

**Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Gemeinderates Gerach am  
23.09.2021**

**Tagesordnung**

**Öffentlicher Teil**

1. Kurzbericht des Bürgermeisters
  - 1.1. Kurzbericht - Teffen mit dem Forstrevier Scheßlitz
  - 1.2. Kurzbericht - Anhörung mit dem Amt für ländliche Entwicklung
  - 1.3. Kurzbericht - Theaterworkshop
  - 1.4. Kurzbericht - Kindergarten
  - 1.5. Kurzbericht - Kommandantenwahl Feuerwehr Gerach
  - 1.6. Kurzbericht - Archivpflegeverein
2. 1. Änderung des Bebauungsplanes "Ortenleite" - Auswertung der Beteiligungsverfahren nach §§ 3, 4 Abs. 2 BauGB mit Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen, Satzungsbeschluss
3. Antrag auf Einbeziehung des Grundstücks mit der Fl.Nr. 746 der Gemarkung Gerach in den Innenbereich; Entscheidung über weiteres Vorgehen
4. Tekturantrag (G 2020/23-T1) zum Neubau einer Lager- und Unterstellhalle auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 795 der Gemarkung Gerach
5. Sitzungstermine 2022 Gemeinderat Gerach
6. Sonstiges - Anfragen gemäß § 32 GeschO
  - 6.1. Sonstiges - Hochwasserschutz

Um 18:15 Uhr eröffnete Erster Bürgermeister Sascha Günther die Sitzung des des Gemeinderates Gerach. Zu der Sitzung wurde form- und fristgerecht mit Schreiben vom 13.09.2021 geladen. Mit der Sitzungsladung und der Tagesordnung bestand Einverständnis. Gegen die Niederschrift der Gemeinderatssitzung vom 22.07.2021 wurden keine Einwendungen erhoben. Diese gilt somit als genehmigt und anerkannt.

Der Vorsitzende wies zu Beginn der Sitzung darauf hin, dass der Tagesordnungspunkt 2 aufgrund von unvollständigen Unterlagen abgesetzt werden muss. Der Gemeinderat hat dies einstimmig beschlossen.

**Öffentlicher Teil**

- 1. Kurzbericht des Bürgermeisters**

Der Erste Bürgermeister Sascha Günther berichtet zu folgenden Themen:

#### **1.1. Kurzbericht - Teffen mit dem Forstrevier Scheßlitz**

Am 26.07.2021 fand ein Treffen mit dem Forstrevier Scheßlitz in Gerach statt. Hier wurde die Wiederaufforstung des Gemeindewaldes besprochen. Die Umsetzung soll im Herbst erfolgen. Durch eine Förderung werden hier die Kosten fast komplett aufgefangen.

#### **1.2. Kurzbericht - Anhörung mit dem Amt für ländliche Entwicklung**

Am 29.07.2021 gab es eine Anhörung öffentlicher Belange mit dem Amt für ländliche Entwicklung in der Laimbachtalhalle.

#### **1.3. Kurzbericht - Theaterworkshop**

Am 12.08.2021 fand im Rahmen des Ferienprogrammes von der Gemeinde ein Theaterworkshop vom Theater am Michelsberg statt. An dieser Veranstaltung nahmen über 20 Kinder teil.

#### **1.4. Kurzbericht - Kindergarten**

Am 01.09.2021 ging der neue Kindergarten in Betrieb, die Einweihung wurde auf Wunsch des Elternbeirates und des Kindergartenpersonals auf den 16.10.2021 festgelegt. Hier nochmal mein Dank an alle Eltern die beim Umzug und der Renovierung von alten Spielzeugen tatkräftig unterstützt haben.

#### **1.5. Kurzbericht - Kommandantenwahl Feuerwehr Gerach**

Am 19.09.2021 fand die Kommandantenwahl der Freiwilligen Feuerwehr Gerach statt. Die Wahlen ergaben folgendes Ergebnis: 1. Kommandant Stefan Gröger, 1. Stellvertr. Steffen Bäuerlein und 2. Stellvertreter Matthias Staudenmayer.

#### **1.6. Kurzbericht - Archivpflegeverein**

Am 21.09.2021 fand die Mitgliederversammlung des Archivpflegevereins statt.

