

## Niederschrift über die 47. öffentliche Sitzung des Gemeinderats Altendorf der Wahlperiode 2014 – 2020

<u>Gremium:</u>	Gemeinderat Altendorf
<u>Sitzungsort:</u>	Bürgerhaus Altendorf
<u>Am:</u>	30.10.2018
<u>Beginn:</u>	18:30 Uhr
<u>Ende:</u>	20:40 Uhr
<u>Zahl der Mitglieder:</u>	15, davon anwesend 13
<u>Anwesend:</u>	Wagner Karl-Heinz – 1.Bgm  Göller Reinhard Göller Reinhold Heppt Markus (ab TOP 2) Knörrlein Bettina (ab TOP 2) Maier Ottmar Nagengast Dieter Otzelberger Winfried Roppelt Doris Spörlein Tobias Walz Roland Werthmann Arndt Werthmann Erwin
<u>Abwesend:</u>	Zeh Barbara – 2. Bgm (entschuldigt) Gunselmann Werner (entschuldigt)

Der Vorsitzende, 1. Bürgermeister Karl-Heinz Wagner, eröffnet die Sitzung um 18.30 Uhr und stellt fest, dass mit Schreiben vom 25.10.2018 ordnungsgemäß geladen wurde und die Beschlussfähigkeit des Gremiums gegeben ist.

Zudem stellt der Vorsitzende den Antrag, zwei weitere Tagesordnungspunkte aufzunehmen:

TOP 4.2     **Markt Eggolsheim**  
**Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Solarpark Eggolsheim“**  
**und Änderung Flächennutzungsplan**  
**Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher**  
**Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

TOP 4.3     **Markt Hirschaid**  
**Vorhabenbezogener Bebauungsplan sowie**  
**Flächennutzungsplanänderung „Nachversorgungszentrum II“**  
**Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange**  
**gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB**

Dem Antrag wird entsprochen.

<b>TOP 1</b>	<b>Genehmigung des Protokolls der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 25.09.2018</b>
--------------	---

Das Protokoll der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 25.09.2018 wird in der vorgelegten Form genehmigt.

Abstimmung 11:0

<b>TOP 2</b>	<b>Planfeststellungsverfahren VDE Nr. 8.1</b> <b>(Abschnitt Altendorf-Hirschaid-Strullendorf)</b> <b>Gestaltung Lärmschutzwände</b>
--------------	---

Herr BGM Wagner führt aus, dass über die Errichtung und Gestaltung von Schallschutzwänden bereits in der vergangenen Sitzung beraten wurde. Er fasst nochmals die damaligen Beschlüsse zusammen:

Glasfenster

Der Gemeinderat beschließt die Befragung der direkten Anwohner (1. Bahnlinie), inwieweit Glasfenster am Grundstück gewünscht werden.

Bahnsteig

Der Gemeinderat beschließt, an der Westseite des Bahnhofes ebenfalls ein Lichtband einzufordern. Dieses Lichtband soll, ebenso wie das auf der Gegenseite auf Sichthöhe angebracht werden und im Wechsel erfolgen (Licht-Wand-Licht-Wand).

### Unterführung

Der Gemeinderat beauftragt die Gemeindeverwaltung, diverse Muster für eine optische Auflockerung der Unterführung zu entwerfen.

### Farbgestaltung

Der Gemeinderat beschließt, dass die von der Bahn zu errichtenden Schallschutzwände entsprechend des vorliegenden Farbkonzeptes der Bahn in der Farbe Grün (mit den diversen Schattierungen) ausgeführt werden.

Die Verwaltung hat nun entsprechend visualisiertes Anschauungsmaterial zur Gestaltung der Lärmschutzwände mit Glaselementen erarbeitet, welches der Vorsitzende erläutert. Es sind mehrere Gestaltungsvarianten möglich. Der Vorsitzende zeigt zu Beginn den Gestaltungsvorschlag der Bahn und dann die von der Verwaltung erarbeiteten Gestaltungsvorschläge, um den Unterführungsbereich optisch etwas aufzulockern, damit er nicht so wuchtig erscheint.

Siehe Anlage 1.

Gemeinderatsmitglied Markus Heppt kommt zur Sitzung.

Gemeinderat Reinhold Göller bedankt sich bei der Verwaltung für die gut aufbereiteten Gestaltungsvorschläge und spricht sich für die Gemeinde-Variante 1 aus.

Dem schließt sich Gemeinderat Winfried Otzelberger an. Auch ihm gefällt die Gemeinde-Variante 1 am besten.

Gemeinderat Reinhard Göller merkt an, dass der Autofahrer, der durch die Unterführung fährt, keinen Nutzen von der Auflockerung hat, denn er muss sich auf den Verkehr konzentrieren. Den Nutzen haben die Beifahrer, Fußgänger bzw. Anwohner.

Er spricht sich weiter dafür aus, dass die Glaselemente im oberen Bereich der Schallschutzwände angeordnet werden sollten, da der meiste Lärm im Schienenbereich, also unten, entsteht.

Dem stimmt Gemeinderat Tobias Spörlein zu. Der meiste Lärm entsteht im Schienenbereich. Daher sollten die Glaselemente erst über einer Höhe von 2 Metern beginnen. Dies ist bei der Gemeinde-Variante 1 der Fall.

Gemeinderätin Bettina Knörrlein kommt zur Sitzung.

