

Niederschrift über die Sitzung des Gemeinderates der Gemeinde Oberreichenbach

am 17.09.2019 in der Aula der Schule Oberreichenbach, Schulstr. 21, 91097 Oberreichenbach

Vorsitzender: 1. Bürgermeister Klaus Hacker

Schriftführer: Herr Stephan Lutz

Der Vorsitzende erklärte die anberaumte Sitzung um 19:02 Uhr für eröffnet. Er stellte fest, dass sämtliche Mitglieder ordnungsgemäß geladen wurden, und dass Zeit, Ort und Tagesordnung für die öffentliche Sitzung gemäß Art. 52 Bayer. Gemeindeordnung (GO) ortsüblich bekanntgemacht worden sind.

Von den Mitgliedern des Gemeinderates sind 7 anwesend.

Gemeinderäte: Reinhard Geyer
Michael Hellmann
Jörg Kaltenhäuser
Peter Meier
Hermann Stumptner
Melanie Weiland

Es fehlen entschuldigt: 2. BGM Berlacher (privat verhindert)
3. BGM Kreß (beruflich verhindert)
Klaus Kaltenhäuser (beruflich verhindert)
Udo Lamprecht (beruflich verhindert)
Bernd Liebezeit (krank)
Christian Reiß (privat verhindert)

Es fehlen unentschuldigt: ./.

Gäste: ./.

Der Vorsitzende stellt fest, dass der Gemeinderat somit nach Art. 47 Abs. 2 und 3 GO beschlussfähig ist. Einwände gegen die Tagesordnung werden von Seiten der Gemeinderatsmitglieder nicht erhoben. Der Gemeinderat stimmt dem Vorgehen einstimmig zu.

BESCHLÜSSE und ABSTIMMUNGSERGEBNISSE

Öffentliche Sitzung:

TOP 1

Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 22.07.2019

Beschluss:

Gegen die Abfassung der Niederschrift des öffentlichen Sitzungsteils vom 06.05.2019 werden keine Einwendungen erhoben.

Abstimmungsergebnis: 6 : 0 Stimmen (GRM Meier enthält sich mangels Teilnahme an der letzten Sitzung.)

TOP 2

Bekanntgabe der in nichtöffentlicher Sitzung gefassten Beschlüsse

Der Gemeinderat beschloss für die KiTa Regenbogen 2x 16er-Tisch-Sitz-Kombinationen bei der Firma *Lehrmittel Vierkant aus 78628 Rottweil* für eine Bruttoangebotssumme von 3.107,95 € zu beschaffen.

Weiterhin hat der Gemeinderat beschlossen, die Grabmalarbeiten an der Ruhestätte Anita Krauth an *Weikert & Maier GmbH aus 96178 Pommersfelden* für eine Bruttoangebotssumme von 3.903,20 € zu vergeben.

Außerdem folgte der Gemeinderat dem Vergabevorschlag des Architekten Helmut Popp und vergab den Auftrag für die Abbrucharbeiten im Rahmen der Änderung der Klassenzimmer im Schulgebäude Oberreichenbach an das Bauunternehmen *Jörg Hegendörfer aus 90587 Tuchenbach* zu einem Bruttoangebotspreis i. H. v. 10.077,52 €.

Des Weiteren folgte der Gemeinderat dem Vergabevorschlag des Architekten Helmut Popp und vergab den Auftrag für die Trockenbauarbeiten im Rahmen der Änderung der Klassenzimmer im Schulgebäude Oberreichenbach an die Firma *Kaiser Trockenbau GmbH aus 91056 Erlangen* zu einem Bruttoangebotspreis i. H. v. 7.407,04 €.

Ferner folgte der Gemeinderat dem Vergabevorschlag des Architekten Helmut Popp und vergab den Auftrag für die Elektroarbeiten im Rahmen der Änderung der Klassenzimmer im Schulgebäude Oberreichenbach an die Firma *Elektro Kreiner aus 91085 Weisendorf/Buch* zu einem Bruttoangebotspreis i. H. v. 3.879,94 €.

