

# Gemeinde Heroldsbach

## Niederschrift über die öffentliche Sitzung

### 2. Gemeinderatssitzung

Sitzungsort: Rathaus Heroldsbach - Sitzungssaal-

am: 25.03.2026

Beginn: 19:00 Uhr

Ende: 21:13 Uhr

Zahl der Mitglieder: 21 Mitglieder, davon anwesend 21

Anwesend:

Erster Bürgermeister

Herr Benedikt Graf von Bentzel

Zweiter Bürgermeister

Herr Jürgen Schleicher

Dritte Bürgermeisterin

Frau Inge Piroth

Mitglieder des Gemeinderates

Frau Julia Brütting

Herr Edgar Büttner

Herr Stephan Büttner

Frau Jasmin Frank

Herr Eugen Gößwein

Herr Hannfried Graf von Bentzel (anwesend ab 19:04 Uhr)

Herr Tobias Gügel

Frau Pia Heidl

Herr Dipl.-Ing. (FH) Michael Hümmer

Herr Markus Igel

Herr Martin Langmar

Frau Anne Mauser

Herr Mathias Mauser

Herr Peter Münch

Herr Thorsten Neubauer

Herr Klaus Ponner

Frau Elfie Sesser

Frau Dr. Annedore Strnad (anwesend ab 19:20 Uhr)

Verwaltung

Herr Kämmerer Daniel Buder

Herr Bauamtsleiter Michael Engelhardt

Herr Hauptamtsleiter Sebastian Kramer

Entschuldigt:

Der erste Bürgermeister Benedikt Graf von Bentzel erklärte die Sitzung um 19:00 Uhr für eröffnet. Er stellte fest, dass sämtliche Mitglieder ordnungsgemäß geladen wurden und der Gemeinderat nach Art. 47 Abs. 2 und 3 GO beschlussfähig ist.

Er begrüßte alle anwesenden Gemeinderatsmitglieder recht herzlich.

## **Öffentlicher Teil**

<b>1.</b>	<b>Genehmigung der Niederschrift vom 10.02.2026</b>
-----------	---

**Abstimmung: 19 : 0**

<b>2.</b>	<b>Informationen des ersten Bürgermeisters</b>
-----------	--

Der erste Bürgermeister berichtete über folgende Themen:

- **Kindergarten Oesdorf**

Der am 24.10.2024 eingereichte Verwendungsnachweis wurde mit Schreiben vom 18.03.2026 von der Regierung von Oberfranken abschließend geprüft. Im Ergebnis der Prüfung wurde festgestellt, dass die Voraussetzungen für die Gewährung der noch ausstehenden Fördermittel erfüllt sind. Die Restzahlung in Höhe von 187.000 € wird daher zur Auszahlung angewiesen. Die tatsächliche Auszahlung erfolgt vorbehaltlich der Verfügbarkeit entsprechender Haushaltsmittel.

- **Kindergarten St. Josef – Energetische Sanierung**

Der am 30.09.2024 eingereichte Verwendungsnachweis wurde mit Schreiben vom 23.03.2026 von der Regierung von Oberfranken abschließend geprüft. Im Ergebnis der Prüfung wurde festgestellt, dass die Voraussetzungen für die Gewährung der noch ausstehenden Fördermittel erfüllt sind. Die Restzahlung in Höhe von 150.000 € wird daher zur Auszahlung angewiesen. Die tatsächliche Auszahlung erfolgt vorbehaltlich der Verfügbarkeit entsprechender Haushaltsmittel.

<b>3.</b>	<b>Haushalt 2026</b>
-----------	----------------------

<b>3.1.</b>	<b>Beratung und Beschluss des Haushaltsplanes 2026 mit allen Bestandteilen und Anlagen</b>
-------------	--

Der Haupt-, Personal- und Finanzausschuss hat sich in seiner Sitzung am 11.02.2026 vorberatend mit dem Haushaltsplan 2026 befasst. Unter Einarbeitung weniger Anpassungen wurde der Haushaltsplan 2026 infolge einstimmig dem Gemeinderat zur Beschlussfassung empfohlen.

Der Haushaltsberatung und heutigen Beschlussfassung dienen u. a. der Vorbericht, der Gesamtplan (Verwaltungs- und Vermögenshaushalt), der Stellenplan sowie die Schulden- und Rücklagenübersicht.

### **Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt den vorliegenden Haushaltsplan 2026 mit allen Bestandteilen und Anlagen.

**Abstimmung: 21 : 0**

# Haushaltssatzung

der Gemeinde Heroldsbach  
(Landkreis Forchheim)

für das Haushaltsjahr 2026

Aufgrund der Artikel 63 ff. der Gemeindeordnung (GO) erlässt die Gemeinde Heroldsbach folgende Haushaltssatzung:

## § 1

Der als Anlage beigefügte Haushaltsplan für das Haushaltsjahr 2026 wird hiermit festgesetzt. Er schließt

### **im Verwaltungshaushalt**

in den Einnahmen und Ausgaben mit ..... 14.658.100,00 €  
und

### **im Vermögenshaushalt**

in den Einnahmen und Ausgaben mit ..... 4.383.100,00 €

ab.

