

Aus der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates

vom 18.02.2020

Festlegung der Kriterien zur künftigen Bauplatzvergabe

Einleitend teilt der Vorsitzende mit, dass sich der Gemeinderat mehrfach und lange Zeit -2 Jahre- intensiv mit der Ausarbeitung von neuen Regularien zur Bauplatzvergabe beschäftigt hat. Die letzten zwei Bauplatzverkäufe in Oberspiesheim und Stammheim wurden mit Losverfahren durchgeführt. Dieses System war jedoch nicht zufriedenstellend, da es durch das Zufallsprinzip oft als ungerecht empfunden wurde. Hierzu gibt es zwei Alternativen, einmal das sogenannte „Windhundverfahren“ (wer zuerst kommt) und zum Zweiten ein Punktesystem. Der Gemeinderat hat sich für die Ausarbeitung eines Punktesystems entschieden, wobei dies auch Neuland für die Gemeinde ist. In öffentlichen Diskussionen wird oft gefordert den Einheimischen einen gewissen Vorrang einzuräumen. Dies ist jedoch mit der gegebenen Rechtslage nicht unproblematisch. „Echte Einheimischenmodelle“ (auf der Basis von vergünstigten Kaufpreisen) wurden von der EU Kommission beanstandet, da sie die Rechte der Europabürger verletzen. Die EU hat 2017 in Verhandlungen mit der BRD neue Regelungen festgelegt und entsprechende Leitlinien abgestimmt. Auswahlkriterien wie Ortsbezug, Kinderzahl, Pflegebedürftigkeit und Ehrenamt können in einem transparenten, diskriminierungsfreien und gleichbehandelnden Verfahren von der Gemeinde berücksichtigt werden. Zur konkreten Formulierung muss die Gemeinde entsprechende Richtlinien aufstellen.

Die Verwaltung hat Kriterien zur Bauplatzvergabe zusammen gestellt, die sich an den Leitlinien für Gemeinden im Rahmen des sog. Einheimischenmodells orientieren. Auf die Einhaltung von Einkommens- und Vermögensgrenzen wird verzichtet, nachdem die Grundstücke nicht zu vergünstigten Konditionen an Einheimische vergeben werden.

Zu entscheiden ist heute:

- ob ein Punktesystem angewandt wird; wenn ja, die Vergabemodalitäten hierzu
- die Anzahl der Bauplätze, die im ersten Verfahren auf den Markt kommen sollen
- welche Bauplätze verkauft werden; hierzu gibt es dann heute ein öffentliches Losverfahren.

Weiterhin teilt der Vorsitzende mit, dass es heute nur um die Bauplatzgrundstücke in Herlheim und Unterspiesheim für Einfamilienhäuser geht. Die Grundstücke im nördlichen Bereich des Bauabschnittes in Unterspiesheim für Mehrfamilienhäuser können erst nach Abschluss des Bebauungsplanänderungsverfahrens angeboten werden. Zu beachten ist, dass die Grundstücke im Baugebiet in Unterspiesheim noch nicht als solche im Grundbuch eingetragen sind und somit rechtlich noch nicht in der notwendigen Form existieren. Eine Veräußerung an diejenigen Bewerber, die im Vergabeverfahren ein Grundstück erhalten, kann erst nach vollständiger Eintragung der Grundstücke im Grundbuch erfolgen. Der dafür notwendige Antrag zur Vereinigung der Flurstücke wurde am Grundbuchamt des Amtsgerichtes Schweinfurt gestellt.

Der Vorsitzende erteilt nach seinen einleitenden Worten Herrn Dorsch das Wort.

An Hand des Beamers stellt Herr Dorsch den Kriterienkatalog zum Bauplatzerwerb vor. Er benennt die einzelnen Kriterien und erläutert die dazugehörige Punkteskala. Der Kriterienkatalog ist von den Bewerbern als Anlage zu den Kaufanträgen auszufüllen ist. Die erreichten Punkte entscheiden dann über die Rangfolge der Bewerber (Höchstzahlverfahren). Derjenige Bewerber mit den meisten Punkten hat den ersten Zugriff auf einen Bauplatz usw. Weiterhin teilt er mit, dass pro Person oder Eigentümergemeinschaft lediglich die Abgabe eines Kaufantrages für einen Bauplatz zulässig ist. Bei gemeinschaftlichem Kaufantrag (z.B. Ehegatten) müssen alle Beteiligten den Kriterienkatalog ausfüllen. Maßgeblich ist dann die höchste Einzelpunktzahl. Die Angaben werden von der Gemeinde überprüft. Die Gemeinde behält sich vor, bei wahrheitswidrigen Angaben den Antrag auf Bauplatzerwerb unberücksichtigt zu lassen.

