

Bekanntgabe der Beschlussergebnisse aus dem öffentlichen Teil der Sitzung des Gemeinderates vom 06.02.2018 gemäß § 34 Abs. 5 GeschO.

Beginn: 19:00 Uhr
Ende 20:50 Uhr
Ort: Sitzungssaal Rathaus Hemhofen

Anwesend:

Vorsitz

Nagel, Ludwig, 1. Bgm.

Mitglieder des Gemeinderates

Batz, Manfred,
Bauerreis, Fred,
Bögelein, Georg,
Bräutigam, Lutz, Dr.,
Dubois, Ulrike,
Emrich, Jutta,
Großkopf, Konrad,
Großkopf, Matthias,
Haag, Horst,
Hamm, Reimer, 3. Bgm.
Kerschbaum, Gerhard,

Anwesend ab 19.25
Uhr während TOP 7 -
öffentlich

Koch, Kurt,
Koch, Thomas,
Marr, Herbert,
Müller, Hansjürgen, 2. Bgm.
Rosiwal-Meißner, Monika,
Verstynen, Peter,
Wagner, Gerhard,
Wölfel, Marcus,

Schriftführer/in

Mosch, Karin,

von der Verwaltung

Friedrich, Michael,
Schmidt, Robert,

Es fehlen:

Mitglieder des Gemeinderates

Heilmann, Alexander,

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. Gegen die vorliegende 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 dem Gemeinderat Peter Verstynen Glückwünsche zu dessen Geburtstag 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 16.01.2018 wurde ohne Einwände genehmigt.

Beschluss: Ja 19 Nein 0

zu 2 Informationen

Sachverhalt:

a) Allgemeine Informationen

- 1.Bgm. Nagel teilte mit, dass das Landratsamt Erlangen-Höchstadt den Mietvertrag für die Wohnungen 3 und 4 in der Jahnstraße 3 fristgerecht zum 15.05.2018 kündigen wird..
- 1.Bgm. Nagel teilte mit, dass sich im Rahmen der Einmessung eines Bauvorhabens hinter dem Lärmschutzwall Am Zobelstein herausgestellt hat, dass die drei Baugrundstücke hinter dem Lärmschutzwall durch denselben in einer Tiefe von 1,5 m überbaut sind. Die Grenzsteine befinden sich teilweise in einer Tiefe von 1,2 m unter der Oberfläche des Lärmschutzwalls. Die einzige technisch realisierbare Möglichkeit zur Lösung des Problems scheint die Errichtung von L-Steinen mit einer Absturzsicherung auf den L-Steinen. Es wurden bereits zwei Angebote für die Arbeiten eingeholt, die mit Preisen von ca. 26.000,-- Euro für die L-Steine ohne Absturzsicherung abschließen.
- 1. Bgm. Nagel teilte mit, dass vor einiger Zeit aufgefallen ist, dass die Ausgleichsmaßnahmen für den Bebauungsplan Z 6 „Zeckern-Mitte“ nicht ausgeführt wurden. Die Verwaltung hat sich in Zusammenarbeit mit dem Landschaftspflegeverband darum gekümmert, dass die erforderliche Ersatzaufforstung auf dem Grundstück Fl.Nr. 149, Gemarkung Zeckern, nun zeitnah ausgeführt wird. Im Rahmen der Klärung dieser Maßnahme hat eine Begehung durch den Landschaftspflegeverband mit der unteren Naturschutzbehörde stattgefunden. Im Rahmen dieser Begehung wurde festgestellt, dass im Bebauungsplan unter Ziffer 13.4 festgesetzte Artenschutzmaßnahmen für potentiell vorkommende Zauneidechsen ebenfalls nicht umgesetzt wurden. Es handelt sich dabei um die Herstellung von drei Flächen mit sandigen Rohböden und mind. 5 Steinhäufen als Zufluchtsort für Zauneidechsen. Mit E-Mail vom 01.02.2018 hat die untere Naturschutzbehörde aufgrund der nicht realisierten Maßnahmen jetzt weitergehende Forderungen erhoben.

b) Bekanntgabe von in nichtöffentlicher Sitzung gefassten Beschlüssen

-/-

zu 3 Stromversorgung Hemhofen - Strompreis 2018

Sachverhalt:

Vom Bayerischen Kommunalen Prüfungsverband wurden die Strompreise für 2018 kalkuliert.

