

Niederschrift über die Sitzung des MarktgemeinderatesTeil A - ÖFFENTLICHE SITZUNG

Einladung/Bekanntmachung am 25.11.2015

Sitzung am 01.12.2015 von lfd. Nr. 1 bis 7

lfd. Nr.	Bürgermeister Gemeinderat	Anwesend	Nicht anwesend entsch. / unentsch.	Zeitweilig abwesend von Nr. – bis Nr. –
01	Hohmann, 1. Bgm.	X		
02	Dr. Bauer	X		
03	Bogenrieder	X		
04	Fleischer	X		
05	Gindert	X		
06	Haushofer		X	
07	Hertel	X		
08	Dr. Holley	X		
09	Hones	X		
10	Hoser		X	
11	Kämpf		X	
12	Klamet	X		
13	Lampart	X		
14	Dr. Le Coutre	X		
15	May	X		
16	Richter	X		
17	Romir	X		
18	Schmitt	X		
19	Schützeichel	X		
20	Stiegler	X		
21	Stolze	X		
22	Vorburg	X		
23	Dr. Weikel	X		
24	Weindl	X		
25	Zwittlinger-Fritz	X		
	insgesamt	22	3	

Beschlussfähig: ja

Gäste: Architekturbüro Händel & Junghans lfd. Nr. 3
 S. Händel, S. Vökl
 RA, Dr. J. Busse, RA Ch. Wehowsky, A. Delius, lfd. Nr. 4
 M13 Architekten S. Gerth

Markt Schwaben, 02.12.2015

Der Vorsitzende:

Der Schriftführer:

Sitzungsablauf:



Hohmann
1. Bürgermeister



Wagner

Beginn: 19.00 Uhr
 Ende: 22.05 Uhr

1

Eröffnung der Sitzung

Erster Bürgermeister Hohmann stellt die ordnungsgemäße Ladung und die Beschlussfähigkeit fest und eröffnet die Sitzung.

Antrag zur Geschäftsordnung:

Aus der Mitte des Marktgemeinderates ergeht der Antrag zur Geschäftsordnung, die Aufnahme des Tagesordnungspunktes „Antrag der Marktkapelle Markt Schwaben auf Gewährung eines monatlichen Dirigenzuschusses“.

Abstimmung:

Anwesend:	22
Für den Beschlussvorschlag:	15
Gegen den Beschlussvorschlag:	7

2

Genehmigung von Sitzungsniederschriften, Beschlussfassung über die Empfehlungen, soweit diese nicht Gegenstand der Tagesordnung sind und Bekanntgabe von Beschlüssen aus nichtöffentlicher Sitzung;

1. Niederschrift über die Sitzung des Marktgemeinderates vom 10.11.2015

Beschlussvorschlag:

Der Marktgemeinderat genehmigt die Niederschrift über die Sitzung des Marktgemeinderates vom 10.11.2015.

Abstimmung:

Anwesend:	22
Für den Beschlussvorschlag:	22
Gegen den Beschlussvorschlag:	0

Sachvortrag:

Beschlüsse aus nichtöffentlicher Sitzung:

Bauleitplanung:

Umplanung des „Sondergebiets Hotel“ im Baugebiet „Burgerfeld“ durch Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans;

weiteres Vorgehen:

Der Beschluss des Marktgemeinderates vom 29.09.2015 wird wie folgt modifiziert:
Gegen eine Umplanung des „Sondergebiets Hotel“ im Plangebiet „Burgerfeld“ durch Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur Zulassung der besonderen Wohnform eines „Wohnen auf Zeit“ bestehen grundsätzlich keine Bedenken, unter der Voraussetzung, dass sich der künftige Vorhabenträger bereit erklärt, die nachstehende von Herrn Rechtsanwalt Dr. Spieß in der heutigen Sitzung aufgezeigte Vorgehensweise für eine Umsetzung des Vorhabens zu akzeptieren:

- Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit der Baugebietsfestsetzung "Allgemeines Wohngebiet".
- Konkrete Beschreibung des Vorhabens in einem textlichen Nutzungskonzept durch den Vorhabenträger, das Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplans wird, in dem

eine vermasste Plandarstellung (Darstellung der Außenmaße) aller Geschoße mit entsprechenden Nutzungen, Außenanlagen und Gebäudeansichten erfolgt.

