



# GEMEINDE SEUKENDORF

Niederschrift

über die

10. öffentliche Sitzung

des Gemeinderates Seukendorf

am 02.02.2015 im Sitzungssaal des Feuerwehrhauses Seukendorf.

Alle Mitglieder wurden ordnungsgemäß geladen, anwesend sind:

Stimmberechtigt: 1. Bürgermeister

Tiefel, Werner

Stimmberechtigt: 2. Bürgermeister

Kostrewa, Hans-Peter

Stimmberechtigt: Gemeinderatsmitglied

Brülls, Alexander

Gräf, Karl

Hetzner, Marga

Kraus, Andre

Lipinski, Claudia

Rocholl, Sebastian

Schuller, Sandra

Tiefel, Frank

Tiefel, Stefan

Wrede, Sarah

Zogel, Erwin

Fehlend:

Stimmberechtigt: Gemeinderatsmitglied

Amm, Hans

Bayer, Christa

Dießl, Markus

Krauß, Tilo

Entschuldigt fehlend

Entschuldigt fehlend

Entschuldigt fehlend

Entschuldigt fehlend

Die Beschlussfähigkeit ist damit hergestellt.

# Tagesordnung

## Öffentlicher Teil

- 01 Genehmigung der Niederschrift
- 02 Mitteilungen - öffentlich
- 03 Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 20 "Sondergebiet Tankstelle an der B8"
- 04 Bebauungsplan Nr. 19 „Am Veitsbronner Weg – BA III“  
Vorentwurf mit Grünordnungsplan und Umweltbericht  
hier: Beschluss zur Abstimmung mit den Nachbargemeinden und zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden
- 05 Dacheindeckung des Anwesens "Am Veitsbronner Weg 2"
- 06 Antrag zur Errichtung einer Bedarfsampel im Kreuzungsbereich  
Siegelsdorfer Straße / Langenzenner Straße
- 07 Anfragen

1. BGM Tiefel begrüßt alle anwesenden Gemeinderatsmitglieder, Zuhörer, Herrn Dr.-Ing. Kölle, Herrn Krause, Herrn Rosemann und Herrn Schübel von der Presse.

Vor Eintritt in die Tagesordnung fragt 1. BGM Tiefel, ob Einwendungen gegen die Tagesordnung bestehen. Nachdem keine Einwände erhoben werden, wird mit der Tagesordnung begonnen.

## Öffentlicher Teil

### TOP 01 Genehmigung der Niederschrift

Der Gemeinderat genehmigt die Niederschrift über die Gemeinderatssitzung vom 19.01.2015.

### TOP 02 Mitteilungen

1. BGM Tiefel informiert über:

- den derzeitigen Stand der Breitbandversorgung,
- einen Antrag des SV Seukendorf zur Sanierung der Duschanlage der Fußballer,
- den Faschingsball am 07.02.2015,
- die nächste VG-Sitzung. Diese findet am Montag, 23.02.2019 um 19.00 Uhr statt,
- den Rücktritt von GRM Tilo Krauß.