Der Strombezugspreis für 2018 ist leicht gestiegen, die Umlagen und die Netzentgelte sind leicht gesunken. Deshalb können die Preise für das kommende Jahr übernommen werden.

Beschlussvorschlag:

1. Der Sachstandsbericht der Verwaltung wird zur Kenntnis genommen.
2. Der Stromtarif 2018 bleibt unverändert gegenüber 2017.

Beschluss: Ja 19 Nein 0

zu 4 Stromversorgung Hemhofen - Genehmigung Jahresabschluss 2016

Sachverhalt:

Der Jahresabschluss 2016 der Stromversorgung Hemhofen wird festgestellt mit:

Summe Aktivseite	2.841.321,38 €
Summe Passivseite	2.841.321,38 €
Jahresgewinn	37.785,88 €
Jahresgewinn lt. Gewinn- u. Verlustrechnung	37.785,88 €

Der Jahresgewinn 2016 wird in 2017 für Sanierungs- und Investitionsmaßnahmen verwendet. Die Forderungen gegenüber der Gemeinde werden banküblich mit 0,5 % verzinst.

Beschlussvorschlag:

1. Der Sachstandsbericht der Verwaltung wird zur Kenntnis genommen.
2. Der Jahresabschluss für die gemeindliche Stromversorgung wird genehmigt.

Beschluss: Ja 19 Nein 0

**zu 5 Neuordnung und Sanierung der Grundschule Hemhofen;
Änderung des bestehenden Ingenieurvertrages für Planungsleistungen der
Technischen Ausrüstung (IB Weber, Forchheim)**

Sachverhalt:

Der Gemeinderat der Gemeinde Hemhofen wurde in seiner Sitzung vom 07.11.2017 darüber informiert, dass durch zahlreiche bauliche Veränderungen und Ergänzungen eine Kostensteigerung für die Neuordnung und Sanierung der Grundschule Hemhofen zu verzeichnen ist. Damit ändern sich auch die Rahmenbedingungen des bestehenden Ingenieurvertrages mit dem Ingenieurbüro Weber (§ 53 HOAI, Technische Ausrüstung) grundlegend.

Bei Vertragsabschluss wurde davon ausgegangen, dass an der bestehenden Infrastruktur des Gebäudes lediglich Ertüchtigungsmaßnahmen an einfachen technischen Anlagen

durchgeführt werden muss. Deshalb wurde mit dem IB Weber auch ein Ing.-Vertrag in der Honorarzone I (Mindestsatz) ohne Umbauzuschlag vereinbart.

Aufgrund der vorgenannten Erläuterungen widerspricht dies nun den Vorgaben der HOAI, da bsp. die Belüftungsanlage der Sporthallen oder aber die Grundstücksentwässerungsanlage komplett erneuert werden müssen. Da zudem auch noch der Schwellenwert von netto 209.000 € für die Technische Ausrüstung überschritten wird, müssen die Leistungsphasen 5-9 der Technischen Ausrüstung einem VgV-Verfahren unterzogen werden.

Aufgrund dieses komplexen Sachverhaltes sollen, in Abstimmung mit der VOB-Stelle an der Regierung von Oberfranken und dem Bayerischen Kommunalen Prüfungsverband, die bis dato geleisteten Planungsleistungen des IB Weber für die Technische Ausrüstung der Lph. 1-3 sachgerecht in der Honorarzone II (Mindestsatz), nach Anlagengruppen und ohne Umbauzuschlag abgerechnet werden.

Die Verwaltung ist derzeit bemüht, Angebote von fachkundigen Büros über zwei VgV-Verfahren für die Objektplanung und Technischen Ausrüstung jeweils für die Lph. 5-9 einzuholen. Ein entsprechender Beschluss über die Vergabe von freiberuflichen Leistungen soll hierzu in der GR-Sitzung im März 2018 herbeigeführt werden.