Gemeinderat Dieter Nagengast spricht sich auch für die Gemeinde-Variante 1 aus. Durch die Anordnung der Glaselemente im oberen Bereich würden diese nicht so stark verschmutzen.

Nach eingehender Diskussion wird folgender Beschluss gefasst:

**Die Gemeinde-Variante 1 soll auf beiden Seiten der Unterführung (Ost- und Westseite) auf einer Länge von 10 Metern realisiert werden.**

**Abstimmung: 12 : 1**

Der Vorsitzende teilt mit, dass die Verwaltung die direkten Anwohner an der Eisenbahnstrecke angeschrieben hat, um in Erfahrung zu bringen, ob diese Glaselemente in der Lärmschutzwand wünschen.

Insgesamt liegen 20 Grundstücke mit insgesamt 28 Eigentümern direkt an der Bahnlinie. 14 Grundstücke betreffend hat die Gemeinde Altendorf eine Rückantwort der Eigentümer erhalten. Von diesen wird sechs Mal ohne Glaselemente und acht Mal mit Glaselementen gewünscht, wobei diejenigen, die Glaselemente wünschen mitgeteilt haben, dass nicht so viele Elemente (nur ca. 3 – 4 Elemente) eingeplant werden sollten.

Erwartungsgemäß kam hauptsächlich von den Anwohnern aus Altendorf-Ost der Wunsch nach Glaselementen.

Die Anwesen, deren Eigentümer sich nicht gemeldet haben, werden so behandelt, wie wenn diese sich für die Variante der Bahn, also ohne Glaselemente, ausgesprochen hätten. Da sie sich nicht für den Einsatz von Glaselementen ausgesprochen haben, wird davon ausgegangen, dass sie mit den Planungen der Bahn einverstanden sind.

Die Grundstücke, deren Eigentümer Glaselemente wünschen, werden der Bahn konkret mitgeteilt.

Gemeinderat Arndt Werthmann spricht sich dafür aus, die Anzahl der Glaselemente pro Anwesen festzulegen, um den Schallschutz weitestgehend zu erhalten. Herr Werthmann spricht sich für maximal drei Glaselemente pro Grundstück aus.

Gemeinderat Erwin Werthmann fragt nach, wer die Kosten für die Glaselemente trägt.

Der Vorsitzende führt aus, dass die Gemeinde dafür plädieren wird, dass die Bahn die Kosten zu tragen hat.

Gemeinderat Tobias Spörlein fragt nach, was passiert, wenn die Bahn die Kosten nicht übernimmt.

Der Vorsitzende teilt mit, dass in diesem Fall das Thema nochmals vom Gemeinderat beraten werden muss.

Gemeinderat Tobias Spörlein fragt nach, wer die Glaselemente in den Schallschutzwänden in der Gemeinde Zapfendorf gezahlt hat.

Der Vorsitzende teilt mit, dass in Zapfendorf die Bahn die Kosten übernommen hat.

Nach eingehender Beratung ergeht folgender Beschluss:

**Im Gemeindegebiet der Gemeinde Altendorf sollen die acht Grundstücke entlang der Bahntrasse, deren Eigentümer ausdrücklich Glaselemente wünschen, jeweils maximal 3 Glaselemente in der Schallschutzwand erhalten. Die Platzierung der Elemente erfolgt nach Eigentümerwunsch.**

**Abstimmung: 12 : 1**

**3.1 Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Doppelcarport  
Fl.-Nr. 380/50, Gem. Altendorf  
BV-Nr. 20/2018**

Der Vorsitzende erläutert die eingereichten Planunterlagen und verliest die Stellungnahme der Bauverwaltung.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes (§ 30 Abs. 1 BauGB) „Point II“. Der Bebauungsplan weist als Gebietsart ein allg. Wohngebiet aus.

Das Bauvorhaben entspricht den Festsetzungen nicht.  
Das Einvernehmen zu Ausnahmen und Befreiungen nach § 31 Abs. 1 und 2 BauGB ist notwendig.

Stellplätze

Für das Bauvorhaben mit zwei Wohneinheiten sind 4 Stellplätze nachgewiesen. Diese 4 Stellplätze sind ausreichend. Allerdings liegen zwei Stellplätze außerhalb des Baufensters. Hier ist eine Befreiung vom Bebauungsplan notwendig.

Verfahren

Der Auszug aus dem Katasterkartenwerk liegt nicht im Original vor.  
Die Nachbarunterschriften sind nicht vollständig.  
Der Erhebungsbogen „Statistik der Baugenehmigungen“ ist nicht unterschrieben.

Erschließung

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

Beurteilung des Bauvorhabens

Das Bauvorhaben widerspricht in folgenden Punkten den Festsetzungen des Bebauungsplanes Point II:

- Der Carport wird mit einem Flachdach versehen.

Gemäß BebPl sind die Garagen mit einem Satteldach (Dachneigung wie Hauptgebäude) oder mit einem abgeschlepptem Dach zu versehen.

Aus Sicht der Bauverwaltung kann hier eine Befreiung vom Bebauungsplan erteilt werden. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurden bereits entsprechende Befreiungen erteilt.

- Die Grenzwandlänge des Carports soll 8,36 m betragen.

Gemäß BebPl sind hier max. 7,00 m zulässig.

