgemacht werden. Aus Sicherheitsgründen ist noch eine 2. Pumpe vorhanden, die momentan den Betrieb aufrechterhält. Dennoch ist es notwendig hier Ersatz zu schaffen.

Dazu wurden zwei leistungsfähige Pumpenhersteller zur Angebotsabgabe aufgefordert:

Firma Jürgen Müller GmbH & Co.KG, Hemhofen, zum Preis in Höhe von brutto 10.081,85 €.
Firma Leger GmbH, Stein, zum Preis in Höhe von brutto 11.525,11 €.

Der Einbau der Fäkalienhebeanlage erfolgt zeitnah und muss somit, obwohl auf der HHSt 1.4641.9630 keine Mittel zur Verfügung stehen, im laufenden Haushaltsjahr beglichen werden.

Beschlussvorschlag:

1. Der Sachstandsbericht der Verwaltung wird zur Kenntnis genommen.
2. Der nachträglichen überplanmäßigen Ausgabe zum Einbau einer Fäkalienhebeanlage im Kindergarten durch die Firma Jürgen Müller GmbH & Co.KG, Hemhofen, in Höhe von 10.081,85 € wird zugestimmt und auf die HHSt. 1.4641.9630 gebucht.
3. Für die Deckung dieser überplanmäßigen Ausgabe wird der gleiche Betrag bei der HHSt. 1.7000.9505 gesperrt.

Beschluss: Ja 15 Nein 0

Abstimmungsvermerke:

2. Bgm. Müller war wegen persönlicher Beteiligung von Beratung und Beschlussfassung ausgeschlossen.

**zu 5 Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Zeckern 1 - Teilbereich Kaspar-Lang-Straße 27 - 33;
Weitere Vorgehensweise**

Sachverhalt:

Mit Beschluss des Gemeinderats vom 04.07.2017 wurde das gemeindliche Einvernehmen für den Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage und Stellplätzen auf dem Grundstück Kaspar-Lange-Straße 31, Fl.Nr. 59/1, Gemarkung Zeckern, erteilt. Nachdem das Bauvorha-

ben die Grundzüge der Planung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Z 1 „Zeckern 1“ verletzt, hatte die Verwaltung in der Sitzung vom 04.07.2017 die Versagung des gemeindlichen Einvernehmens empfohlen. Dieser Beschlussempfehlung war der Gemeinderat nicht gefolgt.

Nach Weiterleitung des Bauvorhabens an die Bauaufsicht des Landratsamtes Erlangen-Höchstadt kam auch diese zu dem Ergebnis, dass die Baugenehmigung auf Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes nicht erteilt werden kann, weil das Bauvorhaben Grundzüge der Planung verletzt. Mit Schreiben vom 05.09.2017 hat die Bauantragstellerin jetzt bei der Gemeinde Hemhofen einen Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Z 1 „Zeckern 1“ für den Teilbereich der vier Grundstücke in Ortsrandlage gestellt, in dem ihr Grundstück liegt. Die Antragstellerin hat dabei auch die Übernahme der Kosten für das Bauleitplanverfahren für diesen Teilbereich zugesagt.

Nach Rücksprache mit dem Landratsamt ist die beantragte kleinteilige Änderung des Bebauungsplanes zumindest kritisch zu hinterfragen. Eine Änderung des betreffenden Teilbereichs wäre dann möglich, wenn es in der Begründung ausführlich dargelegt werden kann, warum die Notwendigkeit ausschließlich für die Veränderung dieser Grundstücke besteht. Aufgrund der abgesetzten Lage der Grundstücke vom restlichen Bebauungsplangebiet wäre eine Veränderung in diesem Bereich wohl schon denkbar. Ggf. könnten auch weitere benachbarte Grundstücke in die Änderung einbezogen werden. Vor dem Hintergrund der Tatsache, dass drei der vier Grundstücke bereits bebaut sind, fehlt es der Verwaltung an stichhaltigen Gründen für die Begründung der Notwendigkeit ausschließlich für die B-Plan-Änderung für diese Grundstücke.

Seitens des Landratsamtes wird weiter zu bedenken gegeben, dass bei einer räumlich eng begrenzten Änderung des Bebauungsplanes andere Bauherren sich bei der Verwirklichung ihrer Bauvorhaben darauf beziehen werden und ebenfalls Änderungsanträge stellen werden. Diese Präzedenzfallwirkung sollte bei der Entscheidung auf jeden Fall berücksichtigt werden.