Beschlussvorschlag:

1. Der Sachstandsbericht der Verwaltung wird zur Kenntnis genommen.
2. Der bestehende Ingenieurvertrag mit dem IB Weber aus Forchheim für die Techn. Ausrüstung wird in den Leistungsphasen 1-3 schlussgerechnet. Grundlage hierfür ist die Honorarzone II (Mindestsatz) ohne Umbauzuschlag nach § 53 HOAI 2013.

Beschluss: Ja 19 Nein 0

**zu 6 Neuordnung und Sanierung der Grundschule Hemhofen;
Aufhebung des Gemeinderatsbeschlusses vom 06.12.2016 über die Vergabe der Planungsleistungen Hochbau (LPH 5 - 9) und örtliche Bauleitung**

Sachverhalt:

Mit Gemeinderatsbeschluss vom 06.12.2016 wurde der Planungsauftrag für die LPH 5 – 9 (Ausführungsplanung, Vorbereitung und Mitwirkung bei der Vergabe, Objektüberwachung und Objektbetreuung) an das Büro Arch. Planköpfe, Nürnberg, zu den Bedingungen eines Honorarangebots vom 21.05.2015 vergeben.

Zwischenzeitlich hat sich im Rahmen der Konkretisierung der Planung und im Rahmen der Kostenfortschreibung herausgestellt, dass die anrechenbaren Kosten für den Hochbau dazu führen, dass die Planungsleistungen für den Hochbau für die LPH 5 – 9 europaweit auszu-schreiben sind. Eine Vergabe dieses Auftrags ohne Durchführung eines Verfahrens nach der Verordnung über die Vergabe öffentlicher Aufträge (Vergabeverordnung) ist unzulässig und förderschädlich.

Beschlussvorschlag:

1. Der Sachstandsbericht der Verwaltung wird zur Kenntnis genommen.
2. Der Beschluss des Gemeinderats vom 06.12.2016 unter Tagesordnungspunkt 3 des öffentlichen Teils der Sitzung zur Vergabe der Planungsleistung Hochbau wird aufgehoben.

Beschluss: Ja 19 Nein 0

**zu 7 Auftragsvergabe für die optische TV-Untersuchung des Gemeindeteiles
Zeckern**

Sachverhalt:

Der Gemeinderat der Gemeinde Hemhofen hat in seiner Sitzung vom 01.08.2017 beschlossen, die TV-Untersuchung für den Gemeindeteil Zeckern (Einzugsgebiet nördlich der Berg-

straße) in diesem Jahr durchzuführen. Dabei werden insgesamt 14 km Abwasserkanäle, 430 Schächte, 1.000 Grundstücksanschlüsse bis zur Grundstücksgrenze und 300 Straßenentwässerungsleitungen verfilmt. Für diese optische TV-Untersuchung ging das IB Miller in seiner Kostenschätzung vom 22.06.2017 von Kosten in Höhe von 180.000 € aus.

Aufgrund dieser Beschlusslage wurde im Rahmen einer Beschränkten Ausschreibung nach VOB/A insgesamt 12 leistungsfähige Firmen zu der o. g. Ausschreibung eingeladen. Zum Submissionstermin wurden der Gemeinde Hemhofen insgesamt 6 Angebote zur Öffnung vorgelegt. Nach rechnerischer Auswertung stellt sich dabei folgendes Bild dar:

Bieter:		Angebotssumme brutto:	
1.	Fa. Karei, Hersbruck	204.136,29 €	abzgl. 2 % Skonto
2.	Fa. Meyer, Schwabach	271.006,55 €	
3.	Fa. Barthel, Maßbach	289.265,97 €	
4.	Fa. Kuchler, München	290.370,15 €	
5.	Fa. Hänsch, Beratzhausen	299.230,56 €	
6.	Fa. Baierle, Fremdingen	570.287,51 €	

Mit 204.136,29 EUR hat die Fa. Karei Stadtreinigung GmbH, Hersbruck, das Angebot mit dem niedrigsten Preis abgegeben. Das Angebot wurde hinsichtlich Preisgestaltung überprüft und entsprechende Nachweise von der Firma vorgelegt.

