

Sitzungsprotokoll

Gemeinde Oelixdorf

**Gremium
Bau- und Umweltausschuss**

Tag	Beginn	Ende
07.02.2013	18.00 Uhr (Begehung Straßenbeleuchtung) 19.30 Uhr (Sitzung im Feuerwehrgerätehaus)	21.30 Uhr

**Ort
Feuerwehrgerätehaus, Oberstraße 56, 25524 Oelixdorf**

Sitzungsteilnehmer siehe beiliegendes Teilnehmerverzeichnis.

Das Ergebnis der Beratung ergibt sich aus den Anlagen, die Bestandteil dieses Protokolls sind.

gez. Schüler
Vorsitzender

gez. Widmann
Protokollführerin

Teilnehmerverzeichnis

zum Protokoll der Sitzung
des **Bau- und Umweltausschusses**
der **Gemeinde Oelixdorf**

am 07.02.2013

		anwesend	
		<u>ja</u>	<u>nein</u>
Mitglieder:			
CDU	Martin Rentz	X	
	Michael Gohr (bgl.)	X	
	Bernd-Jürgen Schüler - Vorsitzender -	X	
SPD	Gero Pulmer - stellv. Vors. -	X	
FDP	Manfred Carstens	X	
Stellvertretende Mitglieder:			
CDU-Fraktion:	1. Thies Möller		
	2. Jörgen Heuberger		
SPD-Fraktion:	1. Pedro Perna		
	2. Rainer Gosau		
F.D.P.-Fraktion:	1. Walter Brooks		
Gemeindevertreter:			
CDU	Manfred Bertermann	X	
	Anne Kahl		
	Jörgen Heuberger - Bürgermeister -	X	
	Thies Möller		
	Heinz Teckenburg		
SPD	Pedro Perna		
	Rainer Gosau	X	
	Gisela Albrecht	X	
FDP	Walter Brooks	X	
Ferner anwesend: Herr Lauritzen zu TOP 2 - bis 20.05 Uhr			
Frau Widmann als Protokollführerin			

Gemeinde Oelixdorf
- Bau- und Umweltausschuss -



Chaussee 31
25524 Oelixdorf
☎: 04821 - 9659
Fax:
24.01.2013

Einladung
zur Sitzung

Bau- und Umweltausschuss	Datum Do., 07.02.2013	Uhrzeit 18.00 Uhr (Begehung Straßenbeleuchtung) 19.30 Uhr (Sitzung im Feuerwehr- gerätehaus)
Sitzungsort Feuerwehrgerätehaus Oberstraße 56 in Oelixdorf	<input checked="" type="checkbox"/> öffentlich	<input type="checkbox"/> nichtöffentlich

Wir treffen uns bereits um 18.00 Uhr an der Bushaltestelle Bornstücken zur Begehung der neuen Straßenbeleuchtung.

Tagesordnung

1. Anträge zur Tagesordnung
2. Einfacher Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 12 „Dorfkern“ - Geltungsbereich -
- s. Anlage -
3. Energieeinsparungsmaßnahmen in öffentlichen Gebäuden
4. Akustikmaßnahmen in der Grundschule
5. Nutzung des alten Feuerwehrgerätehauses - Sachstand -
6. Anschaffung eines neuen Feuerwehrfahrzeuges - Ausschreibungsverfahren -
7. Mitteilungen und Anfragen

gez. Schüler
- Vorsitzender -

Um 18.00 Uhr treffen sich die Ausschussmitglieder zur Besichtigung der Straßenbeleuchtungskörper nach deren Umrüstung.

Ab 19.30 Uhr findet die Sitzung im Feuerwehrgerätehaus statt.

Der Vorsitzende stellt die form- und fristgerechte Einladung sowie die Beschlussfähigkeit des Ausschusses fest.

Zu Pkt. 1: Anträge zur Tagesordnung

Der Vorsitzende beantragt, den TOP 6 als TOP 2 zu behandeln, da der Wehrführer noch einen Anschlusstermin wahrnehmen muss.

Abstimmungsergebnis: - Einstimmig -

Damit ist der Antrag angenommen. Der bisherige TOP 6 wird zum TOP 2. Der bisherige TOP 2 wird zum TOP 6.