Schließlich folgte der Gemeinderat auch dem Vergabevorschlag des Architekten Helmut Popp und vergab den Auftrag für die Außenraffstore mit Elektroantrieb im Rahmen der Änderung der Klassenzimmer im Schulgebäude Oberreichenbach an die Firma *Wison Sonnenschutzanlagen GbR aus 90768 Fürth* zu einem Bruttoangebotspreis i. H. v. 1.585,20 €.

TOP 3

Erlass einer neuen Erschließungsbeitragssatzung der Gemeinde Oberreichenbach

Die zum Beschluss vorgelegte Erschließungsbeitragssatzung entspricht weitestgehend der Mustersatzung des Bayerischen Gemeindetages.

Ob eine Tiefenbegrenzung in die Erschließungsbeitragssatzung mit aufgenommen werden soll oder nicht, wurde von der Verwaltung geprüft.

Tiefenbegrenzungen bedeuten, dass übergroße Grundstücke nicht mit ihrer vollen Grundstücksfläche, sondern nur mit einer Teilfläche zur Berechnung herangezogen werden. Die unverhältnismäßig große Tiefe eines Grundstücks verlangt eine Tiefenbegrenzung, wenn ein Erschließungsvorteil für den rückwertigen Grundstücksteil nicht mehr gegeben ist.

Hierbei ist anzumerken, dass laut aktueller Mustersatzung eine Tiefenbegrenzung nur noch bei übergroßen Grundstücken, die von dem unbeplanten Innenbereich in den Außenbereich übergehen, anzuwenden ist.

In der bisherigen Satzung war diese Tiefenbegrenzung auch für übergroße Grundstücke im unbeplanten Innenbereich vorgesehen.

Das Satzungsmuster sieht ausdrücklich keine Tiefenbegrenzung für vollständig im unbeplanten Innenbereich liegende Grundstücke vor, da diese in vollem Umfang baulich nutzbar sind. Hier muss aus Gründen der Gleichbehandlung dasselbe gelten wie für vollständig überplante große Grundstücke, bei denen die Fläche des Buchgrundstücks zu berücksichtigen ist.

Laut Muster der Erschließungsbeitragssatzung § 6 Abs. 3 sind bei Grundstücken die sich

1. vollständig im Bereich eines Bebauungsplanes oder
2. die teilweise im beplanten und teilweise im unbeplanten Bereich oder
3. vollständig im unbeplanten Innenbereich

befinden, als Grundstücksfläche der Flächeninhalt des Buchgrundstücks anzusetzen.

4. Bei Grundstücken die sich teilweise im beplanten und teilweise im Außenbereich befinden, wird als Grundstücksfläche nur der Teil des überplanten Bereichs angesetzt.

5. Bei Grundstücken, die sich teilweise im unbeplanten Innenbereich befinden und in den Außenbereich übergehen und diese Abgrenzung sich nicht aus einer Satzung ergibt, kann festgesetzt werden, dass
 - a.) diese Fläche mit einer pauschal festgelegten Tiefenbegrenzung herangezogen wird oder
 - b.) im Einzelfall überprüft werden muss, bis zu welcher Tiefe ein Grundstück Baulandqualität besitzt.

Sollte die Gemeinde in ihrer Satzung eine Tiefenbegrenzung festlegen, so muss diese sorgfältig, willkürfrei und nachvollziehbar ermittelt sein. Die von der Gemeinde gewählte Tiefenbegrenzung muss die typischen örtlichen Verhältnisse widerspiegeln. Dabei ist zu beachten, dass die Festsetzung einer Tiefenbegrenzung den Grundsatz der Abgabengerechtigkeit nicht verletzen darf. Fehlt es an der erforderlichen Ermittlung oder wurde diese nicht realitätsgerecht durchgeführt, so ist die satzungsmäßige Tiefenbegrenzung unwirksam.