Aus dem Gremium wird mitgeteilt, dass für den Punkt 2.2 pflegebedürftige Angehörige ein Pflegegrad, mindestens Pflegegrad 1, vorliegen muss. Damit ist das Gremium

einverstanden.

Der Vorsitzende beantwortet alle Fragen im Gremium.

Nach Diskussion beschließt der Gemeinderat das Punktesystem, sowie die Vergabemodalitäten -wie vorgetragen- künftig zur Anwendung zu bringen.

Die Anzahl der Bauplatzgrundstücke, die im ersten Schritt angeboten werden sollen, werden auf 11 Grundstücke in Unterspiesheim und auf 4 Grundstücke in Herlheim festgelegt.

Die Benennung der konkret anzubietenden Bauplätze soll durch öffentliche Auslosung aus allen erschlossenen Baugrundstücken (für Einfamilienhäuser) erfolgen.

Anschließend werden die Bauplatzgrundstücke gelost. Die Lose ergaben für Unterspiesheim die Grundstücke mit den Nrn. 27, 5, 10, 3, 20, 17, 23, 37, 6, 21 und 15.

Die Lose ergaben für Herlheim die Grundstücke mit den Nrn. 6, 4, 10 und 2.

Als weiteres Vorgehen wird festgelegt, dass die Bekanntmachung im Amtsblatt und auf der Homepage am 28.02.2020 erfolgt. Die Kaufanträge können bis Montag, den 09.03.2020 um 17 Uhr bei der Gemeinde abgegeben werden.

Neubau des Feuerwehrgerätehauses mit Rathuserweiterung in Kolitzheim

Zu diesem Tagesordnungspunkt begrüßt der Vorsitzende Herrn Architekt Florian Göger, vom gleichnamigen Architekturbüro und seine Mitarbeiterin Frau Angelina Schmidt, sowie die anwesenden Feuerwehrkameraden mit ihrem 1. Vorstand Herrn Norbert Pfaff.

Der Vorsitzende erteilt Herrn Göger das Wort, der an Hand des Beamers seine Präsentation erläutert. Gegenüber der letzten Vorstellung im Gremium hat sich am Grundriss des Erdgeschosses nichts verändert. Das neue Feuerwehrhaus wird an der Westseite des bestehenden Rathauses, ohne Verbindungstür, angebaut. Die Erschließung erfolgt über die „Anschlussfuge“. Die Fahrzeughalle kann über einen jeweiligen Flur durch die Damenumkleide und durch die Herrenumkleide erreicht werden. Die weiteren Räumlichkeiten, wie Schulungsraum und Aufenthaltsraum werden nach den DIN-Vorschriften gefordert.

Im Haupteingangsbereich des Rathauses wird ein Fahrstuhl angebaut und sorgt damit für einen barrierefreien Zugang.

Im Obergeschoss kam Herr Göger dem Wunsch des Gemeinderates nach und hat die Räume nochmals genauer geplant.

Der Sitzungssaal hat weiterhin Bestand. Die Glasvitrinen sollen entfernt werden und die Leinwand soll an dieser Seite ihren Platz finden. Links neben dem Gemälde, das dann auch sehr schön zur Geltung kommt, wird eine Tür zu einem Stuhlagerraum führen. Rechts vom Gemälde wird man in das neue Obergeschoss gelangen. Der Abstellraum gegenüber vom Sitzungssaal fällt weg, da hier der Durchgang zum neuen Obergeschoss entsteht. Im neuen Gebäude entsteht eine Mittelzone mit einem kleinen Abstellraum, ein Lager und ein Besprechungszimmer mit Küche. Weitere 3 Büros befinden sich im südlichen Teil und 2 Büros im nördlichen Teil des Gebäudes. Ein dritter Raum im Norden, ohne natürliche Belichtung kann als Archiv genutzt werden. Der jetzige EDV-Raum entspricht nicht den geforderten Vorgaben, da in diesem Raum derzeit auch die Elektroverteilung besteht. Außerdem soll er vergrößert werden. Dies wird Herr Göger mit einem Elektroplaner noch genau besprechen.

Der Feuerwehrranbau erhält ein flachgeneigtes Pultdach. Für die äußeren Ansichten hat das Büro Göger drei verschiedene Varianten erarbeitet.

