

**Niederschrift über die 40. öffentliche Sitzung
des Gemeinderats Altendorf der Wahlperiode 2014 – 2020**

Gremium: Gemeinderat Altendorf

Sitzungsort: Bürgerhaus Altendorf

Am: 27.02.2018

Beginn: 18:30 Uhr

Ende: 19:20 Uhr

Zahl der Mitglieder: 15, davon anwesend 11
Anwesend: Wagner Karl-Heinz – 1.Bgm
Zeh Barbara – 2. Bgm.

Göller Reinhard
Gunselmann Werner
Heppt Markus (ab ToP 2.1)
Knörrlein Bettina
Nagengast Dieter
Otzelberger Winfried
Roppelt Doris
Walz Roland
Werthmann Arndt

Abwesend: Göller Reinhold (entschuldigt)
Maier Ottmar (entschuldigt)
Spörlein Tobias (entschuldigt)
Werthmann Erwin (entschuldigt)

Der Vorsitzende, 1. Bürgermeister Karl-Heinz Wagner, eröffnet die Sitzung um 18.30 Uhr und stellt fest, dass mit Schreiben vom 21.02.2018 ordnungsgemäß geladen wurde und die Beschlussfähigkeit des Gremiums gegeben ist.

TOP 1	Genehmigung des Protokolls der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 30.01.2018
--------------	---

Das Protokoll der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 30.01.2018 wird in der vorgelegten Form genehmigt.

Abstimmung 10 : 0

Gemeinderat Markus Heppt kommt zur Sitzung

TOP 2	Bauanträge
--------------	-------------------

**2.1 Göller-Müller GbR, Altwasser 1, 96146 Altendorf
Neubau Bullenstall; Tektur: Lage auf Grundstück
Altwasser 1, 96146 Altendorf, Fl.-Nr. 916
BV-Nr. 03/2018**

Der Vorsitzende erläutert den eingereichten Tekturplan und verliest die Stellungnahme der Bauverwaltung.

Das Vorhaben liegt im Außenbereich (§ 35 BauGB) und im Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes. Das betreffende Grundstück ist als Fläche für die Landwirtschaft deklariert.

Das Vorhaben ist nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 4 BauGB privilegiert. Öffentliche Belange stehen nicht entgegen.

Stellplätze

Durch die geplanten Bauvorhaben werden keine Stellplätze erforderlich.

Erschließung

Die Erschließung (Zufahrt, Wasserversorgung, Abwasserversorgung) ist gesichert.

Nach kurzer Beratung ergeht folgender Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Verlegung des Bullenstalles wird erteilt.

Abstimmung: 10 : 0 (Gemeinderat Reinhard Göller enthält sich der Stimme wegen persönlicher Beteiligung)

TOP 3	Konzept Beratungsgutscheine (Leerstandsmanagement Allianz Regnitz-Aisch)
--------------	---

Der Vorsitzende stellt das Konzept der Beratungsgutscheine (Leerstandsmanagement Allianz Regnitz-Aisch) vor.

Projektorientierte Innenentwicklungs- und Sanierungsberatung in der Allianz Regnitz-Aisch

Die Allianz Regnitz-Aisch, bestehend aus den Gemeinden Altendorf und Hallerndorf sowie den Marktgemeinden Buttenheim und Eggolsheim, befindet sich im südwestlichen Teil Oberfrankens und umfasst Teile der Landkreise Bamberg und Forchheim. Das Allianzgebiet ist durch die Wirtschaftsachse entlang der Autobahn A73, der Bahnstrecke und des R-M-D-Kanals geprägt.

Insgesamt ist für die Allianz Regnitz-Aisch mit einer stagnierenden bzw. leicht zunehmenden Bevölkerungsentwicklung zu rechnen, sodass besonders entlang der Entwicklungsachse ein hoher Baulandbedarf besteht. Gleichzeitig ist jedoch zu beobachten, dass insbesondere die Ortskerne der peripher gelegenen Ortschaften zunehmende Leerstände und Verödungstendenzen aufweisen.

Um die Ausweisung weiterer Baugebiete zu limitieren und einer fortschreitenden Flächenversiegelung Einhalt zu gebieten, möchte die Allianz Regnitz-Aisch eine Revitalisierung der Ortskerne forcieren.

In der Regel weisen die leerstehenden Gebäude innerhalb der Altorte einen erheblichen Sanierungsbedarf auf, was sich in einer erheblichen Verunsicherung möglicher Kaufinteressenten niederschlägt.