Bei unklaren Verhältnissen und im Zweifelsfall, wie beispielsweise bei Ortskernen, die vor allem von großen Grundstücken geprägt sind, während im Übrigen eine übliche Bebauung mit normalgroßen Parzellen vorherrscht, ist bei der Feststellung der typischen örtlichen Bebauungsverhältnisse eine Differenzierung notwendig. Hier ist es sinnvoll auf eine Satzungsregelung und damit auf eine pauschale Tiefenbegrenzung zu verzichten und bei in den Außenbereich hineinragenden Grundstücken die dem Innenbereich zuzuordnenden Grundstücksteile einzelfallbezogen zu ermitteln (Matloch/Wiens, Erschließungsbeitragsrecht, Rdnr. 809, Stand Mai 2019).

Da nach Auffassung der Verwaltung ein zweifelsfrei festgelegtes Tiefenbegrenzungsmaß schwer zu ermitteln ist und es in der Gemeinde Oberreichenbach ohnehin nur sehr wenige Grundstücke gibt, für die eine solche Tiefenbegrenzung in Betracht kommen könnten, empfiehlt die Verwaltung auf eine Tiefenbegrenzung zu verzichten und auf eine Einzelfallprüfung zurückzugreifen.

GRM Geyer fragt nach, ob es für Altfälle der Tiefenbegrenzung eine Nachberechnung geben wird, sobald die neue Satzung in Kraft ist. BGM Hacker verneint dies und verweist auf einen früheren Beschluss des Gemeinderats, nach dem Bestandsschutz für die Altfälle gilt, bei denen eine Tiefenbegrenzung gewährt wurde, obwohl das betreffende Grundstück nicht vom unbeplanten Innenbereich in den Außenbereich übergeht.

BGM Hacker zeigt den Satzungsentwurf dem Gremium nachmals per Beamer-Präsentation. Außerdem liegt er den Gemeinderatsmitgliedern schriftlich als Anlage vor. Auf den Inhalt der Anlage wird verwiesen.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt, die Erschließungsbeitragssatzung in vorgelegter Form zu erlassen.

Abstimmungsergebnis: 7 : 0 Stimmen.

TOP 4

Verlängerung der Veränderungssperre für den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „Seeland“

Zur Sicherung des mit Beschluss vom 11.09.2017 eingeleiteten Bebauungsplanverfahrens hat der Gemeinderat für das Gebiet des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „Seeland“ eine Veränderungssperre nach § 14 und 16 BauGB i. V. m. § 23 GO als Satzung beschlossen. Die Satzung über die Veränderungssperre trat mit ihrer Bekanntmachung am 28.09.2017 in Kraft und tritt nach Ablauf von zwei Jahren am 28.09.2019 außer Kraft.

Da durch die intensive Lagernutzung des Geländes durch den neuen Eigentümer die Gefahr besteht, dass sich die Lagernutzung verfestigt und somit die städtebaulichen Ziele der Gemeinde, an dieser Stelle Wohnbebauung zu errichten, gefährdet werden, ist es zur Sicherung der Planung daher erforderlich die bestehende Veränderungssperre zu verlängern.

S a t z u n g über die Verlängerung der Veränderungssperre für das Gebiet des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „Seeland“

Auf Grund des §§ 16 Abs. 1 und 17 Abs.1 S. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) i.V.m. § 23 GO, hat der Gemeinderat der Gemeinde Oberreichenbach die Verlängerung der am 28.09.2017 in Kraft getretenen Veränderungssperre für das Gebiet des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „Seeland“ als folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Gegenstand der Satzung

Die am 28.09.2017 in Kraft getretene Veränderungssperre für das Gebiet des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „Seeland“ wird um ein Jahr verlängert. Die Jahresfrist beginnt mit dem Ablauf der Veränderungssperre.