Beschlussvorschlag:

1. Der Sachstandsbericht der Verwaltung wird zur Kenntnis genommen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, antragsgemäß ein Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Z 1 einzuleiten.

Beschluss: Ja 4 Nein 13

zu 6 Formlose Bauvoranfrage zum Abbruch des Haupt- und der Nebengebäude mit Teilung des Grundstücks für Bebauung mit einem Doppelhaus und 4 Stellplätzen, Waldstraße 26, Fl.Nr. 235/21, Gemarkung Zeckern

Sachverhalt:

Das auf dem Grundstück bestehende ältere Einfamilienhaus sowie mehrere kleinere Nebengebäude sollen abgebrochen werden. Anschließend soll eine Teilung des 1.010 m² großen Grundstücks in etwa 2 gleichgroße Hälften erfolgen und dann mit einem Doppelhaus im „Toskanastil“ mit 2 Vollgeschossen und einem Walmdach (pro Hälfte ca. 140 m² Wohnfläche mit jeweils einem Außenmaß von 8 m x 11 m) – alternativ: 2 Einfamilienhäuser mit je 140 m² Wohnfläche – bebaut werden. Für jede Wohneinheit sind 2 Stellplätze vorgesehen.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Z 1 – Zeckern 1“. Im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes ist ein Vorhaben zulässig, wenn es dessen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist (§ 30 Abs. 1 BauGB). Im Rahmen der vorliegenden formlosen Bauvoranfrage wird vor Einreichung eines Bauantrags um Beantwortung folgender Einzelfragen nachgesucht:

1. Ist eine Teilung des Grundstückes in etwa 2 gleichgroße Teile, unter Berücksichtigung der beantragten Wegerechte, möglich?
2. Ist eine Bebauung mit einem Doppelhaus (pro Hälfte: ca. 140 m² Wohnfläche mit dem Außenmaß 8 m x 11 m) möglich?
3. Kann das Doppelhaus und die 4 Stellplätze, teilweise außerhalb der Baugrenzen, so situiert werden wie im Lageplan skizziert?
4. Kann das Doppelhaus im „Toskanastil“ mit 2 Vollgeschossen und Walmdach errichtet werden?

Alternativ mit 2 Einfamilienhäusern:

1. Ist eine Teilung des Grundstückes in etwa 2 gleichgroße Teile, unter Berücksichtigung der Wegerechte, möglich?
2. Ist eine Bebauung mit 2 Einfamilienhäusern (je 140 m² Wohnfläche) möglich?

Zu den Fragen wird wie folgt Stellung genommen:

Zu 1.

Die Beurteilung zu dieser Frage ist nicht Gegenstand dieses baurechtlichen Verfahrens.

Zu 2.

Eine Bebauung mit einem Doppelhaus (pro Hälfte: ca. 140 m² Wohnfläche mit Außenmaß 8 m x 11 m) ist möglich, da die festgesetzte GRZ 0,4 und GFZ 0,4 dies zulassen. Desweiteren ist festzustellen, dass in diesem Bebauungsplan noch weitere genehmigte Bebauungen mit Doppelhäusern vorhanden sind.

Zu 3.

Ein Doppelhaus mit den 4 Stellplätzen kann teilweise außerhalb der Baugrenzen situiert werden, da diese für das ursprüngliche Grundstück relativ großzügig festgesetzt sind.

Zu 4.

In diesem rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist für dieses Grundstück I+D festgesetzt, mit der Dachform Sattel-/Walmdach und der Dachneigung 38° – 48°.

Westlich dieser geplanten Bebauung, in ca. 350 m Entfernung, ist in diesem Bebauungsplan ein Wohnhaus im „Toskanastil“ mit 2 VG anstatt I+D genehmigt und errichtet worden (Bezugsfall).

Alternativ mit 2 Einfamilienhäusern:

Zu 1.

Die Beurteilung zu dieser Frage ist nicht Gegenstand dieses baurechtlichen Verfahrens.

Zu 2.

Eine Bebauung mit 2 Einfamilienhäusern (pro Haus: ca. 140 m² Wohnfläche) ist möglich, da die festgesetzte GRZ 0,4 und GFZ 0,4 dies zulassen.