Aus Sicht der Bauverwaltung kann hier eine Befreiung vom Bebauungsplan erteilt werden. Der direkte Nachbar hat hier ebenfalls eine entsprechende Befreiung erhalten und dem Bauplan auch durch Unterschrift zugestimmt.

- Garagenwandhöhe 3,27 m über Straßenniveau.

Festsetzung im BebPl: Wandhöhe über Straßenniveau max. 3 m.

- Gebäude mit der südlichen Ecke etwas außerhalb des Baufensters (an der äußersten Terrassenecke ca. 1 Meter)

Aus Sicht der Bauverwaltung kann diese Befreiung erteilt werden. Das Gebäude befindet sich nahezu innerhalb des Baufensters. Lediglich die Terrasse befindet sich ca. 1 m außerhalb.

- Es ist eine große Gaube mit 6,88 m geplant.

Gemäß BebPl sind Dachaufbauten nur bis zu einer Gesamtlänge von 1/3 der Gebäudelänge (hier: 3,75 m) **und** als stehende Einzelgauben zulässig.

Aus Sicht der Bauverwaltung kann die Befreiung hinsichtlich der Gesamtlänge erteilt werden, da es schon eine derartige Befreiung bei der Gesamtlänge von Einzelgauben im Bebauungsplan gibt.

Allerdings gibt es noch keine Befreiung, dass die Gesamtlänge von einer einzigen großen Dachgaube überschritten werden darf. Bisher handelte es sich immer um stehende Einzelgauben. Wie der Gemeinderat zu der Überschreitung der Gesamtlänge mit einer großen durchgehenden Dachgaube steht, muss grundsätzlich diskutiert und entschieden werden.

Gemeinderat Reinhold Göller spricht sich dafür aus, dass von der Festsetzung der stehenden Einzelgauben nicht abgewichen werden sollte, da die Festsetzung eine wichtige Ortsbildgestaltende Funktion hat.

- Es ist ein Kniestock mit 0,75 m vorgesehen.

Gemäß BebPl ist ein Kniestock nur bis zu einer maximalen Höhe von 0,50 m zugelassen.

Aus Sicht der Bauverwaltung sollte hier keine Befreiung vom Bebauungsplan erteilt werden, da schon viele Bauherren in diesem Baugebiet einen höheren Kniestock wünschten, die notwendigen Befreiungen vom Bebauungsplan aber immer abgelehnt wurden. Aus Gründen der Gleichbehandlung sollte hier keine Befreiung vom Bebauungsplan erteilt werden.

Gemeinderat Reinhard Göller spricht sich dafür aus, dass der Kniestock gemeindeübergreifend angehoben werden sollte. Die festgesetzten 50 cm Kniestockhöhe sind nicht mehr zeitgemäß.

Dem widerspricht Gemeinderat Erwin Werthmann. Der Kniestock ist ein wichtiges Element, bzw. eine wichtige Festsetzung bezüglich der Gaubengestaltung. Alle anderen Bauherren in diesem Baugebiet haben sich bisher an diesen Kniestock halten müssen.

Der Vorsitzende teilt mit, dass in neuen Bebauungsplänen auch höhere Kniestockhöhen festgesetzt werden. Allerdings handelt es sich hier um ein Bauen im Bestand und alle bisherigen Bauherren mussten sich an diese Festsetzung halten.

Gemeinderätin Doris Roppelt ist der Auffassung, dass die Festsetzung eingehalten werden sollte. Andernfalls müsste der Bebauungsplan hinsichtlich der Kniestockhöhe geändert werden.

- Es ist ein Wohngebäude mit 3 Vollgeschossen geplant.

Gemäß BebPl sind max. 2 Vollgeschosse zulässig.

Aus Sicht der Bauverwaltung sollte hier keine Befreiung vom Bebauungsplan erteilt werden, da bisher keine Befreiungen hinsichtlich der Anzahl der Vollgeschosse erteilt wurden.

- Es ist ein Wohngebäude mit einer Traufhöhe von 4,53 m über Straßenniveau geplant.

Gemäß BebPl ist eine Traufhöhe von max. 3,50 m, gemessen von Oberkante natürliches bzw. festgelegtes Gelände bis zur Schnittlinie Wand/OK Dachhaut zulässig.

Aus Sicht der Bauverwaltung sollte hier keine Befreiung vom Bebauungsplan erteilt werden, da die Traufhöhe unmittelbar mit der Kniestockhöhe zusammenhängt.

- Der Hauseingang und die Oberkante des fertigen Fußbodens liegen 40 cm über dem durch die Straßenoberkante vor dem Grundstück festgelegtem Gelände.

Gem. BebPl dürfen Hauseingänge und die Oberkante des fertigen Fußbodens höchstens 30 cm über dem natürlichen oder durch die Straßenoberkante vor dem jeweiligen Grundstück festgelegten Gelände liegen.

Aus Sicht der Bauverwaltung kann hier eine Ausnahme zugelassen werden, da durch die Überschreitung von 10 cm das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird.

- Es sind große Abgrabungen im Bereich der Einliegerwohnung im Süden und Westen und Auffüllungen im östlichen Bereich und im Zufahrtsbereich der Garage geplant.

Gemäß BebPl ist das natürliche Gelände weitestgehend beizubehalten und darf durch Abgrabung oder Auffüllung nicht derart verändert werden, dass das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt wird.

