

N i e d e r s c h r i f t

über die **öffentliche Sitzung des Gemeinderates** am Donnerstag, den 28.07.2022 um 19:30 Uhr in der Schulaula der Grund- und Mittelschule Haimhausen.

Beginn: 19:30 Uhr Ende: 20:20 Uhr

Alle Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen, gegen Form und Frist der Ladung werden keine Einwände erhoben.

Die Beschlussfähigkeit ist gegeben.

Gegen die Niederschrift der Sitzung vom 30.06.2022, die heute aufliegt, werden keine Einwände erhoben, sie gilt als genehmigt (§ 24 Abs. 2 GeschO).

Vorsitzender: Peter Felbermeier

Anwesende: Bettina Ahlrep
Anton Bredl
Ergun Dost
Dorothea Hansen
Veronika Horzella
Stefan Jänicke
Claudia Kops
Michael Kuffner
Georg Mayerbacher
Christina Meckel
Ludwig Meier
Thomas Mittermair
Anton Rottmair
Sonja Rummel
Prof. Dr. Christian Stangl

Entschuldigt: Angelika Goldfuß
Josef jun. Heigl
Simon Käser
Martin Müller
Sabrina Spallek

Vorsitzender:



Peter Felbermeier
Erster Bürgermeister

Schriftführer:



Florian Erath
Geschäftsleiter

T a g e s o r d n u n g:

Öffentlicher Teil:

1. **Baulandmodell zur Grundstücksvergabe der Parzellen 5a und 5b im Bebauungsplangebiet "Birkenweg Süd"**
2. **Erlass der Satzung über die Erhebung von Gebühren für die Benutzung der Mittagsbetreuung**
3. **Bauleitplanung "Sondergebiet Einzelhandel am Kramer Kreuz" und "Wohnen und Leben am Kramer Kreuz"**
4. **Veröffentlichung von Beschlüssen aus nichtöffentlichen Sitzungen des Gemeinderates**
5. **Bericht des Bürgermeisters**
6. **Wünsche und Anregungen**

Öffentliche Sitzung des Gemeinderates vom 28.07.2022

Zahl der geladenen Mitglieder: 21

Zahl der Anwesenden: 16

Entschuldigt: 5

Nicht entschuldigt: 0

1. **Baulandmodell zur Grundstücksvergabe der Parzellen 5a und 5b im Bebauungsplangebiet "Birkenweg Süd"**

Sachverhalt:

Durch den Kaufvertrag T19009/2019 vom 7. November 2019 wurde eine Teilfläche (45%) des Baugebietes Birkenweg Süd Inhausermoos an die Gemeinde mit der Vorgabe einer Veräußerung an weniger begüterte Personen der örtlichen Bevölkerung (Einheimischen-Modell) beurkundet. Im Teil B Abs.1 des Kaufvertrages ist hier explizit die Verfahrensart nach einer eigenen ermessenslenkenden Vergaberichtlinie durch die Gemeinde genannt, welche auf Personenkreise abzielt, deren Einkommen und Vermögen eine bestimmte Obergrenze nicht übersteigt.

Für den Fall das es widererwartend keinen Bedarf gibt, besteht eine Option zum Verkauf nach Marktpreis. Mit Ausnahme der Bauparzellen 5a und 5b wurden die gemeindeeigenen Parzellen dem Kommunalunternehmen Liegenschaften Haimhausen mit der Vorgabe der Einhaltung der oben genannten Auflagen verkauft. Die Bauparzellen 5a und 5b werden durch die Gemeinde Haimhausen unbebaut veräußert um in Form eines Baulandmodells den Gewinnern des Verfahrens eine eigene Bebauung zu ermöglichen.

Für das Verfahren wurden bereits 2017 die „Leitlinien für Gemeinden bei der vergünstigten Überlassung von Baugrundstücken im Rahmen des sogenannten Einheimischen-Modells“ veröffentlicht, welche durch Schreiben des STMWBV vom 12.05.2021 mit weiteren Anwendungshinweisen ergänzt wurde (insbesondere die Anpassung der Verdienstgrenzen).

Die Vorgaben der Richtlinie wurden bereits beim Veräußerungsverfahren Eigentumswohnungen Grundfeld umgesetzt und in mehrfachen Sitzungen durch den Gemeinderat an die Anforderungen Haimhausens angepasst und konkretisiert. Diese Richtlinie wurde als Vorlage für die Bauparzelle 5a und 5b verwendet und um die Besonderheiten bei unbebauten Grundstücken erweitert (z.B. Erschließung, Bauverpflichtung, höhere Vermögenswerte).