### TOP 03 Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 20 "Sondergebiet Tankstelle an der B8"

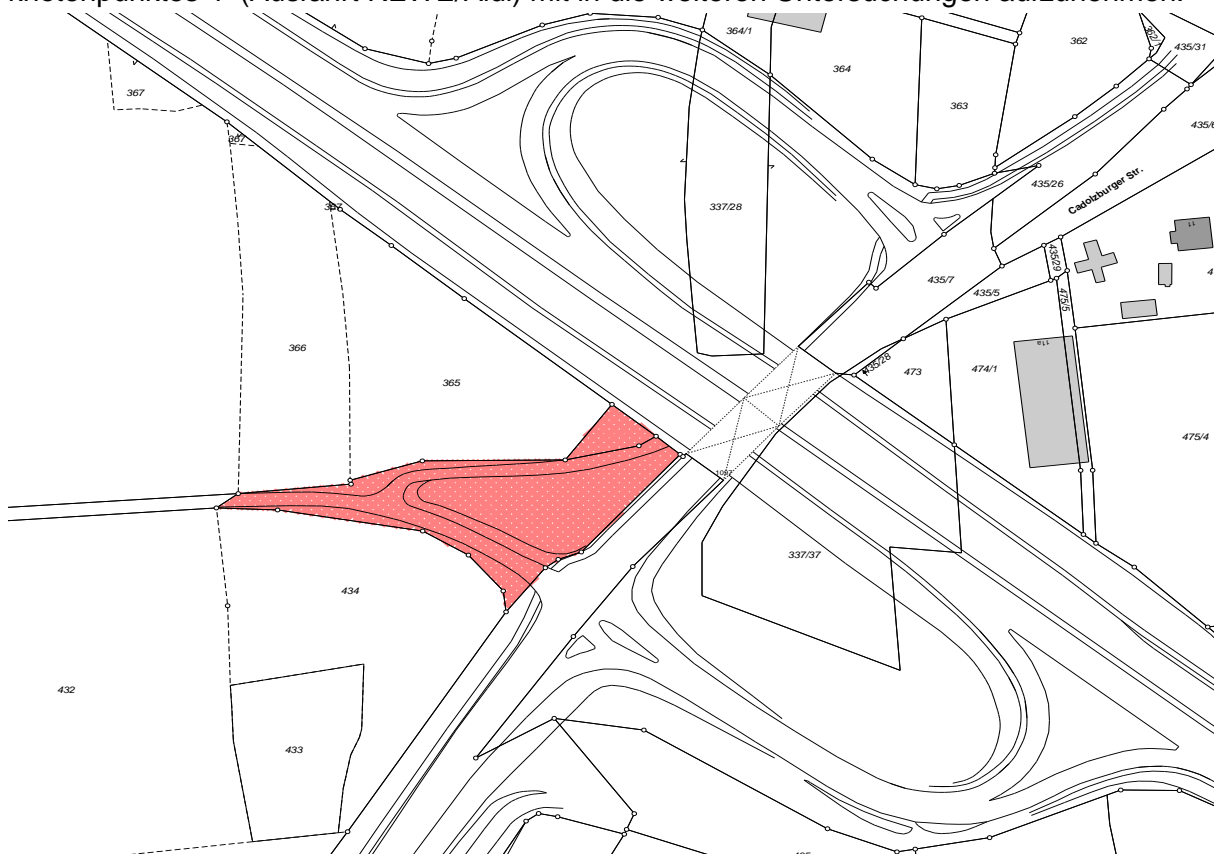
1. BGM Tiefel informiert, dass der Gemeinderat Seukendorf am 04.02.2013 beschlossen hat, für den Bereich der Grundstücke Fl.Nr. 365/1 und 403/3 Gemarkung Seukendorf einen entsprechenden Bebauungsplan aufzustellen. Sämtliche Kosten des Bauleitplanverfahrens werden vom Investor, Fa. Arcus Bauträger GmbH, mit Sitz in Bayreuth, übernehmen. Die Planung selbst übernimmt das Architekturbüro „RK Next Architekten“ aus 95463 Bindlach in Absprache mit der

Gemeinde. Die Sicherung der o. g. Grundstücke erfolgte im Wege eines Optionsvertrages (Beschluss des Gemeinderates vom 10.03.2014). Nachdem in der Zwischenzeit einige Details bezüglich Verkehrsanbindung mit dem Staatlichen Bauamt geklärt werden konnten, kann das Bauleitplanverfahren in Gang gesetzt werden.

Er begrüßt zu diesem TOP Herrn Krause (Investor) und Herrn Dr.-Ing. Kölle vom SSP Consult, Beratende Ingenieure GmbH und übergibt Herrn Kölle das Wort.