Aus Sicht der Bauverwaltung kann hier eine Befreiung erteilt werden, da es ähnlich große Abgrabungen bereits im Bebauungsplangebiet gibt.

Nach eingehender Diskussion werden folgende Beschlüsse gefasst:

**Das gemeindliche Einvernehmen wird zu folgenden Befreiungen erteilt:**

**- Carport mit Flachdach**

**Abstimmung: 13 : 0**

**- Grenzwandlänge Carport: 8,36 m**

**Abstimmung: 13 : 0**

**- Garagenwandhöhe 3,27 m über Straßenniveau**

**Abstimmung: 13 : 0**

**- Gebäude mit der südlichen Ecke etwas außerhalb des Baufensters (an der äußersten Terrassenecke ca. 1 Meter)**

**Abstimmung: 13 : 0**

**- Eine große Gaube, anstelle von stehenden Einzelgauben und Gesamtlänge der Dachgaube 6,88 m.**

**Abstimmung: 2 : 11 (dieser Punkt ist somit abgelehnt)**

**- Kniestock mit 0,75 m**

**Abstimmung: 3 : 10 (dieser Punkt ist somit abgelehnt)**

**- Wohngebäude mit 3 Vollgeschossen**

**Abstimmung: 5 : 8 (dieser Punkt ist somit abgelehnt)**

**- Wohngebäude mit einer Traufhöhe von 4,53 m**

**Abstimmung: 0 : 13 (dieser Punkt ist somit abgelehnt)**

**- der Hauseingang und die Oberkante des fertigen Fußbodens 40 cm über dem durch die Straßenoberkante vor dem Grundstück festgelegtem Gelände**

**Abstimmung: 10 : 3**

**- große Abgrabungen im Bereich der Einliegerwohnung im Süden und Westen und Auffüllungen im östlichen Bereich und im Zufahrtsbereich der Garage geplant**

**Abstimmung: 13 : 0**



### **3.2 Bauvoranfrage Errichtung einer Doppelhaushälfte mit zwei Stellplätzen und Gartenhaus Fl.-Nr. 380/10, Gem. Altendorf BV-Nr. 21/2018**

Der Vorsitzende erläutert die eingereichten Unterlagen und verliest die Stellungnahme der Bauverwaltung.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes (§ 30 Abs. 1 BauGB) „Point II“. Der Bebauungsplan weist als Gebietsart ein allg. Wohngebiet aus. Das Bauvorhaben entspricht den Festsetzungen nicht.

Das Einvernehmen zu Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB ist notwendig.

#### Stellplätze

Für die Doppelhaushälfte sollen zwei Stellplätze nachgewiesen werden. Solange die Wohnfläche dieser Wohneinheit 156 m<sup>2</sup> nicht überschreitet, wären die beiden Stellplätze ausreichend.

#### Erschließung

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

#### Beurteilung des Bauvorhabens

Die Antragsteller möchten mit Ihrer Bauvoranfrage folgendes klären:

*Die beiden notwendigen Stellplätze sollen außerhalb der für Stellplätze vorgesehenen Flächen errichtet werden.*

Die Bauherren müssen die Stellplätze außerhalb der vorgesehenen Flächen errichten, da der Bebauungsplan nur eine Fläche für zwei Stellplätze vorsieht. Die beiden zusätzlichen Stellplätze für die zweite Wohneinheit auf dem Grundstück müssen außerhalb der vorgesehenen Fläche errichtet werden.

*Das vorgesehene Gartenhaus würde nicht vollständig im Baufenster liegen.*

Aus Sicht der Bauverwaltung kann hier kaum eine Aussage getroffen werden, da aus dem Plan nur die grobe Lage ersichtlich ist, nicht aber wie sich das Gartenhaus optisch in die Bebauung einfügt.

*Die Bauherren wollen das Grundstück vor der Bebauung teilen. Die Zufahrt zum östlichen Grundstücksteil soll an der nördlichen Grundstücksgrenze entlang erfolgen. Um hier in die geplante Zufahrt einfahren zu können, ist es notwendig das gemeindliche Pflanzbeet im nördlichen Bereich um etwa 0,80 m zu verkleinern.*

Da die Zufahrt in den östlichen Grundstücksteil ohne die Verkleinerung des Pflanzbeetes nicht möglich ist, befürwortet die Bauverwaltung diesen Antrag. Im Falle einer Genehmigung durch den Gemeinderat muss die Familie Bushi / Merkaj die Verkleinerung des Pflanzbeetes von einer Fachfirma auf eigene Kosten ausführen lassen.

Nach eingehender Diskussion kommt das Gremium zu dem Ergebnis, dass die vorliegenden Unterlagen für eine Beurteilung nicht ausreichend sind. Hier sind vom Bauherrn aussagekräftigere Unterlagen einzureichen.

Die geplante Teilung mit dem „Grundstück im Grundstück“ empfindet der Gemeinderat als sehr ungewöhnlich.