Für die Vermarktung der Bauparzellen ist neben der Richtlinie ein Exposé erforderlich, dass die gesetzlichen Vorgaben der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) erfüllt. Vgl. §10 Abs 4 Satz 1 MaBV *„bei Bauvorhaben, die ganz oder teilweise zur Veräußerung bestimmt sind: Lage und Größe des Baugrundstücks, das Bauvorhaben mit den von der Bauaufsicht genehmigten Plänen nebst Baubeschreibung, sofern das Bauvorhaben nicht genehmigungspflichtig ist, neben den vorerwähnten Plänen und der Baubeschreibung die Bestätigung der Behörde oder des Gewerbetreibenden gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 Buchstabe a oder b, der Zeitpunkt der Fertigstellung, die Kaufsache, die Kaufpreisforderung, die Belastungen, die Finanzierung, soweit sie nicht vom Erwerber erbracht werden soll;“*

Im Exposé (siehe Anhang) finden sich zusammengeführt die gesetzlichen Angaben, die Richtlinie, die rechtlichen Hinweise zum Verfahren und der Antrag selbst. Die

Hinweise wurden aus bisherigen Verfahren übernommen. Eine erneute rechtliche Prüfung erfolgt aus Kostengründen nicht. Terminsetzung für die Abgabe der Anträge bei der Gemeinde ist der 04.11.2022. Die Verwaltung sichtet die Eingänge nach Stichtag, fordert ggf. fehlende Unterlagen nach (max. 14 Tage), anonymisiert diese und trägt diese in die Bewertungslisten für die jeweilige gewünschte Bauparzelle ein. Eine früheste Bewertung durch den Gemeinderat kann daher im Dezember erfolgen.

Die Richtlinie und das Exposé wurden in der Sitzung des Bau- Planungs- und Umweltausschuss vom 26.07.2022 vorberaten, eine Vorstellung der Richtlinie mit allen Einzelheiten und Vorgaben erfolgt daher nicht mehr.

In der Ausschusssitzung wurden sich auf folgende Anpassungen verständigt:

- Seite 7 Vergabegrundsätze, Ziffer 2.4: Die Bindungsfrist wird auf 15 Jahre festgesetzt
- Seite 9 Antragsberechtigung, Ziffer 3.2.3 und Seite 10 Vergabekriterien nach Punktesystem, Ziffer 4.2, Seite 38 Antragsformular: Die Jahresbruttoeinkünfte werden gemäß dem Schreiben des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr vom 12.05.2021, Az.: 21-4090.16-1-2, angepasst und entsprechend erhöht.
- Seite 33, Kaufpreis: Es erfolgt eine Ergänzung über das Erfordernis eines Kostenerstattungsvertrags.

Ferner wurde Seite 13 Sonstige Bestimmungen, Ziffer 5.7 dahingehend ergänzt, dass es sich bei dem Stichweg um einen Eigentümerweg (anstatt Privatweg) handelt und der Kaufende der Widmung zustimmen muss. Die Anpassung von Privat- zu Eigentümerweg erfolgte auch noch auf Seite 16 und 33.

Der Beschlussbuchauszug der BPU-Sitzung, TOP 2, und das aktualisierte Exposé sind in der Anlage beigelegt. Die aktualisierten Passagen sind entsprechend farblich markiert.

Diskussionsverlauf:

Ende Juli 2023 wird voraussichtlich die Erschließung abgeschlossen sein, im Anschluss kann der Baubeginn erfolgen.

Beschluss Nr. 1:

Der Gemeinderat bestätigt die Beschlüsse 1-3 des BPU vom 26.07.2022, TOP 2.

Abstimmungsergebnis: 16 : 0 (angenommen)

2. Erlass der Satzung über die Erhebung von Gebühren für die Benutzung der Mittagsbetreuung

Sachverhalt:

Wie bereits in der Gemeinderatssitzung vom 30.06.2022 angekündigt, ist auch im Bereich der Mittagsbetreuung eine „moderate“ Anpassung“ der Betreuungsgebühren erforderlich. Die Personalkosten werden auch in der Mittagsbetreuung – bedingt durch den zu erwartenden neuen Tarifabschluss und den allgemeinen tariflichen Anpassungen – sich um 5% bis 7% erhöhen.