1. Variante:

Der Feuerwehrranbau erhält einen gräulichen Grundton und den Schriftzug „Feuerwehr Kolitzheim“. Zwischen den Fenstern können farbige Putzstreifen, z.B. in blau (soll für den Verwaltungstrakt stehen) und rot (soll für den Feuerwehrtrakt stehen) eingefügt werden. Der

Grundton wird für den ursprünglichen Rathausbau übernommen.

2. Variante:

Diese Variante ist ähnlich der Variante 1, jedoch etwas schlichter gehalten. Am Feuerwehrranbau sind die Fenster etwas länger und größer mit einem Brüstungsholm gestaltet. Im Süden wären bodenlange Fenster denkbar.

3. Variante:

Für diese Variante zeigt Herr Göger Plattenmuster, die anstatt des Putzes auf das Gebäude aufgebracht werden können. Diese Platten sind wartungsfrei und in verschiedenen Farbtönen und Strukturen erhältlich. Hierdurch können verschiedene Fenstergrößen eingebaut werden.

Zum Kostenrahmen gibt Herr Göger zunächst Erläuterungen, wie sich die Kosten zusammen stellen.

Kostenrahmen nach Brutto-Raum-Inhalt	1.823.780,00 €
Kostenrahmen nach Brutto-Geschoss-Fläche	1.846.852,00 €
Kostenrahmen nach Nutzungsfläche	1.261.480,00 €

Zusammenfassend teilt er folgende Ergebnisse mit:

Mittlung und Rundung der Ergebnisse	1.644.000,00 €
Umbau Eingang Rathaus / Neubau Aufzug	150.000,00 €
Fassadenanstrich Bestand	40.000,00 €
Teilerneuerung Fenster Bestand	45.000,00 €
9 Klimageräte inkl. Außenger.	43.000,00 €
<hr/>	
Kostengruppen (KG) 300 – 400	1.922.000,00 €
KG 500 – Außenanlagen	32.000,00 €
(250 m ² x ca. 130 €/m ²)	
<hr/>	
KG 300 – 500	1.954.000,00 €
KG 700 – Nebenkosten (ca. 19%)	371.260,00 €
<hr/>	
KG 300 – 700	2.325.260,00 €

Alle angegebenen Preise beinhalten die Mehrwertsteuer (19%). Für den vorliegenden Planungsstand ist eine Schätzungstoleranz von ±15% zu berücksichtigen. Bei der Berechnung wurde von einem nicht unterkellerten Gebäude ausgegangen. Die Kostengruppe KG 600 (Ausstattung) sowie der Umbau des jetzigen Serverraumes sind nicht enthalten.

Für die Ausstattung der Feuerwehr, sowie der Verwaltung müssen jeweils nochmals ca. 70.000,- € zuzüglich ca. 20.000,- € Nebenkosten, gesamt ca. 160.000,- € gerechnet werden.

Nach den Ausführungen des Herrn Göger bittet der Vorsitzende um Wortmeldungen im Gremium.

Da für den Serverraum einige Anforderungen zu beachten sind, bietet sich der im Obergeschoss gelegene Raum „EDV 2“ an.

Auf Anfrage aus dem Gremium teilt Herr Göger mit, dass eine Photovoltaikanlage möglich wäre. Allgemein wird die schlichtere Variante 2 favorisiert, jedoch soll auf die bodentiefen Fenster verzichtet werden.

Aus dem Gremium werden noch folgende weitere Vorschläge gemacht:

Zwischen dem Feuerwehrranbau und dem Rathaus soll im Erdgeschoss eine Verbindungstür berücksichtigt werden. Hierdurch können nach Bedarf der Schulungsraum, sowie der Aufenthaltsraum durch die Verwaltung genutzt werden, z.B. für die Wahlen oder sogar als Wahllokal, da der Zugang ebenerdig ist.

Die Tür des Tankraumes sollte nicht im Westen des Gebäudes sondern im Norden berücksichtigt werden.

Zum weiteren Vorgehen teilt Herr Göger mit, dass er als nächstes Angebote für Flachplanungen einholen würde.

Nach Diskussion beschließt der Gemeinderat, dass die Variante 2 ohne bodentiefe Fenster, evtl. mit den Außenplatten favorisiert wird. Angebote der Fachplaner können eingeholt werden.

Auf Anfrage teilt Herr 1. Vorstand Norbert Pfaff mit, dass er auch die Variante 3 ausgeschlossen hat und die Variante 2 ansprechender ist. Für ihn ist es wichtig, dass der Feuerwehrranbau die DIN-Vorschriften erfüllt.

Der Vorsitzende bedankt sich bei Frau Schmidt und Herrn Göger für die gemachten Ausführungen und verabschiedet beide.