Herr Kölle erläutert anhand einer PPP ausführlich die Ausgangslage und die Zielsetzung des Verkehrsgutachtens an den Verkehrsknotenpunkten zwischen der St 2409 und der alten B8 zur Errichtung einer Tankstelle. Herr Krause (Investor der Tankstelle) informiert kurz über den derzeitigen Planungssachstand.

Nach eingehender Diskussion kommt der Gemeinderat überein, den Ausbau des Verkehrsknotenpunktes 4 (Ausfahrt REWE/Aldi) mit in die weiteren Untersuchungen aufzunehmen.



**Beschluss:**  
Der Gemeinderat nimmt Kenntnis über den aktuellen Planungsstand. Die Verwaltung wird beauftragt, das Bauleitplanverfahren in die Wege zu leiten.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen:	13
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0

**TOP 04**    **Bebauungsplan Nr. 19 „Am Veitsbronner Weg – BA III“**  
**Vorentwurf mit Grünordnungsplan und Umweltbericht**  
**hier: Beschluss zur Abstimmung mit den Nachbargemeinden und zur**  
**frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden**

1. BGM Tiefel berichtet, dass die Gemeinde Seukendorf 2008 einen Städtebaulichen Rahmenplan zur Entwicklung von rund 6,0 ha Wohnbaufläche „Am Veitsbronner Weg“ aufgestellt hat, der dem Bedarf entsprechend in mehreren Bauabschnitten realisiert werden soll.

Nachdem die Bauabschnitte I (Bebauungsplan Nr. 17) und II (Bebauungsplan Nr. 18) weitgehend realisiert sind, soll 2015 mit der Erschließung des Bauabschnitts III begonnen werden. Den Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplans Nr. 19 „Am Veitsbronner Weg – BA III hat der Gemeinderat am 07.07.2014 gefasst.

Die in den vergangenen Jahren entwickelten Pläne zur Errichtung einer Seniorenwohnanlage im südlichen Bereich des Baugebiets haben sich konkretisiert. Um Rechts- und Planungssicherheit für das Vorhaben zu schaffen, sollen der Bebauungsplan Nr. 18 in Teilbereichen geändert und die betroffenen Flächen in den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 19 aufgenommen werden.

Anhand des Bebauungsplanvorentwurfs vom 21.01.2015 soll die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 (2) BauGB, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB durchgeführt werden.

Gegenüber dem Aufstellungsbeschluss wurde der ursprüngliche Geltungsbereich um die Fl. Nrn. 183 und 184 sowie Teilflächen der Fl. Nr. 198 erweitert und umfasst aktuell rund 2,2 ha.

Er begrüßt Herrn Rosemann vom Büro Topos team und übergibt ihm das Wort. Herr Rosemann erläutert anhand einer PPP die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und den Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 19.

Die nächsten Schritte die die Gemeinde durchführen müssen sind:

- Bekanntmachung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung  
**13.03.2015**
- Auslegung Vorentwurf, Beteiligung der Behörden  
**anschließend nach der Veröffentlichung**
- Behandlung der Anregungen zum Vorentwurf,  
Billigung des BBP Entwurfs  
**ab Mai 2015**
- Behandlung der Anregungen zum Entwurf,  
Satzungsbeschluss  
**ab Juli 2015**

Es schließt sich eine ausgiebige Diskussion über die Ver- und Entsorgung des Wohnbaugebietes, der Errichtung eines Blockheizkraftwerkes, und der Verkehrsanbindung an den Heuweg an.

**Die Rentabilität eines Blockheizkraftwerkes für eine sog. „grüne Ecke“ im Wohngebiet (Häuser und betreutes Wohnen) soll durch die Infra-Fürth einmal berechnet werden.**

#### **Beschluss:**

Der Gemeinderat Seukendorf beschließt, die Abstimmung mit den Nachbargemeinden sowie die frühzeitige Bürgerbeteiligung und frühzeitige Beteiligung der Behörden auf der Grundlage des vorgestellten Vorentwurfs des Bebauungsplans Nr. 19 vom 21.01.2015 durchzuführen.