Beschlussvorschlag:

1. Der Sachstandsbericht der Verwaltung wird zur Kenntnis genommen.
2. Zu dieser formlosen Bauvoranfrage wird das Einvernehmen zu den erforderlichen Befreiungen erteilt, da die Grundzüge der Planung gem. § 31 Abs. 2 BauGB nicht berührt sind, die Befreiungen städtebaulich vertretbar und einige Bezugsfälle vorhanden sind.

a) Bebauung mit einem Doppelhaus anstatt Einzelhausbebauung – Einvernehmen erteilt:

Beschluss: Ja 17 Nein 0

- b) Situierung des Doppelhauses und der 4 Stellplätze teilweise außerhalb der Baugrenzen – Einvernehmen erteilt:

Beschluss: Ja 17 Nein 0

- c) „Toskanahaus“ mit 2 VG und Walmdach anstatt I+D mit Sattel-/Walmdach – Einvernehmen erteilt:

Beschluss: Ja 15 Nein 2

Alternativ – 2 Einfamilienhäuser:

- a) Bebauung mit 2 Einfamilienhäusern anstatt Bebauung mit 1 Einzelhaus auf Gesamtgrundstück – Einvernehmen erteilt:

Beschluss: Ja 17 Nein 0

**zu 7 Bauantrag zum Neubau eines Holzhauses, Finkenstraße 21, Fl.Nr. 204/19,
Gemarkung Zeckern**

Sachverhalt:

Zur formlosen Bauvoranfrage hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 01.08.2017 das gemeindliche Einvernehmen mit allen erforderlichen Befreiungen erteilt. Die Verwaltung hatte damals die Versagung des Einvernehmens empfohlen, weil die gesetzlichen Voraussetzungen zur Erteilung erforderlicher Befreiungen nach dem Baugesetzbuch nicht vorliegen. Nunmehr haben die Antragsteller diesen Bauantrag zur Behandlung und Beschlussfassung vorgelegt.

Das auf dem Grundstück bestehende Fertighaus aus dem Jahr 1977 soll mit Ausnahme des Kellers abgebrochen werden. Anschließend sollen ein zweigeschossiges Einfamilienhaus („Toskanahaus“) mit einem 20 °Walmdach auf diesem Keller und ein Carport neben der bestehenden Garage errichtet werden.

Im Bebauungsplan ist 1 Vollgeschoss mit Flachdach festgesetzt. In diesem Flachdachareal, zwischen Amsel-, Drossel- Finken- und Bergstraße sind mittlerweile von 21 Gebäuden 15 mit I+D und Satteldach bebaut. Nordwestlich des Grundstücks Finkenstr. 21, ca. 210 m Luftlinie entfernt, befindet sich ein zweigeschossiges „Toskanahaus“ mit einem 22 ° Walmdach, für das im gleichnamigen Bebauungsplan, ein eingeschossiges Einzelhaus mit der Dachform Satteldach und einer Dachneigung von 18 ° - 25 ° festgesetzt ist. Im Rahmen des Bauantragsverfahrens für dieses Gebäude im Jahr 2014 wurde kein Vollgeschossnachweis vorgelegt, der erforderliche Befreiungsantrag für das zweite Vollgeschoss nicht erteilt und demzufolge auch keine Befreiung für das 2. Vollgeschoss im Rahmen der Baugenehmigung erteilt. Das Bauvorhaben auf dem Grundstück Finkenstraße 2a ist daher nicht als Bezugsfall für den jetzt anhängigen Bauantrag heranzuziehen.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Z 2 - 2. Änderung. Im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes ist ein Vorhaben zulässig, wenn es dessen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist (§ 30 Abs. 1 BauGB).

Nach § 31 Abs. 2 BauGB kann eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erfolgen, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und

1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit, einschließlich des Bedarfs zur Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbewerbern, die Befreiung erfordern oder

2. die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder
3. die Durchführung des Bebauungsplanes zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

§ 31 Abs. 2 verlangt für alle drei Befreiungstatbestände der Nrn. 1 bis 3, dass durch die Befreiung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Mit dem Erfordernis der Wahrung der Grundzüge der Planung setzt § 31 Abs. 2 eine in jedem Fall zu beachtende Grenze für Befreiungen, unabhängig davon, ob die Voraussetzungen der einzelnen Befreiungstatbestände der Nr. 1 bis 3 gegeben sind.