## § 2

Kredite für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen werden nicht festgesetzt.

## § 3

Verpflichtungsermächtigungen im Vermögenshaushalt werden in Höhe von 1.830.000,00 € festgesetzt.

## § 4

Die Hebesätze der Realsteuern werden wie folgt festgesetzt:

Gewerbsteuer..... 360 v. H.

## § 5

Der Höchstbetrag der Kassenkredite zur rechtzeitigen Leistung von Ausgaben nach dem Haushaltsplan wird auf

**1.400.000,00 €**

festgesetzt.

## § 6

Die Haushaltssatzung tritt mit dem 1. Januar 2026 in Kraft.



Benedikt Graf von Bentzel  
Erster Bürgermeister

**Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt die vorliegende Haushaltssatzung für das Haushaltsjahr 2026.

**Abstimmung: 21 : 0**

<b>3.3.</b>	<b>Beratung und Beschluss des Finanzplanes 2027-2029</b>
-------------	--

Der Haupt-, Personal- und Finanzausschuss hat sich in seiner Sitzung am 11.02.2026 vorberatend mit dem Finanzplan 2027 bis 2029 befasst. Unter Einarbeitung weniger Anpassungen wurde der Finanzplan einstimmig dem Gemeinderat zur Beschlussfassung empfohlen.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat stimmt dem Finanzplan 2027 bis 2029 zu.

**Abstimmung: 21 : 0**

<b>4.</b>	<b>Sachstandsbericht "Grünes Band"</b>
-----------	--

Im Rahmen der Sitzung wurde über den aktuellen Sachstand des Projekts „Grünes Band“ berichtet. Die entsprechende Präsentation steht im Ratsinformationssystem zur Verfügung.

<b>5.</b>	<b>Beratung und Beschluss des Brandschutznachweises für das Rathaus Heroldsbach</b>
-----------	---

Für das Rathaus wurde ein Brandschutznachweis erstellt (im RIS eingestellt). Im Abschnitt 2.14 sind alle Abweichungen aufgeführt. Die Maßnahmen sowie die Gespräche mit dem Ersteller des Brandschutznachweises können der nachfolgenden Zusammenfassung entnommen werden:

1. Der Ersteller des Brandschutznachweises hat bereits bei der Begehung darauf hingewiesen, dass die frühzeitige Rauch- bzw. Branderkennung als problematisch anzusehen ist. Dies liegt insbesondere daran, dass sich nicht in allen Geschossen des Rathauses dauerhaft Personen aufhalten und eine Rauchentwicklung im 2. Obergeschoss daher möglicherweise erst sehr spät entdeckt wird. Aus diesem Grund wurde die Installation funkverbundener Rauchmelder vorgeschlagen. Diese wurden inzwischen installiert.
2. Der zweite bauliche Rettungs- und Fluchtweg aus dem 2. Obergeschoss, der bereits in einem Schreiben des damaligen Kreisbrandrates vom 13.10.1994 im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens gefordert wurde, ist bislang nicht umgesetzt worden. Die derzeitige Lösung mit einem Ausstieg über das Fenster und einer senkrechten Leiter ist unzumutbar und entspricht zudem nicht den technischen Anforderungen.

3. Darüber hinaus müssen einige Türen im Rathaus ertüchtigt werden. Zusätzlich ist im 2. Obergeschoss der Einbau einer Rauchschutztür erforderlich.
4. Die weiteren Punkte, wie Blitzschutz und Fördertechnik, wurden bereits geklärt.

Die Maßnahme zur Errichtung eines zweiten Rettungsweges aus dem 2. Obergeschoss stellt die größte bauliche Maßnahme zur Sicherstellung des Brandschutzes im Rathaus dar. Für den erforderlichen Treppenturm wurde bereits eine erste Ausführungsskizze erstellt (im RIS eingestellt). Eine erste Kostenschätzung beläuft sich auf ca. 110.000 € brutto.

### **Beschluss:**

Der Gemeinderat nimmt den vorliegenden Brandschutznachweis für das Rathaus Heroldsbach zur Kenntnis und beschließt, die darin aufgeführten brandschutzrechtlichen Anforderungen umzusetzen. Die Verwaltung wird beauftragt, entsprechende Angebote einzuholen und dem Gemeinderat zur Vergabe vorzulegen.