In einem Preisspiegel mit allen Positionen wurde das Angebot der Fa. Karei Stadtreinigung GmbH mit denen der anderen Bieter verglichen. Die Angebotspreise des Bieters liegen am unteren Rand des aktuellen Preisniveaus und sind auch auf die noch unzureichende Auftragslage mancher Firmen zurückzuführen. Weiterhin sind der Fa. Karei Stadtreinigung GmbH die Örtlichkeiten der Gemeinde Hemhofen aus vorangegangenen Aufträgen bekannt, der Wissensvorsprung gegenüber den anderen Firmen konnte somit offensichtlich bei der Kalkulation eingebracht werden.

Unter Berücksichtigung der technischen, wirtschaftlichen und preislichen Gesichtspunkte erscheint uns das Angebot der Fa. Karei Stadtreinigung GmbH aus Hersbruck als das annehmbarste. Es entspricht den gestellten technischen Anforderungen und hat für die geforderte Leistung den niedrigsten Preis.

Die Verwaltung schlägt deshalb vor, den Zuschlag auf dieses Angebot zu erteilen.

Im Honorarangebot zur Ermittlung des baulichen Sanierungsbedarfs vom 22. Juni 2017 sind für die ausgeschriebenen Leistungen Investitionskosten in Höhe von 180.000,00 EUR (brutto) benannt. Die Arbeiten sollen nach der Frostperiode 2018 im April beginnen und im Oktober 2018 abgeschlossen sein.

Im Anschluss an diese TV-Untersuchung erfolgt dann die Ausarbeitung eines Sanierungskonzeptes nach Zustandsklassen ebenfalls durch das Ing. Büro Miller.

Beschlussvorschlag:

1. Der Sachstandsbericht der Verwaltung wird zur Kenntnis genommen.
2. Der Auftrag für die TV-Untersuchung der öffentlichen Entwässerungseinrichtung einschl. Kanalhausanschlüssen im Gemeindeteil Zeckern wird an die Fa. Karei aus Hersbruck für eine Auftragssumme von 204.136,29 € brutto abzgl. 2 % Skonto vergeben.
3. Entsprechende Haushaltsmittel wurden unter der HHSt. 1.7000.9508 zur Verfügung gestellt.

Beschluss: Ja 20 Nein 0

Sachverhalt:

Der Planungsausschuss des Planungsverbandes Region Nürnberg hat nach Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen beschlossen, den Fortschreibungsentwurf des Regionalplans in einigen Punkten abzuändern. Hierfür ist ein erneutes Beteiligungsverfahren erforderlich. Das erneute Beteiligungsverfahren ist ausschließlich auf die gegenüber dem Erstentwurf vorgenommenen Änderungen beschränkt.

Auf Grundlage des Gemeinderatsbeschlusses vom 05.12.2017 hat die Gemeinde Hemhofen gegenüber dem Planungsverband und dem Bayerischen Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat bereits eine umfassende Stellungnahme abgegeben. Die erneuten geringfügigen Änderungen bedingen keine darüber hinausgehende Notwendigkeit einer ergänzenden Stellungnahme.

Beschlussvorschlag:

1. Der Sachstandsbericht der Verwaltung wird zur Kenntnis genommen.
2. Die Gemeinde Hemhofen sieht von einer erneuten Stellungnahme ab.

Beschluss: Ja 20 Nein 0

**zu 9 Bebauungsplan Nr. 5 "Leithe-Süd" - 1. Änderung;
Einstellung des Verfahrens**

Sachverhalt:

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 07.09.1993 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 1 „Leithe-Süd“ zu ändern. Gegenstand des 1. Änderungsverfahrens sollte neben gestalterischen Elementen wie Erhöhung der zul. Dachneigung, Errichtung von Dachaufbauten, Errichtung von Satteldächern auch eine Erhöhung der Anzahl der zulässigen Wohneinheiten und die Erweiterung des Geltungsbereichs um eine Teilfläche aus Fl.Nr. 494/98 und Fl.Nr. 494/221 zur Ermöglichung einer Bebauung auf dem neuen Grundstück Fl.Nr. 494/221 sein. Auf dem Grundstück wurde in der 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 5 „Leithe-Süd“ ein Wohnhaus in U+I+D-Bauweise mit Garage festgesetzt. Das gesamte Verfahren zum Erlass des Bebauungsplanes wurde in der Folgezeit durchgeführt. In der Sitzung des Gemeinderats am 19.04.1994 fand der Satzungsbeschluss zu dem Bauleitplanverfahren statt. Mit Schreiben vom 30.06.1994 wurde dem Landratsamt die Änderung des Bebauungsplanes angezeigt. Aufgrund der vorliegenden Unterlagen muss davon ausgegangen werden, dass der Bebauungsplan bis zum heutigen Tage nicht ausgefertigt und nicht bekannt gemacht wurde. Der Bebauungsplan zur 1. Änderung B-Plan Nr. 5 „Leithe-Süd“ hat damit bis zum heutigen Tag niemals Rechtskraft erlangt.

Im Rahmen umfassender Bemühungen beim Bayerischen Gemeindetag, der Planungsbehörde beim Landratsamt Erlangen-Höchstadt und bei einem zuständigen Mitarbeiter der Obersten Baubehörde wurde nach Möglichkeiten gesucht, den Bebauungsplan aus dem Jahr 1993 durch Ausfertigung und Bekanntmachung noch zur Rechtskraft zu bringen. Diese Möglichkeit wurde durch alle genannten Fachstellen aufgrund der zahlreichen zwischenzeitlichen BauGB-Novellen ausgeschlossen. Das Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Leithe-Süd“ kann daher nicht mehr erfolgreich zum Abschluss gebracht werden und ist einzustellen.

Beschlussvorschlag:

1. Der Sachstandsbericht der Verwaltung wird zur Kenntnis genommen.
2. Das Bauleitplanverfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Leithe-Süd“ mit Aufstellungsbeschluss vom 07.09.1993 wird eingestellt.
3. Der Beschluss über die Einstellung des Bauleitplanverfahrens ist ortsüblich bekannt zu machen.

Beschluss: Ja 20 Nein 0

zu 10 Nutzungsänderung: Umbau der Karateschule zu einem Boardinghaus mit 12 Betten auf dem Grundstück Eichendorffstr. 19, Fl.Nr. 235/95, Gemarkung Zeckern

Sachverhalt:

Die Antragstellerin beantragt eine Nutzungsänderung der vorhandenen genehmigten Karateschule in ein Boardinghaus mit 12 Betten auf dem Grundstück Eichendorffstraße 19.

Dieses Grundstück liegt innerhalb des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes mit Bestand Gewerbegebiet (GE). Es liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes und grenzt im Westen an ein Mischgebiet (MI) und im Süden an ein Allgemeines Wohngebiet (WA) des rechtskräftigen Bebauungsplanes Z 6 – Zeckern-Mitte an. Nördlich des Grundstücks befindet sich ein Gewerbebetrieb, innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 8 – Gewerbegebiet Zeckern-West und östlich des Grundstücks ein Gewerbebetrieb, der innerhalb des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes liegt.

Das Grundstück liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Gem. § 34 BauGB ist innerhalb dieses Bereichs ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Durch die Nutzungsänderung werden Maß der baulichen Nutzung, die äußere Bauweise und die überbaute Grundstücksfläche nicht verändert. Lediglich die Art der baulichen Nutzung wird von ehemals Karateschule in Boardinghaus geändert. Der Begriff der Art der baulichen Nutzung ist dabei nicht identisch mit den Baugebieten nach der Baunutzungsverordnung. Wesentlich ist, inwieweit in der näheren Umgebung Nutzungsarten tatsächlich vorhanden sind, die in den Baugebietsvorschriften der BauNVO bezeichnet werden. Die Art der baulichen Nutzung fügt sich, wie im oberen Absatz aufgeführt, in das äußerst inhomogene Umfeld ein. Darüber hinaus gehen von der geplanten Nutzung keine nach § 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO unzumutbaren Belästigungen oder Störungen aus. Das Bauvorhaben fügt sich daher in jeder Hinsicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Die Erschließung des Bauvorhabens ist in jeder Hinsicht gesichert.