- Anwendung von § 12 Abs. 3a BauGB, um im Rahmen der Bebauungsplanfestsetzungen eine Flexibilität für die Nutzung zu erreichen. Mit Zustimmung des Marktes kann der Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan geändert werden.
- Abschluss eines Durchführungsvertrages, mit der Verankerung einer Baupflicht.
- Unterlassungsdienstbarkeit, die das Zusammenlegen der Wohnungen unterbindet (Abstimmung mit Notariat notwendig).
- Als zusätzliche Sicherung wird im Durchführungsvertrag eine Regelung zum Nachweis der möblierten Erstvermietung (einschließlich einer Erstveräußerung) im Rahmen des vereinbarten Nutzungskonzepts aufgenommen.

2. Niederschrift über die Sitzung des Haupt- und Bauausschusses vom 17.11.2015

Beschlussvorschlag:

Der Marktgemeinderat genehmigt die Niederschrift über die Sitzung des Haupt- und Bauausschusses und beschließt die Empfehlungen vom 17.11.2015, soweit diese nicht Gegenstand der Tagesordnung sind.

Abstimmung:

Anwesend:	22
Für den Beschlussvorschlag:	22
Gegen den Beschlussvorschlag:	0

3. Niederschrift über die Sitzung des Marktgemeinderates vom 17.11.2015

Beschlussvorschlag:

Der Marktgemeinderat genehmigt die Niederschrift über die Sitzung des Marktgemeinderates vom 17.11.2015.

Abstimmung:

Anwesend:	22
Für den Beschlussvorschlag:	22
Gegen den Beschlussvorschlag:	0

Sachvortrag:

Beschlüsse aus nichtöffentlicher Sitzung:

Personalangelegenheit Bestellung von Frau Nadine Fassbender zur stellvertretenden Kassenverwalterin;

Der Marktgemeinderat bestellt Frau Nadine Fassbender zur stellvertretenden Kassenverwalterin zum 23.11.2015.

Personalangelegenheit Bestellung von Frau Susanne Kommescher Kassenverwalterin;

Der Marktgemeinderat bestellt Frau Susanne Kommescher mit Beginn ihres Beschäftigungsverhältnisses spätestens zum 01.01.2016, zur Kassenverwalterin beim Markt Markt Schwaben.

Container „Wittelsbacherweg“:

Der Marktgemeinderat beschließt, die Containeranlage wird durch eine neue bedarfsgerechte Anlage ersetzt.

Auftragsvergabe „Weißgerberweg“:
Bauarbeiten Kanal, Straße, Wasser:

Der Marktgemeinderat beschließt, den Auftrag an die Firma Strabag AG, Direktion Regensburg, auf der Grundlage des Angebots vom 23.10.2015 als wirtschaftlichsten Bieter zum Angebotspreis von brutto 1.860.420,94 € zu vergeben.

Kinderkrippe Heribert-Schmid-Weg 4:
Genehmigung des Nachtrages Nr. 1 für das Gewerk
Freianlagenbau/Landschaftsbauarbeiten:

Der Marktgemeinderat genehmigt nachträglich den Nachtrag Nr. 1 der Firma Niedermeier in Höhe von 4.412,73 €.

4. Niederschrift über die Sitzung des Rechnungsprüfungsausschusses vom 24.11.2015

Beschlussvorschlag:

Der Marktgemeinderat genehmigt die Niederschrift über die Sitzung des Rechnungsprüfungsausschusses und beschließt die Empfehlungen vom 24.11.2015, soweit diese nicht Gegenstand der Tagesordnung sind.

Abstimmung:

Anwesend:	22
Für den Beschlussvorschlag:	22
Gegen den Beschlussvorschlag:	0

3 **Zwischenbericht Machbarkeitsstudie Grund- und Mittelschule:**

Sachstandsinformation

Sachvortrag:

Das Architekturbüro Händel Junghans Architekten wurde in der Marktgemeinderatssitzung am 28.07.2015 beauftragt den Baustein C, die Machbarkeitsstudie mit Ausarbeitung zweier Varianten (Variante 1: „Erhalt Grundschule, Neubau in einem Gebäude unter Schaffung eines neuen Sportplatzes“ und Variante 2: „Neubau Schulzentrum“) auszuarbeiten.

Nun liegt der Verwaltung der Zwischenbericht der Machbarkeitsstudie der Grund- und Mittelschule vor.