Zu Pkt. 2: Anschaffung eines neuen Feuerwehrfahrzeuges - Sachstand -

Der Vorsitzende erinnert daran, dass bereits im vergangenen Jahr beschlossen wurde, ein neues Feuerwehrfahrzeug zu beschaffen. Heute sollen Details besprochen werden.

Herr Lauritzen erläutert den Ausrüstungsbedarf des neuen Fahrzeuges. Es wurde ein Leistungsverzeichnis des Kreisfeuerwehrverbandes als Muster zugrunde gelegt und dieses auf die Erforderlichkeiten der hiesigen Wehr reduziert. Es kommt in Betracht, die Anschaffung in zwei Losen auszuschreiben. Das erste Los könnte sich auf das Fahrzeug selbst und das zweite Los auf die Innenausbauten beziehen. Herr Lauritzen hat zu beiden Losen Preisfragen durchgeführt. Die Ergebnisse sind allen Gemeindevertretern per E-Mail vom 19. Januar bekannt gemacht worden.

Herr Lauritzen erläutert weiter, dass einige Fahrzeughersteller bei der Ausschreibung unberücksichtigt bleiben können, da diese die Förderrichtlinien nicht erfüllen können. Die in der eben erwähnten E-Mail angeführten Rabatte datieren von Ende 2012. Ob diese im Zuge der künftigen Ausschreibung ebenfalls gewährt werden, bleibt abzuwarten. Nach der derzeitigen Kalkulation ist der vorhandene Haushaltsansatz auskömmlich. Klarheit wird aber erst die Ausschreibung ergeben.

Herrn Lauritzen wurden verschiedene Fragen zu Ausstattungsmerkmalen seitens des Herrn Bürgermeister zugeleitet. Diese wurden ausführlich schriftlich beantwortet. Die Unterlage liegt allen vor.

Herr Lauritzen betont, dass sich viele technische Kriterien aus den Anforderungen der in diesem Fall anzuwendenden DIN ergeben. Die Einhaltung der DIN ist Voraussetzung für eine technische Abnahme des Fahrzeuges durch den Kreisfeuerwehrverband. Die Abnahme wiederum ist Voraussetzung für die Bewilligung der Fördermittel aus der Feuerschutzsteuer. Die Lieferzeit des neuen Fahrzeuges wird sich voraussichtlich auf einen Zeitraum von sechs bis neun Monate erstrecken, da die Nachfrage derzeit sehr groß ist.

Auf die entsprechende Frage von Herrn Schüler erklärt Herr Lauritzen, dass das derzeit noch verwendete Vier-Meter-Funkgerät in das neue Fahrzeug eingebaut wird. Die künftige Umrüstung auf Digitalfunk soll durch entsprechende Vorrichtungen beim Innenausbau des Neufahrzeuges berücksichtigt werden.

Zum Stand der Anschaffung der Digitalfunkgeräte berichtet Herr Lauritzen, dass die benötigte Anzahl bis Mitte Januar beim Kreis anzugeben war. Von dort wurden die kreisweiten

Bedarfe bis Ende Januar beim GMSH gemeldet. Das GMSH führt eine landesweite Ausschreibung durch.

Herr Broocks fragt, welche Firmen zur Angebotsabgabe aufgefordert werden sollen. Herr Lauritzen favorisiert zwei Mercedes- und zwei VW-Händler. Speziell für die Innenausstattung werden zusätzlich zwei Ausstatter aufgefordert.

Es ergeht der folgende **Beschluss** als Empfehlung an die Gemeindevertretung:

Dem Ankauf eines neuen Feuerwehrfahrzeuges auf der Basis des von der Freiwilligen Feuerwehr Oelixdorf vorgelegten Leistungsverzeichnisses wird zugestimmt. Die Verwaltung wird gebeten, die Ausschreibung durchzuführen.

Abstimmungsergebnis: - Einstimmig -

Zu Pkt. 3: Energieeinsparungsmaßnahmen in öffentlichen Gebäuden

Herr Schüler berichtet, dass der Bund Fördermittel für die Umrüstung von Innenbeleuchtungskörper auf LED-Technik in öffentlichen Gebäuden zur Verfügung stellt. Ebenso wie bei der Straßenbeleuchtung ist auch hiermit eine Energieeinsparung zu erzielen.