#### **Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen:	13
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0

#### **TOP 05 Dacheindeckung des Anwesens "Am Veitsbronner Weg 2"**

1. BGM Tiefel berichtet, dass entgegen den Vorgaben des Bebauungsplanes „Am Veitsbronner Weg – BA I“ (Dacheindeckung in der Farbe rot bis rotbraun), Herr Engel auf seinem Pultdach schwarze Ziegel verwendet hat. Ein nachträglicher Antrag auf Befreiung wurde in der Sitzung des

Gemeinderates am 02.07.2012 abgelehnt. Ebenso wurde der Antrag vom Bauausschuss in der Sitzung am 20.11.2014 ablehnend beschlossen. Das Landratsamt Fürth wurde daraufhin nochmals gebeten, eine Beseitigungsanordnung zu erlassen. Zwischenzeitlich hat das Landratsamt nach eingehender juristischer Prüfung des Sachverhaltes mit Schreiben vom 11.12.2014 abschließend mitgeteilt:

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu der Bitte, eine Beseitigungsanordnung hinsichtlich der schwarzen Dachziegel am o. g. Wohngebäude des Herrn Engel zu erlassen, wird seitens des Landratsamtes Fürth folgende Stellungnahme abgegeben:

Der Bebauungsplan enthält unter „Bauordnungsrechtliche Festsetzungen durch Text“ folgende Festsetzung:

„Als Dacheindeckung der Hauptgebäude sind ausschließlich Dachziegel oder Dachsteine in roten oder rotbraunen Farben zulässig. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Dachdeckungen als Anlagen zur Solarenergienutzung.“

Die Ermächtigung der Gemeinden, Vorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen zur Erhaltung und Gestaltung von Ortsbildern zu erlassen, ist in Art. 81 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 2 BayBO enthalten. Allerdings geben diese Regelungen den Gemeinden kein uneingeschränktes Gestaltungsrecht.

Die 5. Kammer des Verwaltungsgerichtes Trier hatte mit einem Urteil am 26.09.2012 (Az. 5 K 441/12.TR) folgende Argumentation in einem ähnlich gelagerten Fall geführt und die Klage einer Gemeinde auf bauaufsichtliches Einschreiten abgelehnt:

...Allerdings findet die Befugnis zum Erlass baugestalterischer Vorschriften ihre Einschränkung in der durch Art. 14 Grundgesetz – GG - garantierten Baufreiheit, so dass ein gewichtiges öffentliches Interesse für den Erlass derartiger gestalterischer Bestimmungen bestehen muss. Gestaltungsanforderungen sind von daher nicht allgemein zulässig, sondern nur bei bestimmten, für die Gestaltung des Ortsbildes notwendigen Anlässen, die gerade für dieses Gebiet charakteristisch sind. Mit anderen Worten muss für ein räumlich abgegrenztes Gemeindegebiet eine gestalterische Absicht verfolgt werden, die ihrerseits gebietsspezifisch sein muss, d. h., die durch die Besonderheiten des von der Satzung erfassten Gebietes geprägt ist. Insoweit kann die besondere Prägung des Gebietes sowohl historisch vorgegeben als auch – etwa in unbebauten Gebieten – erst aufgrund von planerischen Festsetzungen beabsichtigt sein. Allerdings ermächtigt die Landesbauordnung die Gemeinden nicht zur Regelung der Gestaltung solcher Bauteile, deren Ortsbild prägende Wirkung eher marginal oder zu verneinen ist, sondern nur zur Umsetzung eines gestalterischen Konzepts mit dem notwendigen Augenmaß, das der grundrechtlich geschützten Baufreiheit den angemessenen Raum gibt, sich zu entfalten.