Aus diesem Zwischenbericht wird der Sachstand dem Marktgemeinderat vom Architekturbüro Händel Junghans Architekten, wie nachfolgend aufgeführt, vorgestellt:

- Sachstand
- Bericht Schulbesichtigung und Lernhauskonzept
- Bericht Genehmigungsfähigkeit
- Darstellung beider Varianten
- Förderfähigkeit
- Bericht weiterführender Untersuchungen (Statik, Bauphysik und Schadstoffe)
- Zeitplan

(weitere Angaben siehe Präsentation)

Fragen und Anregungen, die im Zuge der Diskussion zur Präsentation genannt wurden:

- Anzahl der Stellplätze (auch für den Sportbetrieb)
- Umfang des Gesamtkonzeptes
- Kostenumfang der Alternativen
- Fördermöglichkeiten
- Ausrichtung des pädagogischen Konzeptes
- berücksichtigte Schülerzahl
- Erweiterungsmöglichkeiten
- höchste Qualitätsansprüche sollten sichergestellt werden
- Finanzbedarf sowie Finanzierung sind klar zu ermitteln
- Raumbedarf für die Mittagsbetreuung (zur Zeit noch nicht berücksichtigt)
- Jahnsportplatz soll zumindest zur Hälfte erhalten werden

4

Bauleitplanung:

Umplanung des „Sondergebiets Hotel“ im Baugebiet „Burgerfeld“ durch Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans;

- Aufstellungsbeschluss
 - Beschlüsse zum weiteren Verfahren
- Beratung und Beschlussfassung

Sachvortrag:

- Bisherige Beschlüsse: Auf lfd. Nr. 1 der nichtöffentlichen Sitzung des Marktgemeinderates vom 10.11.2015 wird verwiesen.

Die Firma Delius Immobilien AG hat im Bebauungsplangebiet „Burgerfeld“ die als „Sondergebiet Hotel“ festgesetzte Fläche vom Grundstückseigentümer erworben. Eine Eigentumsumschreibung ist noch nicht erfolgt. Der Vorhabenträger beabsichtigt, die Umnutzung des Gebiets in eine Nutzung, die als „Wohnen auf Zeit“ konzeptionell ausgestaltet ist. Es sollen 140 kleinteilige Wohneinheiten entstehen, von denen 90 % kleiner als 50 m² und 10 % nur bis zu 65 m² groß sein sollen. Sämtliche Wohnungen sollen vollständig möbliert, vermietet bzw. verkauft werden. Die Wohnungen sollen nur zum vorübergehenden Gebrauch, also zeitlich befristet vermietet werden. Den Bewohnern werden Dienstleistungen wie Wäscheservice, Reinigungsservice etc. angeboten. In nichtöffentlicher Sitzung am 10.11.2015 hat der Marktgemeinderat folgenden Beschluss gefasst:

Gegen eine Umplanung des „Sondergebiets Hotel“ im Plangebiet „Burgerfeld“ durch Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans zur Zulassung der besonderen Wohnform eines „Wohnen auf Zeit“ bestehen grundsätzlich keine Bedenken, unter der Voraussetzung, dass sich der künftige Vorhabenträger bereit erklärt, die nachstehende von Herrn Rechtsanwalt Dr. Spieß in der heutigen Sitzung aufgezeigte Vorgehensweise für eine Umsetzung des Vorhabens zu akzeptieren:

- Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit der Baugebietsfestsetzung „Allgemeines Wohngebiet“.
- Konkrete Beschreibung des Vorhabens in einem textlichen Nutzungskonzept durch den Vorhabenträger, das Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplans wird, in dem eine vermasste Plandarstellung (Darstellung der Außenmaße) aller Geschosse mit entsprechenden Nutzungen, Außenanlagen und Gebäudeansichten erfolgt.
- Anwendung von § 12 Abs. 3 a BauGB, um im Rahmen der Bebauungsplanfestsetzungen eine Flexibilität für die Nutzung zu erreichen. Mit Zustimmung des Marktes kann der Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan geändert werden.

- Abschluss eines Durchführungsvertrages, mit der Verankerung einer Baupflicht. Unterlassungsdienstbarkeit, die das Zusammenlegen der Wohnungen unterbindet (Abstimmung mit Notariat notwendig).
- Als zusätzliche Sicherung wird im Durchführungsvertrag eine Regelung zum Nachweis der möblierten Erstvermietung (einschließlich einer Erstveräußerung) im Rahmen des vereinbarten Nutzungskonzepts aufgenommen.