Da es sich bei älteren, oft ehemals landwirtschaftlich genutzten Anwesen immer um individuelle Probleme und Anforderungen handelt, gibt es hier keine Baulösungen „von der Stange“. Als besonders wichtig hat sich in diesem Prozess eine frühzeitige, professionelle Beratung von Bauwilligen herausgestellt. Nur mit einer solchen frühen, individuellen Begleitung können von Anfang an Problematiken und Besonderheiten, die bei alten Gebäuden immer auftreten, beachtet und in den Planungsprozess eingebunden werden. Außerdem werden den Bauinteressenten die erste Hürde und der erste Schreck, den man bei einem alten Haus in schlechtem Zustand manchmal bekommt, genommen. Eine Architektenerstberatung kann außerdem schon frühzeitig abschätzen, ob die Maßnahme im Rahmen eines bestimmten Budgets ausführbar ist.

Um Bürgern, Neubürgern und Bauinteressenten diese sinnvolle Unterstützung zukommen zu lassen, stellt die Allianz Regnitz-Aisch ein einheitliches Konzept für sogenannte Beratungsgutscheine auf.

Leistungen der Beratungsgutscheine:

Die Gestaltungswünsche des Projekts sind vom Bauinteressenten zu bestimmen, sofern sie mit dem aktuellen Baurecht, dem Denkmalschutz, den jeweiligen Planfestsetzungen und etwaigen Gestaltungssatzungen vereinbar sind. Generell soll ein Erhalt von Bausubstanz einem Abriss vorgezogen werden.

Die Themen, die im Rahmen der Beratung abgedeckt werden, sind:

- Sanierung und Erhalt vorhandener Bausubstanz
- Erhalt ortsbildprägender Strukturen
- Barrierefreier / Altersgerechter Umbau
- Energetische Sanierung
- Beratung zum Thema Denkmalschutz

Die Beratungen können dabei folgende Aspekte betreffen:

- Bewertung des Gebäudebestands
- Tipps und Hinweise zum Umbau
- Beurteilung des energetischen Zustandes und Handlungsempfehlungen hierzu
- Entspricht das Flächenangebot den Ansprüchen des Bauwilligen?
- Grobe Kostenschätzung des Vorhabens

Die Beratung ist vom Beauftragten schriftlich zu dokumentieren. Die Dokumentation soll neben den allgemeinen Informationen zum Gebäude einen Bericht der Beratung sowie eine Fotodokumentation enthalten. Gegebenenfalls sind angefertigte Pläne und Skizzen beizulegen. Außerdem soll der Aufwand der Beratung und der Dokumentation nach Stunden beigefügt werden.

Rahmenbedingungen der Beratungsgutscheine:

Die Inanspruchnahme der Beratungsgutscheine ist lediglich innerhalb der Ortskerne (Innenbereich §34 BauGB) möglich. Des Weiteren muss das Gebäude, auf das sich die Beratung bezieht, vor 1970 erbaut worden sein und seit mindestens 12 Monaten leer stehen.

Umfang der Beratungsleistungen:

Der Umfang der Beratungen beträgt grundsätzlich 8 Stunden. Bei denkmalgeschützten Anwesen erhöht sich der Beratungsaufwand um 2 Stunden.

Zusammengefasst:

- Gebäude im Altortbereich / vor 1970 erbaut: 8 Stunden (700,00 €)
- Denkmalgeschützte Gebäude: 10 Stunden (875,00 €)

Der Berater erhält eine Vergütung von 70€ zzgl. 5% Nebenkosten und MwSt. (= 87,50 €/h)

Der Vorsitzende macht deutlich, dass die Intention ist, leerstehende Häuser zu revitalisieren. Der Laie soll eine Hilfestellung bei seiner Entscheidung für oder gegen den Kauf einer älteren Immobilie erhalten. Es handelt sich hier um eine reine Erstberatung zur Risikoabwägung für den Erwerber.

In der Gemeinde Altendorf mit den Ortsteilen Altendorf und Seußling wird die Anzahl der in Frage kommenden Immobilien im Rahmen bleiben. Anders sieht es in den drei anderen Gemeinden aus, da diese viele Ortsteile haben.

Ob ein Objekt unter die Kriterien für eine Erstberatung fällt, ist eine Einzelfallentscheidung.

Der Allianzmanager Herr Rhein hat einen Pool von Architekten zusammengestellt, die diese Erstberatung anbieten.

Seite 4 von 8

Niederschrift über die 40. öffentliche Sitzung des Gemeinderats Altendorf der Wahlperiode 2014 – 2020

Gemeinderat Arndt Werthmann fragt nach, ob eine Beratung pro Interessent oder pro Objekt erfolgen soll.