#### **2. 1. Änderung des Bebauungsplanes "Ortenleite" - Auswertung der Beteiligungsverfahren nach §§ 3, 4 Abs. 2 BauGB mit Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen, Satzungsbeschluss**

Dieser Tagesordnungspunkt wurde abgesetzt aufgrund unvollständiger Unterlagen.

#### **3. Antrag auf Einbeziehung des Grundstücks mit der Fl.Nr. 746 der Gemarkung Gerach in den Innenbereich; Entscheidung über weiteres Vorgehen**

Dem Gremium lag zur Vorbereitung auf die Sitzung folgender Sachverhalt vor:

Mit Schreiben vom 25. Juli 2021 beantragten die Antragsteller die Einbeziehung des Grundstücks mit der Fl.Nr. 746 der Gemarkung Gerach in den Innenbereich, um dieses bebauen zu können. Der Antrag ist der Vorlage beigelegt.

Das Grundstück befindet sich am nordwestlichen Rand von Mauschendorf entlang des Ringweges:



Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Gerach als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen.

Für die planungsrechtliche Schaffung einer Bebaubarkeit kommen grundsätzlich zwei Möglichkeiten in Betracht:

#### 1. Bebauungsplan

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes (mit paralleler Änderung des Flächennutzungsplanes) wäre das klassische Verfahren zur Ermöglichung einer Bebauung. Da ein solches Verfahren aber aufwändig ist und auch Kosten verursacht, würde es sich anbieten, die östlich angrenzenden Flächen mit einzubeziehen. Voraussetzung hierfür wäre aber natürlich die Zustimmung der dortigen Eigentümer. Sollte dies nicht gehen, wäre aber auch ein Bebauungsplan nur für das eine Grundstück möglich.

#### 2. Einbeziehungssatzung

Der Erlass einer Einbeziehungssatzung käme wohl ebenfalls in Betracht. Mit einer solchen Satzung können einzelne Außenbereichsflächen in den Innenbereich einbezogen werden, wenn diese Flächen durch die angrenzende Bebauung entsprechend geprägt sind.

Im Kindergartenweg wurde eine solche Einbeziehungssatzung erlassen. Bereits dort war das Landratsamt in seiner Stellungnahme recht kritisch und stellte fest, dass es nicht erkennbar sei, inwieweit sich das dortige Grundstück für eine derartige Einbeziehung aufdränge. Dort grenze lediglich in östlicher Richtung Wohnbebauung an.

Beim vorliegenden Grundstück grenzt lediglich in südöstlicher Richtung ein Gebäude an, in die anderen Richtungen ist es frei von entsprechender Bebauung. Eine Prägung des Grundstücks durch diese angrenzende Bebauung dürfte voraussichtlich nicht gegeben sein. Auch im Hinblick auf die Bedenken des Landratsamtes bei der Satzung im Kindergartenweg (hier war die Prägung deutlich stärker) wird daher von einer Einbeziehungssatzung eher abgeraten.

In beiden Fällen wird jedoch eine externe Fachplanung im Hinblick auf die naturschutzfachliche Bewertung des Grundstücks erforderlich. Sowohl bei einem Bebauungsplan als auch bei der Einbeziehungssatzung wäre eine solche Bewertung und ggfs. die Schaffung von Ausgleichsflächen erforderlich.

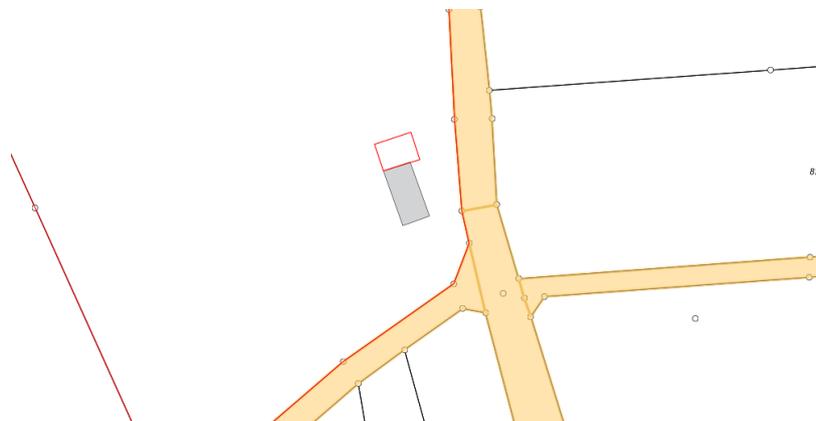
**Beschluss: 7 : 1**

**Der Gemeinderat der Gemeinde Gerach stimmt den Antrag auf Einbeziehung des Grundstückes mit der Fl. Nr. 746 der Gemarkung Gerach in den Innenbereich zu. Die Verwaltung wird beauftragt eine Einbeziehungssatzung zu erstellen.**