Im Nachgang zu vorstehendem Beschluss hat der Vorhabenträger über die von ihm beauftragten Architekten einen Vorhaben- und Erschließungsplan vorbereiten lassen, der der Beschlussvorlage als Anlage beigelegt ist. Darüber hinaus findet sich ein textliches Nutzungskonzept, das ebenfalls der Beschlussvorlage beigelegt. Auch ein erster Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt bei. Hier wird noch eine juristische Feinabstimmung erforderlich, bevor eine öffentliche Auslegung und eine Trägerbeteiligung stattfinden kann.

Der Vorhabenträger hat bereits ein Immissionsschutzgutachten beauftragt, um die bestehenden Lärmauswirkungen auf das Baugebiet zu untersuchen. Sobald das Gutachten vorliegt, werden dessen Ergebnisse in den Bebauungsplanentwurf eingearbeitet.

Beschlussvorschlag:

1. **Aufstellungsbeschluss:**
Der Marktgemeinderat beschließt die Änderung des Bebauungsplans „Burgerfeld“ im Bereich des bisher festgesetzten Sondergebiets Hotel mit dem Ziel, dort auf der Grundlage des vorgestellten Nutzungskonzepts „Wohnen auf Zeit“ ein allgemeines Wohngebiet festzusetzen. Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB. Voraussetzung für die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens ist die Übernahme aller Kosten, die im Zusammenhang mit der Verwirklichung des Projekts „Wohnen auf Zeit“ entstehen, durch den Vorhabenträger, in Form eines städtebaulichen Vertrages. Der Inhalt des hierzu von Herrn Rechtsanwalt Dr. Spieß erstellten Vertragsentwurfes (Stand 26.11.2015) wird gebilligt.
2. **Verfahrensbeschluss:**
Das Bebauungsplanverfahren wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB durchgeführt. Die Verwaltung wird beauftragt, den Aufstellungsbeschluss und den Beschluss zur Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens der Innenentwicklung gemäß § 13 a Abs. 3 BauGB bekanntzumachen.
3. Die frühzeitige Trägerbeteiligung soll in einem Scoping-Termin erfolgen.

Abstimmung:

Anwesend:	22
Für den Beschlussvorschlag:	16
Gegen den Beschlussvorschlag:	6

5 Feststellung und Entlastung der Jahresrechnung 2013:

Empfehlung des Rechnungsprüfungsausschusses
Beratung und Beschlussfassung

Sachvortrag:

- Bisherige Beschlüsse: Auf lfd. Nr. 2 der nichtöffentlichen Sitzung des Rechnungsprüfungsausschusses vom 24.11.2015 wird verwiesen.

Nach Art. 102 Abs. 3 GO stellt der Marktgemeinderat die Jahresrechnung in öffentlicher

Sitzung fest. Der Feststellung hat die örtliche Prüfung (Art. 103 GO) voranzugehen.

Die Jahresrechnung 2013 wurde im April 2015 durch die vom Markt beauftragte Sachverständige, Frau Brigitte Scherer, örtlich geprüft. Über das Ergebnis wurde eine Niederschrift gefertigt, die dem Rechnungsprüfungs-ausschuss mit der Sitzungseinladung zugestellt wurde.

Beschlussvorschlag:

- a) Die Jahresrechnung 2013 wird nach Art. 102 Abs. 3 GO festgestellt.
- b) Die im Rechnungsjahr 2013, gemäß der Geschäftsordnung des Marktes Markt Schwaben vom 07.05.2008/02.02.2009, entstandenen genehmigungspflichtigen über- und außerplanmäßigen Ausgaben werden genehmigt.

Abstimmung:

Anwesend:	22
Für den Beschlussvorschlag:	22
Gegen den Beschlussvorschlag:	0

Weiterer Beschlussvorschlag:

Der Marktgemeinderat beschließt die Entlastung bezüglich der Jahresrechnung 2013 nach Art. 102 Abs. 3 GO.