Die erforderlichen Stellplätze (2 Stellplätze für das vorhandene Wohnhaus sowie 2 Stellplätze für das Boardinghaus – 1 Stellplatz je 6 Betten) nach Ziff. 8.2 der Anlage zur gemeindlichen Stellplatzsatzung sind ordnungsgemäß nachgewiesen.

Beschlussvorschlag:

1. Der Sachstandsbericht der Verwaltung wird zur Kenntnis gegeben.
2. Zu diesem Bauantrag wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Beschluss: Ja 20 Nein 0

zu 11 Bauantrag zum Neubau einer Zahnarztpraxis mit Penthouse-Wohnung und 2 Garagen sowie 3 Stellplätzen auf dem Grundstück Am Zobelstein 29, Fl.Nr. 219/81, Gemarkung Zeckern

Sachverhalt:

Der Antragsteller beabsichtigt den Neubau einer Zahnarztpraxis mit 174 m² im Erdgeschoss inkl. Penthouse-Wohnung mit 151 m² sowie 2 Garagen und 3 Stellplätzen auf dem Grundstück Am Zobelstein 29, Fl.Nr. 219/81, Gemarkung Zeckern.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 14 – Zobelstein-Nord, 1. Änderung. Im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungs-

planes ist ein Bauvorhaben dann zulässig, wenn es dessen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist. (§ 30 Abs. 1 BauGB). Im Rahmen des Bauantrages wurde für dieses Bauvorhaben die Erteilung von Befreiungen von folgenden Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes beantragt:

- GRZ: Anstatt max. 0,35 nunmehr 0,39 (entspricht der Grundfläche des Wohngebäudes)
- Bauweise: Anstatt geschlossene nunmehr offene Bauweise
- Stellplätze: Anstatt der geforderten 8 Stellplätze (6 St.pl. für die Praxis und 2 St.pl. für die Penthouse-Wohnung) nunmehr 5 Stellplätze und 3 St.pl. gegen Ablösung.

Zu den beantragten Befreiungen ist Folgendes anzumerken:

GRZ:

Gem. § 3 der Satzung zu diesem Bebauungsplan ist in Abs. 1 unter „Maß der baulichen Nutzung“ im Satz 2 festgelegt, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 bezeichnenden Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten) bis zu 50 %

überschritten werden darf. Weitere Überschreitungen werden ausgeschlossen.

Die Ermittlung dieses Maßes im Bauantrag durch den Entwurfsverfasser ergibt dabei 0,72. Diese Zahl setzt sich aus der Grundfläche des Wohngebäudes mit 220,30 m², der Grundfläche der Zufahrt und Zuweg mit 150,75 m² und der Grundfläche der beiden Garagen mit 36 m² zusammen.

Unter Berücksichtigung der Satzung ergibt eine 50%ige Überschreitung der GRZ von 0,35 ein Ergebnis von 0,525. D.h., dass durch die beantragte GRZ von 0,72 die ursprüngliche GRZ von 0,35 um mehr als 100% und das vorerwähnte Ergebnis von 0,525 auch noch um mehr als 37 % überschritten wird.

Die Entscheidung, ob eine Überschreitung um 50 % zugelassen wird liegt im pflichtgemäßen Ermessen der Gemeinde. Dies ist jedoch durch die Bestimmung „weitere Überschreitungen werden ausgeschlossen“ (§ 3 der Satzung zum Bebauungsplan) nicht möglich.

Bauweise:

Gegen die offene Bauweise gibt es keine Einwendungen, da in diesem Mischgebiet eine derartige Befreiung bereits getroffen wurde.

Stellplätze:

Durch die massive Bauweise durch das Gebäude und der sonstigen beantragten Flächen (Garagen, Stellplätze und Zufahrt/Zuweg) ist es nach Angaben des Bauherrn nicht möglich auf seinem 563 m² großen Grundstück die geforderten 8 Stellplätze zu errichten, sondern lediglich davon 5 Stellplätze. Es wird beantragt den Stellplatznachweis für die fehlenden 3 Stellplätze durch Abschluss eines Ablösungsvertrags gem. § 4 Abs. 3 Satz 1 der gemeindlichen Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und deren Ablösung zu erfüllen.