Beschluss:

**Um eine Zufahrt zur zweiten Doppelhaushälfte zu ermöglichen wird das gemeindliche Einvernehmen für die Verkleinerung des Pflanzbeetes (bei Ulmenstraße 4) in Aussicht gestellt.**

**Die Kosten für die Verkleinerung des Pflanzbeetes haben die Antragsteller zu tragen. Der bisherige Straßen- und Fußwegzustand ist wieder herzustellen. Die Arbeiten müssen von einer Fachfirma ausgeführt werden.**

**Abstimmung: 13 : 0**

### **3.3 Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Carport und Gartenhaus Sandstraße 3, 96146 Altendorf, Fl.-Nr. 23/66, Gem. Seußling BV-Nr. 22/2018**

Der Vorsitzende erläutert die eingereichten Planunterlagen und verliest die Stellungnahme der Bauverwaltung.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes (§ 30 Abs. 1 BauGB) „Herrnröte“. Der Bebauungsplan weist als Gebietsart ein allg. Wohngebiet aus.

Das Bauvorhaben entspricht den Festsetzungen nicht.

Das Einvernehmen zu Ausnahmen nach § 31 Abs. 1 BauGB und Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB ist notwendig.

#### Stellplätze

Die für das Wohngebäude mit einer Wohneinheit notwendigen drei Stellplätze sind auf dem Baugrundstück nachgewiesen.

#### Verfahren

Der Auszug aus dem Katasterkartenwerk weist keine Mängel auf.  
Die Nachbarunterschriften sind vollständig.

#### Erschließung

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

#### Beurteilung des Bauvorhabens:

Das Bauvorhaben widerspricht in folgenden Punkten dem Bebauungsplan „Herrnröte“:

- Der Geräteschuppen liegt vollständig außerhalb des Baufensters

Aus Sicht der Bauverwaltung kann der Geräteschuppen außerhalb des Baufensters errichtet werden. Das Baufenster sieht in diesem Bebauungsplan nur den Bereich für das Wohngebäude und die Garage / den Carport vor.

Allerdings überschreitet der Carport zusammen mit dem Geräteschuppen die zulässige Länge der Grenzbebauung auf dem Grundstück (Art. 6 Abs. 9 Satz 2 BayBO). Demnach darf die Länge der die Abstandsflächentiefe gegenüber den Grundstücksgrenzen nicht einzuhaltende Bebauung auf einem Grundstück insgesamt 15 m nicht überschreiten. Der Carport und der Geräteschuppen weisen zusammen eine Länge von 17,7 m auf. Die Abstandsflächen werden aber vom Landratsamt Bamberg überprüft. Seitens der Gemeinde Altendorf ergeht diesbezüglich ein Hinweis an das Landratsamt.

- Der Carport liegt teilweise außerhalb des Baufensters

Der Carport ragt im Nord-Osten ca. 2 m über das Baufenster hinaus. Der Bebauungsplan sieht die Garagenfläche etwas weiter hinten im Grundstück vor. Demnach ist die Fläche, die im Nord-Osten überschritten wird im Süd-Westen „übrig“.

Die Einhaltung der Vorschriften des Art. 6 Abs. 9 BayBO, hier vor allem die Wandhöhe an der Grenze, sind auch hier wieder vom Landratsamt Bamberg zu überprüfen.

Der Bebauungsplan sieht vor, dass bei Garagen Ausnahmen unter Einhaltung der Abstandsflächen gestattet werden können, wenn das Orts- und Straßenbild nicht beeinträchtigt wird.

- Der Kniestock ist im Bauplan mit 75 cm angegeben

Gemäß Bebauungsplan ist nur ein Kniestock mit max. 50 cm zugelassen.

Aus Sicht der Bauverwaltung sollte hier keine Befreiung vom Bebauungsplan erfolgen, da es im gesamten Bebauungsplangebiet noch nie eine Befreiung hinsichtlich der Kniestockhöhe gab.

Gemeinderätin Bettina Knörrlein ist der Meinung, dass diese Befreiung vom Bebauungsplan erteilt werden sollte. Sie spricht sich für eine grundsätzliche Änderung im gesamten Gemeindegebiet aus.

Auch Gemeinderat Erwin Werthmann spricht sich in diesem Einzelfall für eine Befreiung aus, da bei diesem Bauvorhaben keine Dachgauben, sondern Zwerchhäuser geplant sind.

Nach eingehender Diskussion werden folgende Beschlüsse gefasst:

**Das Einvernehmen zum vorliegenden Bauantrag wird mit folgenden Ausnahmen und Befreiungen vom Bebauungsplan „Herrnröte“ erteilt:**

- Geräteschuppen vollständig außerhalb des Baufensters

**Abstimmung: 13 : 0**

- Carport teilweise außerhalb des Baufensters

**Abstimmung: 13 : 0**

- Kniestockhöhe: 75 cm

**Abstimmung: 4 : 9 (diese Befreiung wurde somit abgelehnt)**

### **3.4 Errichtung von Neubauten zur Erweiterung des vorhandenen Produktionsbetriebes**

**Fl.-Nrn. 991, 991/1, 992, 993, 993/1, 994/1 und 988 (Tfl.), Gem. Altendorf  
BV-Nr. 23/2018**

Der Vorsitzende erläutert die vorliegenden Bauunterlagen und verliest die Stellungnahme der Bauverwaltung.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes (§ 30 Abs. 1 BauGB) „Elmen-West“. Der Bebauungsplan weist als Gebietsart ein Industriegebiet aus. Das Bauvorhaben entspricht den Festsetzungen.

#### Stellplätze

Die für das Bauvorhaben notwendigen Stellplätze sind nicht nachgewiesen.