Zur Ermittlung der optimalsten Umrüstungsvarianten und zur Klärung der Frage, ob die Förderrichtlinien eingehalten werden können, ist es ratsam, einen Beleuchtungsexperten hinzuzuziehen. Zu der Maßnahme wird allgemeine Zustimmung signalisiert.

Herr Bgm. Heuberger ergänzt, dass die Firma Trilux bereits eine unverbindliche und unentgeltliche Besichtigung der kommunalen Gebäude angeboten hat. Ein Förderantrag muss bis zum 31. März 2013 gestellt sein.

Es ergeht der folgende **Beschluss**:

Die Gemeindearbeiter werden gebeten, eine Bestandsaufnahme aller Beleuchtungskörper in den öffentlichen Gebäuden der Gemeinde Oelixdorf vorzunehmen. Die Angaben sind an die Firma Trilux weiterzuleiten. Die Verwaltung wird gebeten, auf der Basis des Beratungsergebnisses durch die Firma Trilux einen Förderantrag zu stellen.

Die Angelegenheit ist zur Entscheidung über das weitere Vorgehen erneut den gemeindlichen Gremien vorzulegen, wenn ein positiver Förderbescheid vorliegt.

Abstimmungsergebnis: - Einstimmig -

Herr Bgm. Heuberger ergänzt, dass die Umrüstungen innerhalb eines Jahres ab Beginn der Arbeiten abzuschließen sind. Die Förderquote beträgt 40 %.

Zu Pkt. 4: Akustikmaßnahmen in der Grundschule

Herr Bgm. Heuberger schildert den Erfolg der in einigen Klassenräumen umgesetzten Akustikmaßnahmen. Zwei weitere Räume sollten nun ebenfalls mit entsprechenden Einbauten versehen werden. Den Anwesenden liegen die Preise aus der zurückliegenden Maßnahme vor. Gemäß einer heute telefonisch ergangenen Auskunft der damaligen Firma sind die Preise noch aktuell. Laut Herrn Bertermann sind Haushaltsmittel für die Ausstattung weiterer Räume vorgesehen.

Frau Albrecht bittet darum, auch den hinteren Raum, in dem die Sprachtherapien durchgeführt werden, zu bedenken.

Herr Schüler hält die Durchführung aller Maßnahmen ohnehin erst für geboten, wenn eine Entscheidung über die Umrüstung der Innenbeleuchtung getroffen wurde.

Es ergeht der folgende **Beschluss**:

Es sind Akustikmaßnahmen analog zu den bereits in der Vergangenheit erfolgten Installationen in weiteren Räumen der Grundschule durchzuführen. Die Arbeiten sind zeitlich auf eine etwaige Umrüstung der Innenbeleuchtung abzustimmen.

Abstimmungsergebnis: - Einstimmig -

Zu Pkt. 5: Nutzung des alten Feuerwehrgerätehauses - Sachstand -

Herr Schüler berichtet, dass ein positiver Bescheid zur Bauvoranfrage für eine Nutzung als Arztpraxis vorliegt. Allerdings ist der Hinweis enthalten, dass sich die Zulässigkeit auch nach der Einhaltung der Grenzabstände richtet. Diese werden aber erst im Rahmen eines Bauantrages abschließend geprüft. Herr Bgm. Heuberger und Herr Schüler haben vor Ort die Grenzabstände gemessen. Zu drei Seiten ist der Mindestabstand von drei Metern derzeit nicht gegeben.

Herr Bgm. Heuberger befürwortet grundsätzlich eine Arztpraxis in der Gemeinde. Er sieht für den in Rede stehenden Standort aber keine ausreichende Nachhaltigkeit. Herr Schüler nimmt in Aussicht, dass das Gebäude im Eigentum der Gemeinde verbleibt und eine Instandsetzung vorgenommen wird. Eine entsprechende Kostenschätzung in Höhe von rund 12.600,- Euro liegt allen Mitgliedern vor. Im Anschluss könnte eine langfristige Verpachtung erfolgen.