Dazu ist anzumerken, dass über 30 % der geforderten Stellplätze auf dem Grundstück nicht nachgewiesen werden kann und davon auszugehen ist, dass die Patienten der Zahnarztpraxis ihre Fahrzeuge auf dem öffentlichen Parkstreifen vor den Grundstücken Am Zobelstein 29, 31 und 33 abstellen werden. Von der Regelung der Ablösung wurde und wird nur in seltenen Fällen und auch nur dann, wenn eine im Verhältnis „geforderte – fehlende Stellplätze“ geringe Anzahl abgelöst werden soll, Gebrauch gemacht. Die Parkflächen in diesem Baugebiet sind ohnehin knapp bemessen.

Beschlussvorschlag:

1. Der Sachstandsbericht der Verwaltung wird zur Kenntnis genommen.

2. Das gemeindliche Einvernehmen zu dem Bauvorhaben mit den beantragten Befreiungen zur Überschreitung der GRZ und zur Ablösung der fehlenden Stellplätze wird verweigert.

Beschluss: Ja 20 Nein 0

zu 12 Bauvoranfrage zur Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses mit 6 Wohneinheiten und 10 Stellplätzen, Moorstraße 5, Fl.Nr. 240/3, Gemarkung Zeckern - Geänderte Planunterlagen

Sachverhalt:

Die Antragstellerin hat bereits mit Antrag auf Vorbescheid zur Bauausschuss-Sitzung am 21.03.2017 angefragt, ob das Grundstück Moorstr. 5, Fl.Nr. 240/3, Gemarkung Zeckern mit einem Mehrfamilienwohnhaus mit 6 Wohneinheiten und 10 Stellplätzen mit den erforderlichen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Z 1 – „Zeckern 1“ bebaut werden kann. Der Bauausschuss hat dazu das Einvernehmen mit den erforderlichen Befreiungen zu den Überschreitungen der Wohneinheiten und zu den 10 Stellplätzen erteilt. Zur Drehung der Firstrichtung, der Überschreitung der Baugrenzen durch das Hauptgebäude und der Überschreitung der Firsthöhe wurde das Einvernehmen mit den erforderlichen Befreiungen nicht erteilt. Dieser Antrag wurde mit Schreiben vom 18.05.2017 an das Landratsamt Erlangen-Höchstadt zurückgenommen

In der GR-Sitzung am 06.06.2017, TOP 6, öffentlich, wurde dann zum Antrag auf Vorbescheid, das Einvernehmen mit den erforderlichen Befreiungen zu den Baugrenzen, Wohneinheiten und Stellplätzen erteilt.

Bei dieser Voranfrage war die geplante Hauptfirstrichtung Nord-Süd, wie im genannten Bebauungsplan festgesetzt.

Die Antragstellerin erhielt dann mit Bescheid des Landratsamtes Erlangen-Höchstadt vom 06.07.2017 dazu die Genehmigung.

Mittlerweile hat die Antragstellerin erneut einen Antrag auf Vorbescheid (Drehung der Firstrichtung um 90 ° - d.h., Ost-West ,anstatt, wie im Bebauungsplan festgesetzt Nord-Süd) eingereicht.

Es wird weiterhin die Ansicht vertreten (siehe Bauausschuss-Sitzung vom 21.03.2017), dass aufgrund der vorhandenen Bebauung in der näheren Umgebung, mit Einhaltung der Hauptfirstrichtungen, eine Befreiung nicht erteilt werden kann. Es haben sich durch den erneuten Antrag an der städtebaulichen Vertretbarkeit, keine anderen Gesichtspunkte gegenüber der Verweigerung der Erteilung des Einvernehmens zur Befreiung der Firstrichtung in der genannten Sitzung ergeben.

Beschlussvorschlag:

1. Der Sachstandsbericht der Verwaltung wird zur Kenntnis genommen.
2. Die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens zur erforderlichen Befreiung – Drehung der Firstrichtung des Wohngebäudes – wird verweigert.