§ 2 In-Kraft-Treten

Diese Satzung tritt am Tage ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Hinweis:

Auf die Vorschriften des § 18 Abs. 2 Sätze 2 und 3 BauGB über die Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für eingetretene Vermögensnachteile durch die Veränderungssperre nach § 18 BauGB und des § 18 Abs. 3 BauGB über das Erlöschen der Entschädigungsansprüche bei nichtfristgemäßer Geltendmachung wird hingewiesen.

BGM Hacker erklärt, dass der erste Entwurf zum Bebauungsplan „Seeland“ in der Sitzung des Bauausschusses am 23.09.2019 vorgestellt werden soll. Im Übrigen liegt der erste Entwurf seit heute der Verwaltung vor. Er erinnert daran, dass die städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets hoheitliche Aufgabe der Gemeinde ist. Aus heutiger Sicht ist es nicht mehr zeitgemäß und zumutbar, einen Gewerbestandort dieser Größe inmitten von Wohnbebauung zu belassen. Daher ist eine Entwicklung hin zu einer Nutzung, die mit der Umgebungsbebauung verträglich ist, nicht nur wünschenswert, sondern sogar notwendig.

Im Anschluss berichtet der Vorsitzende umfassend über die derzeitigen Bautätigkeiten auf dem Seelandgelände, soweit dies der Gemeinde bekannt sei. Er berichtet, dass hierzu auch dem Landratsamt Erkenntnisse vorliegen, da sich wohl Anlieger über Baulärm an Sonntagen beschwert hätten. Auch die Berufsgenossenschaft sei involviert, da auf den Dächern mehrerer Gebäude Handwerker ohne die notwendige Absturzsicherung gearbeitet hätten. Das Landratsamt Erlangen-Höchstadt berichtete der Verwaltung zudem, dass Fenster und Sanitäreanlagen über das Maß der reinen Erhaltung hinaus ausgetauscht und aufgewertet worden seien. Nach Ansicht der Unteren Bauaufsichtsbehörde beim Landratsamt ist dies ein Verstoß gegen die gültige Veränderungssperre.

BGM Hacker erklärt, dass es notwendig sei, die Ende September 2019 auslaufende Veränderungssperre um ein Jahr zu verlängern, um die weitere, den Entwicklungszielen der Gemeinde widersprechenden Umbaumaßnahmen zu unterbinden und die derzeit laufende Planung im Sinne der Gemeinde zu sichern.

GRM Hellmann fragt nach, ob es nicht sinnvoller wäre, die Veränderungssperre gleich um zwei anstatt nur um ein Jahr zu verlängern, damit das Architekturbüro TB Markert sowie Verwaltung und Gemeinderat mehr Zeit für die Ausarbeitung des Bebauungsplanes haben. Der Vorsitzende verweist auf die geltende Gesetzeslage des § 17 BauGB, wonach eine Veränderungssperre nur um ein Jahr verlängert werden kann, sofern keine besonderen Umstände vorliegen, die eine weitere Verlängerung zulassen.

GRM Geyer berichtet, dass er am Freitag vor der Sitzung zusammen mit GRM Liebezeit den Eigentümer des Seelandgeländes, Herrn Florian Kesselring aufgesucht habe, und sowohl mit ihm als auch mit dem als Verwalter eingesetzten ehemaligen Eigentümer, Herrn Teherani, über dessen Pläne bezüglich des Seelandgeländes gesprochen habe.

Herr Kesselring hat den beiden Gemeinderatsmitgliedern gegenüber erklärt, dass er voraussichtlich bis zum Jahr 2025 oder 2026 das Gelände selbst für seine Lagerhaltung nutzen wolle. Im Augenblick suche er ein Grundstück an der A3, das er nach 2025 als Lagerstandort nutzen könnte. Das Seelandgelände wolle er im Anschluss aber nicht verkaufen, sondern die Flächen an Kleinbetriebe vermieten. Die vom Landratsamt dokumentierten Baumaßnahmen seien lediglich Erhaltungsmaßnahmen und Reparaturen, keine Substanzverbesserungen und somit auch bei bestehender Veränderungssperre zulässig.