...Ermangelt es ohnehin der Festsetzung an einer Begründung und einer Abwägungsentscheidung im Bebauungsplan, so lässt sich auch eine entsprechende Rechtfertigung nicht aus der Umgebung ableiten.“

Nach dem Urteil des VG Hannover vom 29.10.2013 (Az. 4 A 3611/12) genügt es auch nicht, dass die Gemeinde gewisse Bauformen, Materialien oder Farben für unschön und daher unerwünscht hält. Auch das Ziel, eine einheitliche Bebauung zu erreichen, lässt in der Regel noch keine baugestalterische Absicht erkennen, die eine Einschränkung der Baufreiheit rechtfertigt, weil gerade Einheitlichkeit die Gefahr der Gleichförmigkeit heraufbeschwört. Erforderlich ist vielmehr ein konkretes gestalterisches Konzept für die Ausgestaltung eines konkreten überschaubaren Ortsteils.

Eine Begründung für die Festsetzung zur Dachdeckung sowie für die übrigen Festsetzungen zur Dachgestaltung enthalten die Planunterlagen und insbesondere der Bebauungsplan selbst nicht. Erforderlich ist jedoch, dass mit der Planung ein Ziel verfolgt werden muss. Der konkreten Gestaltungsvorschrift im Bebauungsplan fehlt es damit an einer gebietsorientierten Rechtfertigung und einer sachgerechten Abwägung.

Das Wohnhaus liegt nicht im Ortskern von Seukendorf, sondern in einem Neubaugebiet. Von daher steht das schwarze Dach nicht im Widerspruch zum Erscheinungsbild des Ortes als Ganzes.

Das Gebäude des Herrn Engel ist mit einem Pultdach errichtet. Die Dachfarbe des Pultdaches ist von 3 Himmelsrichtungen betrachtet nur im Ortgang- bzw. Firstbereich erkennbar, aufgrund der geringen Dachneigung (7°) wirkt die Farbe des Daches in die nördliche Richtung nur marginal auf das Ortsbild.

Nach Aktenrecherche und einer Ortseinsicht musste festgestellt werden, dass beispielsweise für das Gebäude Schilfweg 12 tatsächlich eine Befreiung von der Dachfarbe erteilt wurde, wozu der Gemeinderat das Einvernehmen erteilt hatte. Das Gebäude Schilfweg 12 weist ein graues Satteldach mit 50° Dachneigung auf und wirkt damit in mehrere Richtungen flächig. Eine ähnliche Situation zeigt sich am Gebäude Tannenstr. 15, welches ein schwarzes Satteldach aufweist; auch hier wurde eine Befreiung vom Bebauungsplan gewährt.

Auch wenn sich die beiden angeführten Gebäude nicht im Geltungsbereich des gleichen Bebauungsplanes wie das Gebäude von Herrn Engel befinden, so haben sie dennoch größeren Einfluss auf das Gesamtortsbild als das Gebäude von Herrn Engel.

Unter Zugrundelegung der o. g. Rechtsprechung bzw. unserer vorgenannten Ausführungen wäre der Erlass einer Beseitigungsanordnung rechtlich nicht vertretbar und im Übrigen auch eine unverhältnismäßige Belastung für den Bauherrn.

Die Entscheidung, ob eine Beseitigungsanordnung erfolgt, liegt grundsätzlich im pflichtgemäßen Ermessen der Bauaufsichtsbehörde. Es ist nicht ersichtlich, dass Herr Engel sich bewusst für eine fehlerhafte Dachfarbe entschieden hat. Berücksichtigt man, dass sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplans bzw. seiner Begründung hinsichtlich der Festschreibung der Dachfarbe nichts zur städtebaulichen Gestaltungsabsicht entnehmen lässt, wäre die Forderung einer anderen Dacheindeckung vor dem Hintergrund der damit verbundenen Kosten hier zudem ermessensfehlerhaft. Daher beabsichtigt das Landratsamt Fürth keine Beseitigungsanordnung zu erlassen und die Farbe des Daches zu dulden.