Durch die Überschreitung der Anzahl der Vollgeschosse von 1 auf 2 sowie die Dachform Walmdach mit 20 ° werden die Grundzüge der Planung berührt und die Erteilung der beiden Befreiungen (Überschreitung Vollgeschosse und Dachform) ist städtebaulich nicht vertretbar.

Beschlussvorschlag:

1. Der Sachstandsbericht der Verwaltung wird zur Kenntnis genommen.
2. Zu diesem Bauantrag wird das Einvernehmen zu den erforderlichen Befreiungen nicht erteilt, da entgegen des § 31 Abs. 2 BauGB die Grundzüge der Planung berührt werden.

Beschluss: Ja 5 Nein 12

3. Das gemeindliche Einvernehmen zu dem Bauvorhaben mit allen erforderlichen Befreiungen wird erteilt.

Beschluss: Ja 12 Nein 5

zu 8 Bekanntgabe der auf dem Verwaltungsweg erledigten Baugesuche

Sachverhalt:

Aufgrund der Ermächtigung in § 11 Abs. 2 Ziff. 4 der Geschäftsordnung des Gemeinderates wurden von der Verwaltung zwischenzeitlich folgende Baugesuche bearbeitet:

- Anbau Wohnraum und Dachterrasse an best. Wohnhaus, Albrecht-Dürer-Str. 6 (Genehmigungsverfahren)
- Errichtung einer Dachgaube, Ahornweg 12 a (Genehmigungsverfahren)
- Errichtung eines Sicht- und Lärmschutzzaunes, Zeckener Hauptstr. 7 (Isolierte Befreiung)
- Errichtung eines Nebengebäudes mit Satteldach, Lange-Straße 2 (Isolierte Befreiung)
- Errichtung eines Carports mit Geräteraum, Leithenstr. 6 a (Isolierte Befreiung)
- Anbau eines Wintergartens an best. Wohnhaus, Sterhofweg 6 (Genehmigungsverfahren)
- Errichtung eines Wintergartens an best. Wohnhaus, Albrecht-Dürer-Str. 2 b (Genehmigungsverfahren)

zur Kenntnis genommen

zu 9 Anfragen von Gemeinderatsmitgliedern an den 1. Bgm. Nagel oder die Verwaltung

GR Emrich teilte mit, dass es erneut zu Bürgerbeschwerden wegen der verschlossenen Toiletten auf den gemeindlichen Friedhöfen gekommen sei. Sie bat darum künftig sicherzustellen, dass die Toiletten für die Bürger von Hemhofen zur Verfügung stehen. 1. Bgm. Nagel

teilte mit, dass er die Öffnung der Toiletten direkt nach der GR-Sitzung am 05.09.2017 angeordnet habe. Er sagte eine umgehende Klärung und Öffnung der Toiletten zu.

GR Rosiwal-Meißner fragte nach, wie die weitere Vorgehensweise mit der Baumaßnahme „Neuordnung und Sanierung der Grundschule in Hemhofen“ sei. 1. Bgm. Nagel sagte zu, dass der Gemeinderat zeitnah umfassend mit dem Sachverhalt befasst wird.

2.Bgm. Müller fragte nach ob es zutreffend sei, dass die Gemeinde Hemhofen die Zufahrt zum Gelände des RC Forchheim in der ehemaligen Sandgrube verwehrt. Er wurde in diesem Sinne angesprochen. 1. Bgm. Nagel teilte mit, dass es zu diesem Thema vor einigen Wochen einen Termin vor Ort mit allen Betroffenen auf Initiative der Gemeindeverwaltung gegeben hat. Im Rahmen des Termines haben ein privater Wald- und Wegeeigentümer und der betroffene Vertreter des Staatsforstes mitgeteilt, dass sie keine Zufahrt über ihre Waldgrundstücke mehr wünschen. Die Gemeinde Hemhofen hat keine Untersagung der Zufahrt über ihre Grundstücke ausgesprochen.

Nichtöffentliche Sitzung

...

1. Bgm. Nagel bedankt sich bei allen Ratsmitgliedern und bei den Vertretern der Verwaltung und beendet die Sitzung.

Ludwig Nagel
1. Bürgermeister

Karin Mosch
Verwaltungsrätin