GRM Geyer wirft weiter ein, dass nach seiner Meinung die weitere Planung der Gemeinde hinfällig sei. Sollte ein Bebauungsplan beschlossen werden, kann er aller Voraussicht nach nicht umgesetzt werden, da Herr Kesselring als der Eigentümer des Geländes letztendlich bestimme, was damit gemacht werde. Die Gemeinde könne solange nichts bestimmen und nichts regeln, solange Herr Kesselring und nicht die Gemeinde Eigentümerin des Seelandgeländes sei. Die Fortsetzung der Planung – und damit auch eine Verlängerung der Veränderungssperre koste die Gemeinde nur Geld. Die von der Regierung von Mittelfranken erhaltene Förderung müsse zudem zurückgezahlt werden, wenn das Ziel der Planung nicht erreicht werden kann. Er plädiere dafür, sich mit Herrn Kesselring zu arrangieren.

BGM Hacker widerspricht dem Einwand von GRM Geyer, wonach die finanzielle Förderung durch die Regierung gefährdet sei. Frau Piezunka, die für Oberreichenbach zuständige Entscheiderin beim Fördergeber habe der Gemeinde zugesichert, dass die Förderung nicht gefährdet sei. Im Übrigen sei eine Fortsetzung der Bauleitplanung sehr wohl sinnvoll, da dadurch der jetzige Eigentümer lediglich die vorhandene Nutzung fortsetzen könne. Jede zukünftige genehmigungspflichtige bauliche Veränderung muss dann aber den Vorgaben des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans entsprechen. Durch den Bebauungsplan habe die Gemeinde die Möglichkeit, die zukünftige Entwicklung auf dem Seelandgelände zu bestimmen. Diese Möglichkeit dürfe die Gemeinde nicht freiwillig wegwerfen. Für den Eigentümer hingegen wäre nur der Bestand, nicht aber die Entwicklung geschützt. Daher empfehle er dem Gremium auch, die Bauleitplanung an dieser Stelle weiterzuverfolgen.

GRM Geyer bekräftigt noch einmal, dass er dagegen stimmen werde, weil die Planung dem Bürger ansonsten 30.000,- € kosten würde.

BGM Hacker teilt außerdem mit, dass er sein persönliches Abstimmungsverhalten dokumentiert wird. Nach der Abstimmung erklärt GRM Meier, dass auch sein Abstimmungsverhalten dokumentiert werden soll. Auf Nachfrage des Protokollführers signalisieren auch die übrigen Gemeinderatsmitglieder, dass ihr Abstimmungsverhalten ins Protokoll aufgenommen werden soll.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt oben aufgeführte Satzung zur Verlängerung der Veränderungssperre als Satzung.

Abstimmungsergebnis: 4 : 3 Stimmen (Ja-Stimmen: BGM Hacker, GRM Hellmann, GRM Meier, GRM Stumptner; Nein-Stimmen: GRM Geyer, GRM Jörg Kaltenhäuser, GRM Weiland).

TOP 5

Antrag auf isolierte Befreiung auf Errichtung einer Ziegelsteinmauer auf dem Grundstück Fl.-Nr. 149/75, Gemarkung Oberreichenbach, Im Assing 6

Gem. Art. 57 Abs. 1 Nr. 7 a) BayBO sind Zäune und Mauern bis zu einer Höhe von 2 m genehmigungsfrei. Allerdings liegt das Grundstück im Bereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Eckenberger Straße I“. Gem. dessen Festsetzungen sind Mauern an der Grenze nicht zulässig und Zäune nur bis zu einer Höhe von 1,10 m zulässig.

Die Antragstellerin möchte auf einer maximalen Länge von 3 m an der östlichen Grundstücksgrenze eine Ziegelsteinmauer als Begrenzung für einen noch zu erstellenden Brotbackofen errichten. Die Mauer soll nach Norden hin abfallen und an der höchsten Stelle maximal 1,90 m hoch sein. Der bestehende Bretterzaun bleibt im weiteren Verlauf erhalten. Die Nachbarn haben dem Vorhaben zugestimmt.