Herr Pulmer hält eine ärztliche Versorgung in der Gemeinde für sehr wichtig. Bevor diese Möglichkeit verworfen wird, sollten Gespräche mit den Nachbarn über mögliche Lösungen zur Schaffung der erforderlichen Grenzabstände geführt werden. Herr Brooks unterstützt diesen Ansatz. Die Idee mit der Arztpraxis sollte weiter verfolgt werden.

Herr Bgm. Heuberger schlägt vor, den Interessenten nach seiner Bereitschaft zur Vorleistung in Form eines Bauantrages zu befragen. Der Interessent müsste dann auch die Grenzabstandsfragen klären. Falls eine Baugenehmigung erteilt wird, müsste aber schon fast konsequenterweise ein Verkauf an den Interessenten erfolgen. Falls das Baugesuch abgelehnt wird, kann die Option zur Nutzung durch den Musikzug wieder aufgegriffen werden.

Herr Rentz hält es für notwendig, sicherzustellen, dass auch tatsächlich eine Praxis initiiert wird. Herr Pulmer beschreibt eine mögliche kaufvertragliche Vereinbarung, dass z.B. innerhalb einer gewissen Frist eine Praxis einzurichten ist. Sollte dies nicht geschehen, könnte eine Rückübereignung geregelt werden. Dieses Vorgehen bedarf einer grundbuchlichen Absicherung. Sobald aber die Auflage erfüllt ist, kann die Gemeinde für die weitere Zukunft auf die Verwendung des Gebäudes keinen Einfluss mehr nehmen.

Herr Carstens kann die Infragestellung der tatsächlichen Einrichtung einer Praxis nicht teilen. Er sieht hierin eine große Chance für die Gemeinde. Dem Musikzug ist automatisch kein Vorrang bzgl. der künftigen Nutzung des alten Feuerwehrgerätehauses einzuräumen. Es schließt sich eine weitere Aussprache an.

Es ergeht folgender **Beschluss**:

Herr Bgm. Heuberger wird ermächtigt, mit dem Interessenten zum Kauf des alten Feuerwehrgerätehauses ein Gespräch zu führen. Ziel ist es, Bereitschaft des Interessenten zu erwecken, eine Baugenehmigung zur Nutzung des Gebäudes für eine Arztpraxis einzuholen. Auf dieser Grundlage würde die Gemeinde über einen Verkauf an den Interessenten befinden. Bedingung hierfür ist allerdings die Einrichtung einer Arztpraxis mittels einer entsprechenden grundbuchlichen Absicherung. Die Gemeinde behält sich noch vor, über einen Verkauf gesondert zu beschließen. Dieses gilt auch für die Kaufpreishöhe.

Abstimmungsergebnis: - Einstimmig -

**Zu Pkt. 6: Einfacher Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 12 „Dorfkern“
- Geltungsbereich -**

Herr Bgm. Heuberger und Herr Bertermann verlassen aus Befangenheitsgründen den Sitzungssaal und nehmen an der folgenden Beratung und Beschlussfassung nicht teil.

Herr Schüler schlägt vor, den noch in Rede stehenden Geltungsbereich des B-Planes um ein Grundstück am Schmiedeberg zu erweitern. Dort steht eine alte Scheune, die ebenfalls einer gezielten Nachnutzung zugeführt werden sollte.

Frau Albrecht sieht das gleiche Erfordernis für ein ehemals gewerblich genutztes Grundstück im Bereich Wühren.

Herr Broocks hätte sich von dem eingeschalteten Fachplaner eine detailliertere Beratung gewünscht. Sollten jetzt tatsächlich Entschädigungsfragen im Raume stehen, hätte eine entsprechende Klärung im Vorwege erfolgen sollen. Herr Gohr und Herr Pulmer sind diesbezüglich anderer Auffassung. Der Prozess zur Findung eines Geltungsbereiches für den B-Plan hat sich nach und nach entwickelt. Es sind verschiedene Varianten angesprochen worden, die teilweise auch unterschiedliche Rechtsfolgen nach sich ziehen.