#### **4. Tekturantrag (G 2020/23-T1) zum Neubau einer Lager- und Unterstellhalle auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 795 der Gemarkung Gerach**

Dem Gremium lag zur Vorbereitung auf die Sitzung folgender Sachverhalt vor:

Der Antragsteller beabsichtigt den Neubau einer Lager- und Unterstellhalle auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 795 der Gemarkung Gerach.



Der ursprüngliche Bauantrag wurde bereits in der Sitzung vom 28.01.2021 behandelt. Damals wurde folgendes beschlossen.

**Beschluss: 8 : 1**

**Der Gemeinderat der Gemeinde Gerach stimmt den Bauantrag zum Neubau einer Lager- und Unterstellhalle auf dem Grundstück der Gemarkung Gerach, Fl.Nr. 795, 96161, „Leite“ OT Mausendorf vorbehaltlich der Privilegierung zu.**

Das LRA teilte dem Antragsteller im Schreiben vom 08.04.2021 mit, dass nach Stellungnahme des ALE keine Privilegierung vorliegt. Dies war für das gemeindliche Einvernehmen notwendig, somit wurde dies nicht erteilt. Weiter teilte das LRA mit, dass das Vorhaben öffentliche Belange nach § 35 Abs. 3 Nr. 1, 5 und 7 BauGB beeinträchtigt und Sie daher gezwungen sind den Bauantrag abzulehnen. Auch eine Beurteilung nach § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 6 BauGB führt nicht zur Genehmigungsfähigkeit. Einerseits ist die Erweiterung im Verhältnis zum

vorhandenen Gebäude nicht angemessen, da ca. eine Verdopplung der Gebäudegröße stattfinden soll, andererseits ist nicht nachgewiesen, dass das geplante Vorhaben dem bestehenden Betrieb (Sägewerk) dient.

Am 27.08.2021 reichte der Antragsteller einen Tekturantrag ein, bei dem Antrag handelt es sich um eine Verkleinerung des Gebäudes.

Da das Bauvorhaben, nach Stellungnahme des ALE, unter keinen der Privilegierungstatbestände des Außenbereichs nach §35 Abs. 1 BauGB fällt, ist es als „sonstiges Vorhaben“ i.S.d. §35 Abs. 2 BauGB zu werten. Dadurch, dass der Außenbereich grundsätzlich von jeglicher Bebauung freizuhalten ist, sind sonstige Vorhaben nur dann zulässig, wenn durch deren Realisierung keiner der öffentlichen Belange des §35 Abs. 3 BauGB nachteilig berührt wird und die Erschließung gesichert ist.

Die Zufahrt ist ausreichend gesichert. Ein Anschluss an die Wasserversorgung sowie die Abwasserentsorgung soll nicht erfolgen. Die Erschließung kann somit gesichert werden. Es werden jedoch öffentliche Belange nach §35 Abs. 3 Nrn. 1,5 und 7 BauGB beeinträchtigt und deshalb ist das Vorhaben aus bauplanungsrechtlicher Sicht nicht zulässig. Dem Bauherrn wurde seitens des LRA bereits mitgeteilt, dass durch das Vorhaben öffentliche Belange beeinträchtigt werden. Eine Verkleinerung des Gebäudes ändert aus Sicht der Verwaltung auch an diesen Punkten nichts.