Beschluss: Ja 4 Nein 16

3. Das gemeindliche Einvernehmen zu der Bauvoranfrage mit der Befreiung für die Drehung der Firstrichtung des Wohngebäudes wird erteilt.

Beschluss: Ja 16 Nein 4

zu 13 Gewährung eines Investitionszuschusses nach den Förderrichtlinien für Vereine, Gruppen und Organisationen für die Sanierungsmaßnahme der Nasszellen in den Umkleiden der SpVgg Zeckern

Sachverhalt:

Nach den Richtlinien der Gemeinde Hemhofen zur Förderung der örtlichen Vereine, Gruppen und Organisationen werden einmalige Investitionsmaßnahmen für Neu-, Um- und Erweiterungsbauten sowie für erforderliche Reparaturen an den Gebäuden zur Erhaltung der Bausubstanz anteilig gefördert. Dabei werden die ersten 75.000,00 Euro der Bausumme mit 10 % gefördert. Die zuschussfähigen Kosten sind dabei in den Förderrichtlinien genau bestimmt.

Die Spielvereinigung Zeckern e. V. hat mit Schreiben vom 12. Januar 2018 einen Antrag auf Bezuschussung der Sanierungsmaßnahme der Nasszellen in den Umkleiden im Jahr 2018 gestellt. Nach der derzeit vorliegenden Kostenschätzung belaufen sich die Ausgaben auf ca. 14.000,00 Euro. Wie viel hierbei durch Eigenleistung eingespart werden kann, ist derzeit noch nicht absehbar. Eigenleistungen sind allerdings, gemäß oben genannter Richtlinie, nicht zuschussfähig.

Beschlussvorschlag:

1. Der Sachstandsbericht der Verwaltung wird zur Kenntnis genommen.
2. Für die geplante Sanierungsmaßnahme der Nasszellen in den Umkleiden der SpVgg Zeckern im Jahr 2018 wird eine Zuwendung nach den Förderrichtlinien der Gemeinde Hemhofen gewährt.
3. Im Haushalt 2018 werden unter der Haushaltsstelle 1.5500.9880 die voraussichtlichen Fördermittel in Höhe von 1.400 Euro eingeplant.

Beschluss: Ja 19 Nein 0

Abstimmungsvermerke:

GR Konrad Großkopf war wegen persönlicher Beteiligung von Beratung und Abstimmung ausgeschlossen.

zu 14 Bekanntgabe der auf dem Verwaltungsweg erledigten Baugesuche

Sachverhalt:

Aufgrund der Ermächtigung in § 11 Abs. 2 Ziff. 4 der Geschäftsordnung des Gemeinderates wurde von der Verwaltung zwischenzeitlich folgendes Baugesuch bearbeitet:

- Errichtung von Dachgauben und Fassadenänderung im Erdgeschoss, Habichtweg 2, Fl.Nr. 338/7, Gemarkung Hemhofen (Genehmigungsverfahren)

zu 15 Anfragen von Gemeinderatsmitgliedern an den 1. Bgm. Nagel oder die Verwaltung

GR Rosiwal-Meißner hinterfragte, ob sich noch einmal die Gelegenheit zur grundsätzlichen Diskussion über die Neuordnung und Sanierung der Grundschule mit Alternativen ergeben wird. Ihrer Auffassung nach wurde im Rahmen der gesamten bisherigen Beschlussfassung die Untersuchung alternativer Möglichkeiten nicht ausreichend vorgenommen. 1. Bgm. Nagel erläuterte daraufhin den aktuellen Stand der Planungen und wies auf die gültige Beschlusslage zur Umsetzung der Planungen sowie die vorliegende Baugenehmigung hin.

GR Wagner fragt nach, ob es im Bereich des Lärmschutzwalls keine anderen Möglichkeiten zur Freilegung der Baugrundstücke als die Errichtung von L-Steinen gibt. 1. Bgm. Nagel erläuterte, dass alle anderen Möglichkeiten entweder technisch ausgeschlossen sind oder wesentlich teurer sind (z.B. Gabionen).

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