Frau Widmann erläutert, dass die planungsrechtliche Situation des zentral liegenden landwirtschaftlichen Hofes etwas anders ist als auf den übrigen Grundstücken im angedachten Planbereich. Die Gemeinde hat bisher das Erfordernis gesehen, für den landwirtschaftlichen Hof weitergehendere Planfestsetzungen vorzusehen, als für die anderen Flächen. Bekanntermaßen soll für die übrigen Grundstücke ein einfacher B-Plan mit nur wenigen steuernden Maßgaben aufgestellt werden. Dieses wird für den landwirtschaftlichen Betrieb für nicht ausreichend erachtet. Inzwischen hat das Kreisbauamt bestätigt, dass die dortige rückwärtige große Freifläche als Außenbereich einzustufen ist und zzt. keine Baulandqualität aufweist. Hier könnte die Gemeinde über einen „normalen“ B-Plan auch Vorgaben z.B. für Hausformen oder -typen machen.

Die übrigen Grundstücke wären neben den Regelungen eines einfachen B-Planes den Maßgaben des Einfügens in die nähere Umgebung nach § 34 BauGB unterworfen. Dieses Einfügegebot gilt nicht für die freie Fläche auf dem landwirtschaftlichen Betrieb, da dort eine Außenbereichslage besteht.

Das Kreisbauamt hat dennoch vorgeschlagen, auch den landwirtschaftlichen Betrieb in den Geltungsbereich des einfachen B-Planes aufzunehmen. Sollte es erforderlich sein, könnte zukünftig eine Teiländerung des B-Planes für dieses Areal durchgeführt werden. Würde jedoch eine Teiländerung innerhalb von sieben Jahren erfolgen, welche den Wert des Grundstückes, z.B. durch weitergehendere Festsetzungen, vermindert, werden Entschädigungsansprüche ausgelöst.

Selbst wenn die Entschädigungsfrage außeracht gelassen werden würde und das Grundstück bliebe unbeplant, hätte die Gemeinde im Falle der Einreichung eines Bauantrages, der ihren städtebaulichen Entwicklungszielen entgegensteht, die Möglichkeit, einen Aufstellungsbeschluss zu fassen und eine Veränderungssperre zu erlassen.

Im Übrigen, wie zuvor erwähnt, hätte ein Bauantrag für das rückwärtige Gelände ohnehin im Moment keine Aussicht auf Erfolg, da es sich um eine Außenbereichslage handelt. Hier ist also eine Bebauung ohne eine Überplanung gar nicht möglich. Unter diesem Gesichtspunkt ist auch zu bedenken, dass schon durch die Aufnahme in den einfachen B-Plan aufgrund einer Baugebietsausweisung eine Baulandqualität vermittelt werden würde und dieses zur Kostenlast der Allgemeinheit. Es ist zu empfehlen, mit dem Eigentümer eine Planungskostenübernahme für sein Grundstück zu vereinbaren, da er letztlich von der Wertsteigerung durch eine Überplanung profitiert.

Herr Gohr fragt, ob Entschädigungsansprüche ausgelöst werden, wenn wie eben beschrieben, ein Aufstellungsbeschluss gefasst und eine Veränderungssperre erlassen wird. Frau

Widmann verneint dieses. Ein derartiges Vorgehen kommt für kleinere Einzelgrundstücke nicht in Betracht, da es sich dann um eine sog. Verhinderungsplanung handeln würde. Nach den gesetzlichen Maßgaben ist die Gemeinde gehalten, Bauleitplanung zu betreiben, sobald und soweit es erforderlich ist. Hierzu stellt ein Maßstab die städtebauliche Bedeutung eines Vorhabens bzw. einer Flächenentwicklung dar. Derartiges ist für das landwirtschaftlich genutzte Areal zu bejahen.

Es schließt sich eine weitere Aussprache an.

Es ergeht der folgende **Beschluss** als Empfehlung an die Gemeindevertretung:

Die Grundstücke am Schmiedeberg und im Wühren sind in den Geltungsbereich des B-Planes Nr. 12 aufzunehmen. Die Verwaltung wird gebeten, bis zur Gemeindevertretung einen neuen Plan des möglichen neuen Geltungsbereiches vorzulegen.

Des Weiteren wird Frau Kreisbauamtsleiterin Spieler gebeten, an der nächsten Gemeindevertreterversammlung teilzunehmen, um insbesondere die Frage nach Entschädigungsansprüchen zu erläutern.