#### Verfahren

Der Auszug aus dem Katasterkartenwerk weist keine Mängel auf.  
Die Nachbarunterschriften sind nicht vollständig.

#### Erschließung

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

#### Beurteilung des Bauvorhabens

Der Antragsteller müsste für die vorliegende Baumaßnahme gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde Altendorf insgesamt 158 Stellplätze neu errichten.

Es entstehen neue Nutzflächen von 6.333,62 m<sup>2</sup>. Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Altendorf sieht vor, dass 1 Stellplatz je 40 m<sup>2</sup> Nutzfläche zu errichten ist. Allerdings gibt es auch die Möglichkeit hiervon abzuweichen. Die Satzung gewährt folgende Ausnahmemöglichkeit: Bei offensichtlichem Missverhältnis günstigstenfalls 1 Stellplatz je Beschäftigtem und davon 30 % für Besucherstellplätze.

Die aktuelle BayBO sieht für Industriebetriebe 1 Stellplatz / 70 m<sup>2</sup> NF oder aber 1 Stellplatz je 3 Beschäftigte vor. Gemäß aktueller BayBO müssten demnach 91 Stellplätze geschaffen werden.

Der Antragsteller beantragt eine Befreiung von den Vorschriften der Stellplatzsatzung, da eine rein rechnerische Ermittlung des Stellplatzbedarfs entsprechend der Stellplatzsatzung oder auch der BayBO bei der derzeitigen Betriebsgröße zu einem offenkundigen Missverhältnis im Vergleich zum tatsächlichen Stellplatzbedarf durch Personal und Besucher führt.

**Seite 12 von 17**

**Niederschrift über die 47. öffentliche Sitzung des Gemeinderats Altendorf der Wahlperiode 2014 – 2020**

Gemäß Planung zum Bauantrag werden Flächen für Produktion und Kommissionierung neu hergestellt. Diese werden nicht alleine für neue Mitarbeiter hergestellt, sondern dienen mehrheitlich einem auf Grund von betriebsinternen Umstrukturierungen zusätzlich notwendig werdendem Raumbedarf an Fertigungs- und Lagerflächen.

Die Mitarbeiter der Firma arbeiten in der Produktion im 4-Schicht-Betrieb, Spitzenwerte der gleichzeitigen Anwesenheit von Personal – vorübergehend bei Schichtwechsel – ergeben entsprechend der Auswertung der elektronischen Zeiterfassung derzeit einen Maximalwert von 264 Mitarbeitern im Betrieb – zum Zeitpunkt des Schichtwechsels um 13:30 / 13:45 Uhr.

Dieser Maximalwert erhöht sich durch die Baumaßnahme von 264 um +5 auf 269 Mitarbeiter.

Das Betriebspersonal insgesamt erhöht sich von derzeit 470 um +15 auf 485 Mitarbeiter.

Nicht jeder Mitarbeiter kommt mit dem eigenen Pkw zur Arbeit, es finden auch Anfahrten per Bus/Bahn, Fahrrad/Motorrad statt, es werden womöglich Fahrgemeinschaften gebildet, ortsansässige Mitarbeiter kommen teilweise zu Fuß. Die Firma hält ausreichend Pkw-Stellplätze auf den Betriebsgrundstücken sowie den beiden benachbarten Parkplatzflächen vor, um dem eigenen Personal und auch Besuchern ausreichend Parkmöglichkeiten zur Verfügung zu stellen. Sollte ein wachsender Stellplatzbedarf zukünftig dies erfordern, werden laut Aussage der Firma zusätzliche Parkmöglichkeiten geschaffen.

Derzeit sind aktuell 279 Pkw-Stellplätze, davon 12 für Besucher, vorhanden.

Gem. Planungen zum vorliegenden Bauantrag werden zusätzlich 9 Pkw-Stellplätze neu hergestellt (Parkplatz Fl.-Nr. 994/1). Insgesamt sind damit nach Umsetzung der Baumaßnahme  $279 + 9 = 288$  Pkw-Stellplätze vorhanden.

Sollte ein wachsender Stellplatzbedarf zukünftig dies erfordern, werden zusätzlich Parkmöglichkeiten geschaffen.

Es wird daher die entsprechende Befreiung beantragt, unter der Grundvoraussetzung, dass der Bauherr für Mitarbeiter und Besucher stets ausreichend Stellplätze auf eigenen Betriebsgrundstücken oder benachbarten Pkw-Parkplätzen zur Verfügung stellt, damit niemand außerhalb der dafür vorgesehenen Flächen – z.B. in den öffentlichen Straßen – parken muss.

Der Vorsitzende berichtet von einem Gespräch mit dem Geschäftsführer der Firma. Diese muss die Produktion ausbauen. Das entsprechende Produkt wird bereits im Werk produziert. Nun muss eine neue Maschinenstraße errichtet werden. Durch die Umstellung auf die neue Maschinenstraße wird der Mitarbeiterbedarf in diesem Produktionsbereich auf 1/3 reduziert. Insgesamt werden an dieser Maschinenstraße neun Mitarbeiter arbeiten. Unter der Voraussetzung, dass der Personalbestand und das derzeitige Schichtmodell bleiben, wären die nachgewiesenen neun Stellplätze ausreichend.