Neben der Personalkostenerhöhung besteht allerdings ein bereits seit Jahren ein immer wieder vertagtes Problem des Kostenersatzes für Spiel- und Bastelmaterial. Die bisherigen Gebührenerhöhungen haben dazu geführt, dass ein zusätzlich aufzunehmender Kostenersatz für das Spiel- und Bastelmaterial auf die kommende Gebührensatzung vertagt wurde. Die Gebührenanpassung ab September 2022 wird sich daher im Wesentlichen auf den Kostenersatz für Spiel- und Bastelmaterial beziehen.

Überschlägig ermittelt wurden rund 8,00 € pro Monat für Kinder, die die Einrichtung an 4-5 Tagen pro Woche besuchen. Kinder, die die Einrichtung nur an ein bis zwei Wochentagen besuchen benötigen dementsprechend weniger Spiel- und Bastelmaterial.

Die Gebührenerhöhung zum 01.09.2022 könnte sich folgendermaßen gestalten:

1 und 2 Tage pro Woche: 4,00 € Spiel- u. Bastelmaterial + 1,00 € allg. Geb.erhöhung
3 bis 5 Tage pro Woche: 8,00 € Spiel- u. Bastelmaterial + 2,00 € allg. Geb.erhöhung.

Bei Tageskindern und Betreuung in den Ferienzeiten würde je nach Betreuungsende eine Erhöhung von 1,00 € bis 2,00 € festgesetzt.

Aus Vereinfachungsgründen wird das Spiel- und Bastelmaterial nicht als gesonderte Gebühr festgesetzt werden, sondern Bestandteil der Betreuungsgebühr werden. In der Gebührensatzung wird lediglich festgesetzt, dass der Kostenersatz für das Spiel – und Bastelmaterial bereits in der Betreuungsgebühr enthalten ist.

Die alten und neuen Gebühren in der Gegenüberstellung:

Kosten pro Monat bei Betreuung bis 14:00 Uhr / 14:30 Uhr:

	alt	neu
1 Tag / Woche	40,00 €	45,00 €
2 Tage / Woche	70,00 €	75,00 €
3 Tage / Woche	100,00 €	110,00 €
4 Tage / Woche	130,00 €	140,00 €
5 Tage / Woche	150,00 €	160,00 €
Tageskind	12,50 €	14,00 €

Kosten pro Monat bei Betreuung bis 15:30 Uhr:

	alt	neu
1 Tag / Woche	55,00 €	60,00 €
2 Tage / Woche	85,00 €	90,00 €
3 Tage / Woche	115,00 €	125,00 €
4 Tage / Woche	145,00 €	155,00 €
5 Tage / Woche	165,00 €	175,00 €
Tageskind	15,00 €	17,00 €

Kosten pro Monat bei Betreuung bis 16:00 Uhr:

	alt	neu
1 Tag / Woche	65,00 €	70,00 €
2 Tage / Woche	95,00 €	100,00 €
3 Tage / Woche	125,00 €	135,00 €
4 Tage / Woche	155,00 €	165,00 €

5 Tage / Woche	175,00 €	185,00 €
Tageskind	17,50 €	19,50 €

Kosten pro Monat bei Betreuung bis 17:00 Uhr:

	alt	neu
1 Tag / Woche	80,00 €	85,00 €
2 Tage / Woche	110,00 €	115,00 €
3 Tage / Woche	140,00 €	150,00 €
4 Tage / Woche	170,00 €	180,00 €
5 Tage / Woche	190,00 €	200,00 €
Tageskind	20,00 €	22,00 €

Ferienbetreuung pro Tag	15,00 €	16,00 €
-------------------------	---------	---------

Diesem Verwaltungsvorschlag steht (vgl. Anlage) ein Vorschlag des Elternbeirates der Mittagsbetreuung gegenüber. Dieser sieht einen Beitrag von 1 € je Buchungstag vor, um Auslagen für Spiele- und Snacks abzudecken. Weiterhin sieht dieser Vorschlag vor, die Mittel für Spiele und Snacks separat in der Satzung zu verankern, was im Bedarfsfall noch umzusetzen bzw. im Beschluss zu verankern wäre.

Diskussionsverlauf:

In mehreren Wortbeiträgen verschiedener GRM wird die Vorgehensweise und Information des Elternbeirates bei der Überarbeitung der Satzung bzw. Gebührenanpassungen kritisiert. In einigen Punkten treffend, so BGM Felbermeier, aber letztlich nicht das Ergebnis verändernd, wie auch mehrere GRM anmerkten. Letztlich mündet die kritische Betrachtung im Antrag zur Geschäftsordnung von GRM Meckel, über den BGM Felbermeier abstimmen lässt.