Abstimmung:

Anwesend:	22
Für den Beschlussvorschlag:	22
Gegen den Beschlussvorschlag:	0

Für die Zukunft fordert der Rechnungsprüfungsausschuss, dass alle über- und außerplanmäßigen Ausgaben, soweit diese eine Genehmigung durch den Marktgemeinderat erfordern, dem Rechnungsprüfungsausschuss mit Beschluss des Marktgemeinderates vorgelegt werden müssen. Falls kein Beschluss des Marktgemeinderates vorhanden ist, hat zur Begründung ein Vermerk auf der Sitzungsvorlage des Rechnungsprüfungsausschusses zu erfolgen.

6 **Antrag der Marktkapelle Markt Schwaben auf Gewährung eines monatlichen Dirigentenzuschusses:**

Beratung und Beschlussfassung

Sachvortrag:

Zu Beginn der Sitzung wurde der Zuschussantrag des Musikvereins vom 26.11.2015, durch einen Antrag zur Geschäftsordnung aus der Mitte des Marktgemeinderates, auf die Tagesordnung zur Beratung und Beschlussfassung gesetzt. Auf die lfd. Nr. 8 der Sitzung des Marktgemeinderates vom 07.07.2015 wird verwiesen. Mit Antrag vom 26.11.2015 beantragt der Musikverein den Zuschuss für den Dirigenten der Musikkapelle über den 31.12.2015 hinaus zu gewähren.

Aufgrund der Schilderung des Musikvereins, ist ohne Weitergewährung des Zuschusses das Fortbestehen der Musikkapelle fraglich.

Beschlussvorschlag:

Der Marktkapelle wird vom 01.01. – 30.06.2016 ein monatlicher Dirigentenzuschuss in Höhe von monatlich 250,00 Euro gewährt, welcher auf Antrag ausbezahlt wird.

Abstimmung:

Anwesend:	22
Für den Beschlussvorschlag:	19
Gegen den Beschlussvorschlag:	3

7

Informationen und Anfragen

- Erster Bürgermeister Georg Hohmann informiert die Anwesenden, dass die Hebesätze an die neuen Nivellierungssätze angeglichen werden müssen. Würde dies nicht erfolgen, hätte es voraussichtlich eine Einnahmensenkung von 620.000 € zur Folge. Ferner ist mit erhöhten Ausgaben nach dem Bayerischen Kinderbildungs- und -betreuungsgesetz (BayKiBiG) in Höhe von 200.000 € zu rechnen.
- Markt Schwaben ist trotz Ablehnung durch den Haupt- und Bauausschuss mit zu den Kommunen aufgenommen worden, in denen die Mietpreisbremse zum 1.8.2015 in Kraft getreten ist. Sie gilt bis 2019.
- Sitzungsniederschriften werden erst nach Genehmigung des Marktgemeinderates auf die Homepage gestellt.
- Das Ergebnis der Befragung 60+ wird bei einer Veranstaltung im Februar 2016 von Herrn Redemann vorgestellt.
- Die Befragung bezüglich des Schulkinderbetreuungsbedarfes ab 2016 ergab einen Mehrbedarf von einer zusätzlichen Hortgruppe. Die Rücklaufquote hat sich zwar auf 55 % der versandten Fragebögen gesteigert. Aus Sicht der Verwaltung ist es jedoch noch nicht ausreichend. Bei der Vergabe der Betreuungsplätze werden Familien die den Fragebogen zurückgesandt haben, bevorzugt.

Die aus der Mitte des Marktgemeinderates gestellten Fragen wurden wie folgt beantwortet:

- Die Anbringung eines Mittelstreifens im Bereich der Einmündung der Ortsstraße „An der Bachleiten“ in die „Geltinger Straße“ wird von der Verwaltung überprüft.
- Der Umbau einer Duplexgarage im Bereich der „Alten Bräuhausgasse“ wird von der Verwaltung an das Landratsamt zur Überprüfung weitergeleitet.
- Bei der Finanzausschusssitzung am 15. Dezember 2015 erfolgt die Information zum Einnahmen- und Ausgabenstand des Haushaltsjahres 2015.
- Sofern möglich, wird der Vorschlag zum Vermögenshaushalt mit vorgelegt.
- Der Gemeindebrief der Evangelischen Kirche wird von der Kirchengemeinde in eigener Zuständigkeit verteilt.
- Für die Reinigung der Fahrradabstellbereiche am Bahnhof ist der Markt zuständig. Diese wird regelmäßig durchgeführt, ist aber sehr zeitaufwändig.
- Eingehende Zuschussanträge werden – soweit möglich – bis zur Beschlussfassung über die Zuschussrichtlinie zurückgestellt.