Abstimmungsergebnis: - Einstimmig -

Die Herren Heuberger und Bertermann nehmen erneut an der Sitzung teil.

Zu Pkt. 7: Mitteilungen und Anfragen

1. Herr Pulmer fragt, ob ein Bauantrag für das Grundstück Horststraße 25 vorliegt, da dort verschiedene bauvorbereitende Aktivitäten zu beobachten sind. Herr Bgm. Heuberger verneint dieses.
2. Herr Bgm. Heuberger berichtet von einem Ortstermin mit Herrn Gnärig von der unteren Naturschutzbehörde und einem Grundstückskäufer im Bereich Kaiserberg. Es wurde abgestimmt, welche Bäume auf dem Baugrundstück abgenommen werden können.
Es liegen inzwischen zwei Baugenehmigungen für bisher vakante Flächen im Kaiserberg vor. Die geplanten Gebäude entsprechen dem B-Planentwurf.
3. Für den Kindergartenanbau ist ein Bauantrag gestellt. Das Brandschutzkonzept wurde inzwischen nachgereicht.
4. Herr Bgm. Heuberger fragt, ob die Gemeindevertretung vom 05.03. auf den 06.03. verschoben werden kann. Es ergehen keine ablehnenden Äußerungen. Herr Bgm. Heuberger versendet hierzu noch eine E-Mail.
In Absprache mit dem Vorsitzenden wird es vorher erst nicht für notwendig erachtet, eine Finanzausschusssitzung abzuhalten, da zu wenige Beratungspunkte vorliegen. Ggf. wird Anfang April ein Finanzausschuss tagen.
5. Mit den Arbeiten zur Erstellung eines Kanalkatasters wurde im unteren Dorf vor rund drei Tagen begonnen.
6. Der Kaufvertrag zum Erwerb der Grundstücke im Bereich Kaiserberg enthielt einen Formfehler. Hierüber wurden alle Gemeindevertreter informiert. Der Vertrag wurde inzwischen geändert.
7. Im Neubaugebiet „Am Bornbusch“ stehen zwei Häuser leer. Herr Broocks findet dieses nicht ansehnlich. Er bittet die Verwaltung um eine entsprechende Information hierzu.

8. Herr Bertermann fragt, ob die Dachentwässerung eines Wohnhauses in der Unterstraße bereits an die zentrale Entsorgung angeschlossen wurde. Dieses wird bejaht.
9. Herr Bertermann fragt weiter, ob auf einem Grundstück in der Chaussee der bisher dort gelagerte Müll entfernt wurde. Herr Bgm. Heuberger führt aus, dass der Unrat beseitigt wurde. Allerdings wird inzwischen neuer gelagert. Es wird sich wiederholt um eine Beseitigung bemüht.
10. Herr Schüler hat in diversen Straßenzügen Mängel an der Oberflächenbeschaffenheit festgestellt. Er hält es für erforderlich, eine umfassende Bestandsaufnahme zu fertigen, um in den kommenden Jahren Unterhaltungsmaßnahmen durchzuführen. Herr Bgm. Heuberger weist darauf hin, dass dem Wegeunterhaltungsverband zurückliegend diverse Maßnahmen gemeldet wurden. Dem Verband liegen aber auch viele Meldungen aus den Mitgliedsgemeinden vor, die nicht alle auf einmal abgearbeitet werden können. Insofern müssen Meldungen teilweise wiederholt werden. Auf die entsprechende Anmerkung von Herrn Schüler erklärt Herr Bgm. Heuberger, dass in allen Verbandsgemeinden Maßnahmen reduziert wurden, um eine Gleichbehandlung sicherzustellen.
11. Die bekannte Absackung im Bereich Oberstraße/Sürgen wird immer stärker. Herr Bgm. Heuberger hat darauf hingewirkt, dass im Rahmen der Verfilmungen für das Kanalkataster dieser Bereich zuerst untersucht wird.
12. Herr Bgm. Heuberger berichtet, dass im Amtsbereich die Protokollführung zunächst für ein Jahr teilweise umgestellt wurde. Für Oelixdorf bedeutet das, dass Herr Haffner Protokollführer bei den Gemeindevertretungen und den Einwohnerversammlungen ist.