Beschluss Nr. 1:

Antrag zur GeschO: Stimmt das Gremium für eine Vertagung des Tagesordnungspunktes 2 der heutigen Sitzung, um Austausch zur Gebührenerhöhung und Information des Elternbeirates der Mittagsbetreuung im Vorfeld zu gewährleisten?

Antrag zur GeschO 9:7 angenommen; TOP 2 damit vertagt.

Abstimmungsergebnis: 9 : 7 (angenommen)

3. Bauleitplanung "Sondergebiet Einzelhandel am Kramer Kreuz" und "Wohnen und Leben am Kramer Kreuz"

Sachverhalt:

Im April fand zur Erarbeitung der erforderlichen Bauleitpläne (FNP-Änderung, Aufstellung zweier B-Pläne) ein vertieftes Planungsgespräch statt. Teilnehmer waren der Vorhabenträger Ratisbona, das Planungsbüro für den Städtebau, die Eigentümer, der gemeindliche Fahrradbeauftragte und die Verwaltung. Hier wurde ein allererster Vorentwurf besprochen und weitere Inhalte besprochen.

Leider kam und kommt es aufgrund längerer Abwesenheiten und Wechsel von Zuständigkeiten beim Planungsbüro und Vorhabenträger zu Verzögerungen.

Die fortgeschriebenen Entwürfe erreichten die Verwaltung nach mehrmaligen Nachfragen nun Mitte Juli. Diese sind jedoch noch nicht in einer „verfahrensreifen“ Form, sondern bedürfen weiterer Abstimmungen und Überarbeitungen. Zeitlich war dies aufgrund des Bearbeitungsumfangs und erneuter Abwesenheiten im Planungsbüro nicht realisierbar.

Die weitere Abstimmung und Bearbeitung der Bauleitpläne sollen mit den Beteiligten in der Sommerpause fortgesetzt werden, sodass im September eine Behandlung im Gemeinderat (insbesondere Zustimmung zu den Vorentwürfen und Beauftragung der Verwaltung mit den frühzeitigen Beteiligungen nach § 3 Abs.1/ § 4 Abs.1 BauGB) beabsichtigt ist.

4. Veröffentlichung von Beschlüssen aus nichtöffentlichen Sitzungen des Gemeinderates

Sachverhalt:

In der Gemeinderats-Sitzung waren keine Themen auf der nichtöffentlichen Sitzung und somit wurden auch keine Beschlüsse gefasst, die veröffentlicht werden könnten.

Beschluss Nr. 1:

In der Gemeinderats-Sitzung waren keine Themen auf der nichtöffentlichen Sitzung und somit wurden auch keine Beschlüsse gefasst, die veröffentlicht werden könnten.

Abstimmungsergebnis: 16 : 0 (angenommen)

5. Bericht des Bürgermeisters

5.1 Besuch der TenneT-Baustelle in Münchberg und Umgebung

Sachverhalt:

Interner Pfad der Fotos: I:\Bilder\Haimhausener unterwegs\TenneT Münchberg

Diskussionsverlauf:

Die Verwaltung berichtet kurz über den Besuch auf der TenneT-Baustelle in Münchberg und zeigt anhand mehrerer Fotos die Baustelleneinrichtung, die Vorgehensweisen bei der Errichtung der Masten oder des Aufseilens. Letztlich sind die Masten und die Ausmaße nachhaltig beeindruckend, dennoch verbleiben auch einige positive Eindrücke: Wenig Baustellenlärm, möglichst geringe nachhaltige Eingriffe in die Natur, erkennbar großes Bemühen seitens TenneT, sorgsam mit den Ressourcen etc. umzugehen. Ein direkter Vergleich der Baustelle Münchberg mit Haimhausen ist nicht gegeben, da hier bei der Masterrichtung voraussichtlich andere Techniken (Rammen) zum Einsatz kommen werden.

5.2 Fluglärmmessung 2022

Sachverhalt:

Zwischen dem 25.04.2022 und dem 22.05.2022 wurde eine erneute Fluglärmmessung durchgeführt. Der ausgewählte Messstandort befand sich in Oberndorf, Alte Dorfstraße 28. Der Messbericht ist auf der Homepage der Gemeinde Haimhausen unter Verwaltung & Politik- Rathaus – Fachbereiche – Bauverwaltung - Natur- und Umweltangelegenheiten einsehbar. Dort sind ebenfalls die Messberichte der vergangenen Jahre hinterlegt.

6. Wünsche und Anregungen

Diskussionsverlauf:

Keine Wortbeiträge.