20. Änderung des Flächennutzungsplanes

Einleitend teilt der Vorsitzende mit, dass zur geplanten Flächennutzungsplanänderung keine privaten Einwände eingegangen sind.
Er erteilt Herrn Dorsch das Wort.

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Herr Dorsch teilt dem Gremium die Prüfung und Abwägung der während der vorgezogenen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie während der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen gegeneinander und untereinander gem. § 1 Abs. 7 BauGB mit. Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB war im Zeitraum vom 28.10.2019 bis 06.12.2019.

Die eingegangenen Stellungnahmen und deren Abwägung wurden vorgetragen. Den Abwägungs- und Beschlussvorschlägen wird gefolgt.

Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Billigungs- und Auslegungsbeschluss gemäß § 3 Abs.2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Durch die in der Gemeinderatssitzung gefassten Abwägungen und Beschlüsse ergeben sich Änderungen und Ergänzungen der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen und Hinweise sowie der Begründung zur 20. Änderung des Flächennutzungsplanes Kolitzheim. Diese wurden bereits vor der Sitzung in den Entwurf des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 05.02.2020 eingearbeitet.

Der Gemeinderat der Gemeinde Kolitzheim billigt den Entwurf zur 20. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 05.02.2020.

Die Verwaltung wird in Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro Scheidig des Vorhabenträgers beauftragt, die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Kirchgasse West" in Unterspiesheim

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Herr Dorsch teilt dem Gremium die Prüfung und Abwägung der während der vorgezogenen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie während der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen gegeneinander und untereinander gem. § 1 Abs. 7 BauGB mit. Offenlage

gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB war im Zeitraum vom 28.10.2019 bis 06.12.2019.

Die eingegangenen Stellungnahmen und deren Abwägung wurden vorgetragen. Den Abwägungs- und Beschlussvorschlägen wird gefolgt.

Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Billigungs- und Auslegungsbeschluss gemäß § 3 Abs.2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Durch die in der Gemeinderatssitzung gefassten Abwägungen und Beschlüsse ergeben sich Änderungen und Ergänzungen der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen und Hinweise sowie der Begründung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Kirchgasse West“. Diese wurden bereits vor der Sitzung in den Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 05.02.2020 eingearbeitet.

Der Gemeinderat der Gemeinde Koltzheim billigt den Entwurf des Bebauungsplans „Kirchgasse West“ in der Fassung vom 05.02.2020.

Die Verwaltung wird in Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro Scheidig des Vorhabenträgers beauftragt, die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Feuerwehrhaus Unterspiesheim Festlegung auf ein TLF 2000 als 3. Fahrzeug

Zum Neubau des geplanten Feuerwehrhauses in Unterspiesheim mit drei Stellplätzen sind laut aktuellem Feuerwehrbedarfsplan ein Hilfeleistungs-Löschgruppenfahrzeug HLF 10 (als späterer Ersatz für das vorhandene LF 16/12), ein Mehrzweckfahrzeug MZF und ein noch anzuschaffendes bedarfsnotwendiges Fahrzeug, wie ein Tanklöschfahrzeug TLF 2000 oder TLF 3000, festgelegt. Dies ist auch von der Regierung so anerkannt. Der derzeit noch vorhandene Kommandowagen KdoW (Baujahr 2002) entfällt zukünftig.

Für den Zuwendungsantrag ist es erforderlich bereits jetzt die grundsätzliche Anschaffung eines Tanklöschfahrzeugs TLF 2000 oder TLF 3000 innerhalb von fünf Jahren nach Baubeginn des Feuerwehrhausneubaus zu beschließen, um die Förderbedingung für den dritten Stellplatz zu erfüllen. Ausreichend ist bereits auch die Anschaffung eines gebrauchten TLF 2000 (von 7,5 bis 10 t). Ein neues Fahrzeug kostet ca. 250.000 € und wird derzeit mit 63.000 € gefördert.

Auf Anfrage durch den Vorsitzenden bestätigt der stellvertretende Kommandant der Feuerwehr Unterspiesheim, Herr Benedikt Schuster, der als Zuhörer anwesend ist, dass ein TLF 2000 oder TLF 3000 die Forderung und Vorgabe der Regierung von Unterfranken ist.

Nach Diskussion beschließt der Gemeinderat die Beschaffung eines bedarfsnotwendigen Tanklöschfahrzeugs, z.B. TLF 2000 oder TLF 3000 für die Feuerwehr Unterspiesheim innerhalb von fünf Jahren nach Baubeginn des Feuerwehrhausneubaus in Unterspiesheim.