Gemeinderat Reinhard Göller spricht den innerbetrieblichen Brandschutz an. Er weist ausdrücklich darauf hin, dass die Firma ein Brandschutzgutachten vorlegen und den innerbetrieblichen Brandschutz gewährleisten muss.

Gemeinderat Erwin Werthmann teilt mit, dass bei solchen Baumaßnahmen immer ein Brandschutzkonzept erstellt werden muss, in dem der Zustand der örtlichen Feuerwehr mit berücksichtigt wird.

Reinhard Göller macht nochmals deutlich, dass der Bauherr dafür Sorge zu tragen hat, dass der innerbetriebliche Brandschutz gewährleistet ist und dies auch den Fachbehörden nachweisen muss.

Gemeinderat Winfried Otzelberger spricht das Fehlen von LKW-Parkplätzen an. Es kommt immer wieder vor, dass die LKWs nicht sofort abgeladen werden und die Fahrer gezwungen sind längere Zeit zu warten. Daher müssen entsprechende Parkflächen geschaffen werden, die frei zugänglich sein müssen.

Nach eingehender Diskussion ergeht folgender Beschluss:

**Das gemeindliche Einvernehmen zum vorliegenden Bauantrag wird erteilt.**

**Die Befreiung von der Stellplatzsatzung, dass neun neue Parkplätze für PKWs ausreichend sind, wird unter der Auflage, dass ausreichend LKW Stellplätze frei zugänglich auf betrieblichem Grund zur Verfügung gestellt werden, erteilt.**

**Der Brandschutz muss gewährleistet werden, ein entsprechendes Brandschutzkonzept ist zu erstellen.**

**Abstimmung: 13 : 0**

Ein Gemeinderatsmitglied verlässt den Sitzungssaal.

<b>TOP 4 Bauleitplanung der Nachbargemeinden</b>
--

**4.1 Markt Eggolsheim**

**a) Bebauungs- und Grünordnungsplan „Schottwiesen Ost“**

**b) Flächennutzungsplanänderung – Bereich Schottwiesen Ost**

**Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem.**

**§ 4 Abs. 2 BauGB**

Der Vorsitzende stellt anhand vorliegender Planungsunterlagen das geplante Vorhaben des Marktes Eggolsheim vor und stellt fest, dass durch dieses die Interessen der Gemeinde Altendorf nicht betroffen sind.

**Somit dient die Vorlage allein der Information.**

**Einwände der Gemeinde Altendorf bestehen nicht.**

**Abstimmung: 12 : 0**

Ein Gemeinderatsmitglied kommt in den Sitzungssaal zurück.

**4.2 Markt Eggolsheim  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Solarpark Eggolsheim“  
und Änderung Flächennutzungsplan  
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher  
Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

Der Vorsitzende stellt anhand vorliegender Planungsunterlagen das geplante Vorhaben des Marktes Eggolsheim vor und stellt fest, dass durch dieses die Interessen der Gemeinde Altendorf nicht betroffen sind.

**Somit dient die Vorlage allein der Information.  
Einwände der Gemeinde Altendorf bestehen nicht.**

**Abstimmung: 13 : 0**

Ein Gemeinderatsmitglied verlässt den Sitzungssaal.

**4.3 Markt Hirschaid  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan sowie  
Flächennutzungsplanänderung „Nachversorgungszentrum II“  
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange  
gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB**

Der Vorsitzende stellt anhand vorliegender Planungsunterlagen das geplante Vorhaben des Marktes Hirschaid vor und stellt fest, dass durch dieses die Interessen der Gemeinde Altendorf nicht betroffen sind.

**Somit dient die Vorlage allein der Information.  
Einwände der Gemeinde Altendorf bestehen nicht.**

**Abstimmung: 12: 0**

Ein Gemeinderatsmitglied kommt in den Sitzungssaal zurück.

<b>TOP 5 Bericht des Bürgermeisters</b>
---

Besprechung zum Thema Bahnausbau, Schallschutz und Autobahnanschluss

Der Vorsitzende berichtet von einer Besprechung im Landratsamt, an der der Landrat, verschiedene Politiker und die betroffenen Bürgermeister teilgenommen haben. Hauptsächlich ging es hier um den Bahnausbau im südlichen Landkreis. Es wurde aber auch die besondere Situation in Altendorf angesprochen. Hier ging es vor allem um den Schallschutz, den Bereich der Bahnüberführung und den möglichen Anschluss an die Autobahn. In den nächsten Wochen ist hierzu noch eine weitere Besprechung geplant, an der auch das Staatliche Straßenbauamt und Vertreter der betroffenen Ministerien teilnehmen werden.

Bei der Frage, ob für die Planungen zum Autobahnanschluss ein eigenes Planfeststellungsverfahren durchgeführt werden muss, oder ob ein

Bebauungsplanverfahren ausreichend wäre, ist man sich noch unschlüssig. Zuerst muss der Flächenerwerb geprüft werden. Wenn sich der Flächenerwerb problematisch gestaltet, wird ein Planfeststellungsverfahren notwendig werden.

Auch wurde ein möglicher Kreisverkehr auf Höhe der Firma Röckelein angesprochen. Die Bahn ist der Meinung, dass ein Kreisverkehr nicht notwendig und nicht kreuzungsbedingt sei und wird sich daher auch nicht an den Kosten beteiligen. Die Firma Röckelein hat hingegen signalisiert, dass sie sich eine Beteiligung an den Baukosten vorstellen könnte.