Der Vorsitzende teilt mit, dass den Antrag auf Erstberatung der Interessent stellen muss, das Ergebnis der Begutachtung aber der Gemeinde für weitere Interessenten zur Verfügung gestellt werden soll. Somit wird es praktisch nur eine Beratung pro Objekt geben. Der Antragsteller muss sich damit einverstanden erklären, dass die Bewertung weiteren Interessenten zur Verfügung gestellt wird.

Die Objektbezogenheit muss klar gegeben sein.

Gemeinderat Reinhard Göller fragt nach, ob nur Kaufinteressenten oder auch Erben bzw. Eigentümer diese Beratung nutzen können, wenn Sie über eine Revitalisierung des Gebäudes nachdenken.

Der Vorsitzende teilt mit, dass der Beschluss der Gemeinde Altendorf so gefasst werden sollte, dass Kaufinteressenten, Erben und Eigentümer diese Erstberatung beantragen können. Es sollte aber auch festgelegt werden, dass der Antragsteller dafür unterschreiben muss, dass das Gutachten, mit Einverständnis des Eigentümers, auch anderen Interessenten zur Verfügung gestellt werden kann.

Abschließend wird folgendes festgestellt:

Im Zuge der Allianz Regnitz-Aisch möchte die Gemeinde Altendorf Kaufinteressenten, Erben und Eigentümern leerstehender Gebäude in den Ortskernen eine kostenlose Architektenerstberatung anbieten. Der Inhalt sowie die Rahmenbedingungen dieser Beratungsleistungen sind im „Konzept Beratungsgutscheine“ der Allianz Regnitz-Aisch geregelt.

Nach eingehender Beratung ergeht folgender Beschluss:

Die Gemeinde Altendorf beschließt zum Zwecke der Finanzierung der Architektenberatungen für das Jahr 2018 eine Summe von 4375,00 € in den kommunalen Haushalt einzustellen. Dies entspricht fünf Beratungen zum Maximalsatz von 875,00 €.

Die Architektenberatung (Erstberatung) kann von Kaufinteressenten, Erben oder Eigentümern beantragt werden.

Das Ergebnis der Erstberatung muss der Gemeinde zur Verfügung gestellt werden und kann mit Zustimmung des Eigentümers weitergegeben werden.

Abstimmung: 11 : 0

TOP 4 Bericht des 1. Bürgermeisters

Der Vorsitzende teilt mit, dass die Regierung von Oberfranken im Rahmen des Anhörungsverfahrens für das Vorhaben der DB Netz AG, Großprojekte VDE 8.1, Projektabschnitt VDE 8.1, Äußere-Cramer-Klett-Straße 3, 90489 Nürnberg, gemäß § 18a AEG und § 73 Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG) den Erörterungstermin durchführt.

Der Erörterungstermin findet in der Karl-Wagner-Halle des RMV Concordia Strullendorf 1920 e.V., Forchheimer Str. 31, 96129 Strullendorf, von Montag, dem 05.03.2018 bis Donnerstag, den 08.03.2018 statt und kann bei Bedarf am Freitag, dem 09.03.2018 fortgesetzt werden. Täglicher Beginn: 10.00 Uhr, Einlass ab 08.30 Uhr, Ende 18.00 Uhr, ein früherer Schluss der täglichen Erörterung bleibt vorbehalten.

Der Erörterungstermin wird wie folgt gegliedert:

Montag, den 05.03.2018

Vorstellung des Vorhabens durch den Antragsteller; Anhörung der Gemeinden, Träger öffentlicher Belange und der anerkannten Verbände.

Dienstag, den 06.03.2018

Anhörung der Gemeinden, Träger öffentlicher Belange und der anerkannten Verbände.

Mittwoch, den 07.03.2018

Erörterung der privaten Einwendungen.

Donnerstag, den 08.03.2018

Erörterung der privaten Einwendungen.

Ggf. Fortsetzung des Erörterungstermins am **Freitag, dem 09.03.2018**, ab 10.00 Uhr, Einlass ab 08.30 Uhr, sofern er nicht bereits am 08.03.2018 vom Verhandlungsleiter beendet wurde.

Die Einwendungsführer können auch an den Erörterungstagen, an denen sie nicht genannt sind, im Rahmen des vorhandenen Platzangebotes teilnehmen. Der Erörterungstermin dient dazu, die rechtzeitig erhobenen Einwendungen und die Stellungnahmen der Behörden zu dem Vorhaben mit dem Antragsteller, den Behörden, den Betroffenen sowie den Personen, die Einwendungen erhoben haben, zu erörtern. Der Erörterungstermin ist nicht öffentlich. An dem Erörterungstermin können alle von dem o. a. Vorhaben Betroffenen sowie die Personen, die Einwendungen erhoben haben, teilnehmen. Die Vertretung durch eine(n) Bevollmächtigte(n) ist möglich. Diese(r) hat die Bevollmächtigung durch eine schriftliche Vollmacht nachzuweisen und wird gebeten, diese zu den Akten der Anhörungsbehörde zu geben.

Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass im Erörterungstermin bei Ausbleiben einer/eines Beteiligten/Betroffenen auch ohne sie/ihn verhandelt werden kann, dass verspätete Einwendungen bei der Erörterung und Entscheidung unberücksichtigt bleiben und dass das Anhörungsverfahren mit Schluss der Verhandlung beendet ist. Durch die Teilnahme am Erörterungstermin oder durch Vertreterbestellung entstehende Kosten können nicht erstattet werden.

Der Vorsitzende führt aus, dass geplant ist, die Einwendungen nach Sachthemen und Betroffenheit geordnet nach und nach abzuarbeiten. Die Gemeinde Altendorf hat vorab bereits Akteneinsicht nehmen können und es wurde festgestellt, dass die Bahn in keinem Bereich Zugeständnisse gemacht hat. Von den vorgebrachten gemeindlichen Belangen wurden nahezu keine berücksichtigt. Nun bleibt abzuwarten, inwieweit der Erörterungstermin für die Gemeinde hier weitere Klarheit schafft.

Interessant ist, dass die Stadt Bamberg einen 10 Punkte Katalog erarbeitet hat (Bericht letzte Woche im Fränkischen Tag), der sich in vielen Punkten mit den Einwänden der Gemeinde Altendorf deckt. Laut Zeitungsbericht wäre hier der Beauftragte der Bahn, Herr

Flügel, auch gesprächsbereit. Die Entwicklung in Bamberg muss daher genau verfolgt werden. Evtl. wäre die Bahn dann auch in Altendorf zu Gesprächen bereit. Der Vorsitzende wird in der März-Sitzung dem Gemeinderat Bericht erstatten.

Gemeinderätin Doris Roppelt lobt ausdrücklich die Information der Bürger durch die Gemeinde. Alle Personen, die Einwände gegen die Planungen der Bahn vorgebracht haben, wurden mit persönlichem Brief über den Erörterungstermin informiert. Zusätzlich war die Bekanntmachung noch in der Tageszeitung und auf der Home-Page der Gemeinde Altendorf veröffentlicht.

Der Vorsitzende teilt mit, dass alle Bürgermeister, die fristgerecht ihre Einwendungen schriftlich eingereicht haben, bei diesem Erörterungstermin ihre Einwendungen nochmals vorbringen können, um ihren Argumenten besonderen Nachdruck zu verleihen.

Der Vorsitzende macht auf Rückfrage deutlich, dass allen Bürgern, die nicht am Erörterungstermin anwesend sein können, keine Rechtsnachteile entstehen, soweit diese rechtzeitig schriftlich ihre Einwendungen erhoben haben.

Die Ausführungen des Vorsitzenden haben zur Kenntnisnahme gedient.

11 Gemeinderatsmitglieder anwesend.

Der 1. Bürgermeister teilt mit, dass der XONX-Verein am Samstag, 4. März 2018 um 17 Uhr, ganz herzlich zu seinem Frühlingskonzert „**XONX an einem Frühlingsabend**“ einlädt. Das Konzert findet in der Kirche in Altendorf statt. Der Eintritt ist frei.

11 Gemeinderatsmitglieder anwesend.

TOP 5 Wünsche und Anträge

Gemeinderat Dieter Nagengast fragt nach dem Sachstand hinsichtlich der Bebaubarkeit des Grundstückes in der Gemarkung Seußling, was in der letzten Sitzung Gegenstand der Diskussion war. Der Vorsitzende teilt mit, dass hier in den letzten Wochen bereits Gespräche mit benachbarten Grundstückseigentümern stattgefunden haben und sich eine Lösung im Rahmen eines aufzustellenden Bebauungsplanes mit paralleler Flächennutzungsplanänderung abzeichnet. In den nächsten Wochen wird der Vorsitzende noch weitere Gespräche führen.

11 Gemeinderatsmitglieder anwesend.

Da keine weiteren Wortmeldungen vorliegen, wird die öffentliche Sitzung um 19:20 Uhr beendet.

Die nächste Gemeinderatssitzung findet am 27.03.2018 im Bürgerhaus statt.

Wagner Karl-Heinz
1. Bürgermeister

Anja Weinig
Schriftführerin