Durch die Verkleinerung des Gebäudes könnte eventuell eine Genehmigungsfähigkeit nach § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 6 BauGB entstehen. Dieser besagt, dass die bauliche Erweiterung eines zulässigerweise errichteten gewerblichen Betriebs zulässig ist, wenn die Erweiterung im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und Betrieb angemessen ist und das Vorhaben dem Betrieb dient. Das bestehende Gebäude besitzt eine Grundfläche von 146 m<sup>2</sup>, das geplante Vorhaben (verkleinerte Gebäude) eine Grundfläche von 151,84 m<sup>2</sup>. Die Verwaltung sieht die Erweiterung im Verhältnis zum Bestand nicht mehr angemessen.

Aus den o.g. Gründen ist das aktuell geplante Vorhaben nicht Genehmigungsfähig. Aus Sicht der Verwaltung kann das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt werden.

**Beschluss: 4 : 4**

**Der Gemeinderat der Gemeinde Gerach lehnt den Bauantrag zum Neubau einer Lager und Unterstellhalle auf dem Grundstück der Gemarkung Gerach, Fl.Nr. 795, 96169 Gerach-Mauschendorf ab. Es wird auf das Schreiben, vom Landratsamt Bamberg - 08.04.2021, verwiesen.**

## 5. Sitzungstermine 2022 Gemeinderat Gerach

Dem Gremium lag zur Vorbereitung auf die Sitzung folgender Sachverhalt vor:

Die Verwaltung schlägt für das Jahr 2022 die folgenden Sitzungstermine vor:

Datum	Tag	Gremium	Bemerkungen/Sonstiges
27.01.2022	Donnerstag	Gemeinderat Gerach	
24.02.2022	Donnerstag	Gemeinderat Gerach	
24.03.2022	Donnerstag	Gemeinderat Gerach	
28.04.2022	Donnerstag	Gemeinderat Gerach	
19.05.2022	Donnerstag	Gemeinderat Gerach	um 1 Woche vorverlegt
23.06.2022	Donnerstag	Gemeinderat Gerach	
28.07.2022	Donnerstag	Gemeinderat Gerach	
21.09.2022	Mittwoch	gemeinsame Sitzung	GR Gerach und GR Reckendorf

22.09.2022	Donnerstag	Gemeinderat Gerach	
27.10.2022	Donnerstag	Gemeinderat Gerach	
24.11.2022	Donnerstag	Gemeinderat Gerach	
15.12.2022	Donnerstag	Gemeinderat Gerach	um 1 Woche vorverlegt

Es wird vorgeschlagen, zur Vereinfachung und Vermeidung von Verwechslungen auf die Umstellung zwischen Sommer- und Winterzeit bei den Beginn-Uhrzeiten zu verzichten.

**Beschluss: 8 : 0**

**Der Gemeinderat Gerach nimmt die vorgeschlagenen Sitzungstermine für das Jahr 2022 zur Kenntnis und genehmigt diese. Als Beginn Uhrzeit wird weiterhin der Beginn im Sommer auf 19 Uhr und im Winter auf 18:30 Uhr festgelegt. Die Verwaltung wird beauftragt, die Sitzungstermine einzuplanen und zu veröffentlichen.**

## **6. Sonstiges - Anfragen gemäß § 32 GeschO**

Aus der Mitte des Gemeinderates werden folgende Anfragen gestellt bzw. Informationen gegeben:

### **6.1. Sonstiges - Hochwasserschutz**

Um in Zukunft das Hochwasser im Altdorf sowie im Neubaugebiet zu vermeiden bzw. einzudämmen wurden durch den Techniker einige Möglichkeiten erarbeitet. Folgende Möglichkeiten könnten realisiert werden:

- im Neubaugebiet könnten Gräben gezogen werden
- ein Damm könnte errichtet werden um das Wasser vom Wald zu bremsen
- auch weitere Gräben bei verschiedenen Äckern könnten erweitert und verbreitert werden

Es wurden vom Gemeinderat noch weitere Vorschläge gebracht. Diese sind:

- Dämme anbringen
- Straßen erhöhen
- Regenrückhaltebecken installieren
- Gräben und Rohre reinigen

Für die vorgeschlagenen Möglichkeiten sollen durch die Verwaltung Angebote eingeholt werden. Außerdem soll geprüft werden, ob für die Maßnahmen eine Förderung beantragt werden kann.

*Weitere Wortmeldungen lagen nicht vor. Der Vorsitzende beendet den öffentlichen Teil um 19:34 Uhr.*

Der Vorsitzende:

Günther  
Erster Bürgermeister