Sofern die Gemeinde eine rechtsmittelfähige Entscheidung wünscht, wird um entsprechende Rückmeldung gebeten.

Mit freundlichen Grüßen  
Herrmann  
Verwaltungsoberspektor

Aufgrund der Stellungnahme empfiehlt die Verwaltung, dem Antrag auf Befreiung nach dem Gleichbehandlungsgrundsatz statt zu geben, nachdem die zwangsweise Forderung die Dachfarbe zu ändern, auch aus städtebaulichen Gründen nicht durchsetzbar ist. Die Verwaltung sieht ansonsten ebenfalls -wie vom Landratsamt dargelegt- die Gefahr, im Falle eines Verwaltungsgerichtsverfahrens zu unterliegen.

**Beschluss:**

Der Antrag auf Befreiung wird gem. § 31 Abs. 2 BauGB abgelehnt.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen:	11
Nein-Stimmen:	2
Persönlich beteiligt:	0

**TOP 06     Antrag zur Errichtung einer Bedarfsampel im Kreuzungsbereich  
Siegelsdorfer Straße / Langenzenner Straße**

1. BGM Tiefel informiert, dass auf Grundlage des Antrages der SPD Fraktion, nochmals, wie bereits 2003 und 2009 schon geprüft, diese Problematik beim Landkreis Fürth mit dessen Baulastträger dem Staatlichen Bauamt Nürnberg vorgetragen wurde.

Der Landkreis Fürth hat nach Rücksprache mit dem Staatlichen Bauamt Nürnberg nun am 09.10.2014 nochmals eine Verkehrserhebung durch ein Fachbüro durchführen lassen.

Diese Verkehrserhebung hat ergeben, dass die Querung der Fußgänger nicht zugenommen, sondern eher weniger geworden sind. Insgesamt wurden z. B. in der Zeit von 7-8 Uhr am Ast Siegelsdorfer Straße Nord 12 Querungen und am Ast Siegelsdorfer Straße Süd 7 Querungen, (insgesamt 19 Querungen) gezählt. 2003 waren es im gleichen Zeitraum noch 34 Querungen. Pro Stunde queren maximal 0-3 Fußgänger diese Bereiche.

Die erhobene Verkehrsbelastung ist differenziert zu betrachten. Weil die Straße Burgfarnbach – Bernbach zum Zeitpunkt der Messung gesperrt war und etliche Verkehrsteilnehmer gezwungen waren, über Seukendorf zu fahren. Nach Beendigung der Bauarbeiten entfällt dieser zusätzliche Verkehr.

In der Richtlinie für die Anlage und Ausstattung von Fußgängerüberwegen (R-FGÜ 2001) wird festgelegt, dass mindesten 50 Fußgänger pro Stunde den genannten Bereich queren müssten um den rechtlichen Voraussetzungen für eine Fußgängerlichtsignalanlage zu erfüllen.

Diese Werte werden nach der neuen, ebenso wie bei den alten Zählungen, weit unterschritten. Dem Antrag kann somit vom Staatlichen Bauamt Nürnberg und dem Landkreis Fürth nicht entsprochen werden.

Unabhängig von diesen Auswertungen wurde durch die Verwaltung der Antrag auf Prüfung einer Querungshilfe gestellt. Frühere Bemühungen scheiterten zumeist am Grunderwerb.

Die Möglichkeit zur Errichtung einer Querungshilfe an diesem Knotenpunkt wird im Rahmen des Querungshilfenprogrammes 2015 vom Staatlichen Bauamt geprüft.

**Beschluss:**

Die Ausführung dient dem Gemeinderat zur Kenntnis.

**TOP 07      Anfragen**

Nachdem es keine Anfragen gab, schließt 1.BGM Tiefel die öffentliche Gemeinderatssitzung.