GRM Hellmann erklärt, dass er unmittelbarer Nachbar der Antragstellerin sei und keine Gründe erkennen könne, die gegen eine Zustimmung sprächen.

Beschluss:

Die Zustimmung zur Errichtung einer Ziegelsteinmauer auf dem Grundstück Fl.-Nr. 149/75, Gemarkung Oberreichenbach, Im Assing 6 wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: 7 : 0 Stimmen.

TOP 6**Bekanntgaben des 1. Bürgermeisters, Tagesordnungsergänzungen und Anfragen**

Der Vorsitzende gibt nachfolgendes bekannt:

- Die Einwohnerzahl zum Stichtag 01.08.2019 betrug 1.318 (Erst- und Zweitwohnsitze).
- Die Gemeinde Oberreichenbach zahlte für die Schmutzwasserdurchleitung gemäß der Zweckvereinbarung für die Jahre 2017 und 2018 an die Gemeinde Aurachtal 5.575,51 €.
- Im 2. Quartal 2019 betrug der Anteil der Gemeinde Oberreichenbach an der Einkommen- und der Umsatzsteuer insgesamt 240.467 €.
- Die Gemeinde Oberreichenbach wurde zur Stellungnahme für den Bebauungsplan der Gemeinde Aurachtal für den Ortsteil Unterreichenbach gebeten. Von Seiten der Gemeinde wurde ein Hinweis auf die gemeinsam betriebene Überleitung gegeben.
- Die Fernwasser Franken meldet einen Gesamtverbrauch von Trinkwasser in Oberreichenbach von 7.142 m³ im Juli 2019 und von 5.524 m³ im August 2019.
- Für die Bürgerstiftung Oberreichenbach liegt die Übersicht über das Geschäftsjahr 2018 vor.
- Die Gemeinde hat zur Novelle des Landesplanungsgesetzes eine Stellungnahme abgegeben.
- Die Gemeinde Oberreichenbach wurde im Jahr 2018 mit 35.159,66 € nach dem BayKiBiG gefördert. Aufgrund eines zu viel erhaltenen Elternbeitragszuschusses musste die Gemeinde aber 1.600,- € selbst nachzahlen.
- Es wurde eine Elternbefragung in der Kita zum Thema Termine und Schließzeiten durchgeführt.
- Die Bayernwerk AG hat der Gemeinde eine Kostenschätzung für die Umstellung der gemeindlichen Straßenbeleuchtung auf LED zukommen lassen.
- Die Gemeinde erhält für den Neubau der Krippe eine Zuweisung der Regierung in Höhe von 45.000,- €.
- Die Staatsregierung gibt die Verlängerung des Sonderprogramms für Kinderbetreuung bekannt.
- Weitere Broschüren und Jahresberichte wurden in Umlauf gegeben.

Anschließend gibt der Vorsitzende dem Gremium Gelegenheit zur Fragstellung.

GRM Geyer erkundigt sich nach den geplanten Baumaßnahmen für den Gehweg am Sportheim. Nach Auskunft des Vorsitzenden wird der Bau zeitnah inklusive Ausschachtungsarbeiten vom Bauhof ausgeführt.

Außerdem erkundigt sich GRM Geyer nach Erkenntnissen zum Böschungsbrand am Obern Grott. Es gäbe Gerüchte, nachdem Kinder den Brand durch Zündeln gelegt hätten. BGM Hacker hat hierzu jedoch keine Erkenntnisse.

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen erfolgen, schließt Bürgermeister Hacker die öffentliche Sitzung um 19:28 Uhr.

Nichtöffentlicher Sitzungsteil siehe Seiten: 248 ff.

v. g. u.

L u t z
Schriftführer

H a c k e r
1. Bürgermeister