Das Staatliche Straßenbauamt steht einem Kreisverkehr offen gegenüber und würde sich auch an den Mehrkosten beteiligen. Allerdings ist das Staatliche Straßenbauamt der Auffassung, dass die Planungen von der Gemeinde Altendorf durchgeführt werden sollten. Diese Planungen fallen aber nicht in den Zuständigkeitsbereich der Gemeinde Altendorf. Daher wird es im Januar hierzu ein erneutes Gespräch geben.

#### Mögliches Baugebiet „Haidwiesen“

Herr Bürgermeister Wagner berichtet dem Gremium vom Sachstand der archäologischen Arbeiten im zukünftigen Baugebiet „Haidwiesen“.

Die von der Uni Bamberg durchgeführte Magnetprospektion hat ergeben, dass von der Gesamtfläche mit 2,6 ha eine Fläche von ca. 2,1 ha hochfundträchtig ist.

Ab dem 5. November werden die bestehenden Sondagen nachbearbeitet, da sich mittlerweile herausgestellt hat, dass noch tiefer gegraben werden muss. Auch werden eventuell Verbindungs sondagen der bisherigen Sondagen gemacht.

Nach diesen Arbeiten und der Dokumentation der Ergebnisse wird eine erneute Besprechung mit dem Landesdenkmalamt, dem Planungsbüro und der Gemeinde Altendorf erfolgen. Erst dann kann mit den konkreten Planungen begonnen werden. Die Bereiche der zukünftigen Straßen und der Baufenster müssen alle sondiert werden. Die Gartenbereiche und Grünflächen müssten im Vorfeld nicht sondiert werden.

Die Bodendenkmäler werden demnach nicht zu einer Unbebaubarkeit der Fläche führen, müssen aber in den Planungen berücksichtigt werden.

Die Gemeinde hat bei den Grabungen im November die Kosten für den Bagger und den Fahrer zu tragen. Die notwendigen Techniker werden uns vom Landesdenkmalamt zur Verfügung gestellt.

Auch das geplante Industriegebiet „Königsfelder“ wird in diesem Zuge archäologisch untersucht werden. Wie der Name hier bereits vermuten lässt, werden in diesem Bereich ebenfalls Funde vermutet.

13 Gemeinderatsmitglieder anwesend.

#### Jugendarbeit in der Gemeinde Altendorf

Der Vorsitzende berichtet von einem Gespräch mit dem Jugendbetreuer Herrn Heublein. Derzeit kommen etwa 3 – 5 Jugendliche zu den wöchentlichen Treffen. Um die

**Seite 16 von 17**

Niederschrift über die 47. öffentliche Sitzung des Gemeinderats Altendorf der Wahlperiode 2014 – 2020



Besucherzahlen zu erhöhen soll der Termin für den Jugendtreff auf Freitagnachmittag verlegt werden. Auch wurde Herr Heublein aufgefordert, den Treff und die Jugendaktionen aktiv im Mitteilungsblatt der Gemeinde Altendorf zu kommunizieren. Es müssen mehr Jugendliche erreicht und auf den Treff aufmerksam gemacht werden.

Im April 2019 wird der Gemeinderat über die Verlängerung des Jugendprojektes beraten.

13 Gemeinderatsmitglieder anwesend.

<b>TOP 6</b>	<b>Wünsche und Anträge</b>
--------------	----------------------------

Gemeinderatsmitglied Markus Heppt spricht die Verkehrssituation in Altendorf „Ost“ an und fragt nach ob schon eine Verkehrsschau stattgefunden hat. Geschäftsleiterin Sabrina Hubert teilt mit, dass die Verkehrsschau am 23.10.2018 stattfinden sollte. Da in dieser Woche aber die Bahnschranke aufgrund der Bahnspernung permanent geöffnet war und man die Situation nicht beurteilen konnte, wurde der Termin verschoben.

Die Gemeinde Altendorf hatte zwischenzeitlich einen Aufruf im Mitteilungsblatt, dass Schülerlotsen gesucht werden. Leider gab es hierzu keinerlei Rückmeldungen.

Die Geschwindigkeitsmessanlage, die sich die Gemeinde Altendorf von Hirschaid ausleihen konnte, wird derzeit in Hirschaid selbst gebraucht. Erst wenn der Markt Hirschaid seine Geschwindigkeitsmessanlage entbehren kann, kann die Gemeinde Altendorf diese wieder ausleihen.

13 Gemeinderatsmitglieder anwesend.

Gemeinderat Winfried Otzelberger spricht den Bahnübergang in Altendorf an. Seit den letzten Bauarbeiten der Bahn ist es unmöglich, den Bahnübergang zügig zu überqueren, da extreme Höhenunterschiede im Belag vorliegen.

Der Vorsitzende wird dies bei der Bahn melden und um Behebung bitten, rechnet aber nicht damit, dass diese Beschwerde Erfolg haben wird.

13 Gemeinderatsmitglieder anwesend.

Da keine Wortmeldungen mehr vorliegen, wird die öffentliche Sitzung um 20:40 Uhr beendet.

Die nächste Gemeinderatssitzung findet am 27.11.2018 im Bürgerhaus statt.

---

Wagner Karl-Heinz  
1. Bürgermeister

---

Anja Weinig  
Schriftführerin