**Abstimmung: 21 : 0**

<b>6.</b>	<b>Beschluss der 1. Änderung der Satzung der Gemeinde Heroldsbach zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes "Ortskern Heroldsbach"</b>
-----------	---

Der Gemeinderat hatte in seiner Sitzung am 04.05.2005 die Satzung zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes „Ortskern Heroldsbach“ gemäß § 142 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Die Satzung wurde auf Grundlage der zuvor durchgeführten vorbereitenden Untersuchungen erstellt und bildet bis heute die Grundlage für die Inanspruchnahme von Städtebaufördermitteln des Freistaates Bayern.

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches im Jahr 2007 wurde in § 142 Abs. 3 Satz 3 BauGB erstmals die Verpflichtung eingeführt, bei Erlass einer Sanierungssatzung, eine zeitliche Befristung für die Durchführung der Sanierungsmaßnahmen festzulegen. Diese Frist soll grundsätzlich einen Zeitraum von 15 Jahren nicht überschreiten. Eine Verlängerung der Frist ist – gegebenenfalls auch mehrfach – durch Beschluss möglich.

Für Sanierungssatzungen, die vor dem 01.01.2007 bekannt gemacht wurden, wurde mit § 235 Abs. 4 BauGB eine Übergangsregelung geschaffen. Diese Übergangsregelung ist inzwischen ausgelaufen. Daher ist auch für die bestehende Sanierungssatzung der Gemeinde Heroldsbach eine Durchführungsfrist gemäß § 142 Abs. 3 Satz 4 BauGB festzulegen.

Die festzulegende Frist muss angemessen sein und sich am Umfang sowie am voraussichtlichen Aufwand, der noch durchzuführenden Sanierungsmaßnahmen, orientieren. Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sind gemäß § 136 BauGB zügig durchzuführen.

Vorgeschlagen wird eine Frist bis zum 31.12.2031 entsprechend folgender Begründung festzulegen:

### **Begründung für die Satzungsänderung und Festlegung der Durchführungsfrist**

Die Sanierungssatzung der Gemeinde Heroldsbach zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes „Ortskern Heroldsbach“ aus dem Jahr 2005 ist weiterhin erforderlich. Die im Sanierungsgebiet vorgesehenen städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen sind zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht vollständig abgeschlossen. Verschiedene Maßnahmen zur

städtebaulichen Aufwertung und funktionalen Verbesserung des Ortskerns befinden sich weiterhin in Planung bzw. Vorbereitung.

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches im Jahr 2007 wurde in § 142 Abs. 3 BauGB die Verpflichtung eingeführt, bei der Festlegung von Sanierungsgebieten eine zeitliche Befristung für die Durchführung der Sanierungsmaßnahmen festzulegen. Für ältere Sanierungssatzungen, die – wie im vorliegenden Fall – vor dem 01.01.2007 bekannt gemacht wurden, bestand eine Übergangsregelung gemäß § 235 Abs. 4 BauGB. Da diese Übergangsregelung inzwischen ausgelaufen ist, ist auch für bestehende Sanierungsgebiete eine entsprechende Durchführungsfrist festzulegen.

Die Festlegung einer Durchführungsfrist dient der rechtlichen Klarstellung sowie der Sicherstellung einer geordneten und zügigen Durchführung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen gemäß § 136 BauGB. Die Frist muss sich am Umfang der noch vorgesehenen Maßnahmen sowie am voraussichtlichen zeitlichen Aufwand für deren Umsetzung orientieren.

Innerhalb des Sanierungsgebietes ist derzeit insbesondere die städtebauliche Maßnahme „Projekt Wimmelbacher Straße 1“ geplant. Der erste Bauabschnitt dieser Maßnahme umfasst die Umgestaltung des Dorfplatzes und soll nach aktuellem Planungsstand noch im laufenden Jahr umgesetzt werden. Ziel dieser Maßnahme ist eine funktionale und gestalterische Aufwertung des zentralen Ortsbereichs sowie die Schaffung einer sicheren Fußwegverbindung.

Darüber hinaus sind weitere städtebauliche Maßnahmen vorgesehen, insbesondere der zweite Bauabschnitt des Projektes „Wimmelbacher Straße 1“, der an die Umgestaltung des Dorfplatzes anschließen soll. Für die Umsetzung dieser Maßnahmen ist weiterhin die Anwendung der Sanierungssatzung erforderlich, insbesondere im Hinblick auf die steuernden Instrumente des besonderen Städtebaurechts sowie die Möglichkeit der Inanspruchnahme von Städtebaufördermitteln.

Vor diesem Hintergrund wird vorgeschlagen, eine Durchführungsfrist für die Sanierungsmaßnahmen bis zum 31.12.2031 festzulegen. Dieser Zeitraum erscheint unter Berücksichtigung des Umfangs der noch geplanten Maßnahmen sowie der erforderlichen Planungs- und Umsetzungszeiträume als angemessen.

Sollte sich im weiteren Verlauf der Sanierungsdurchführung herausstellen, dass die festgelegte Frist für die vollständige Umsetzung der Maßnahmen nicht ausreicht, besteht gemäß § 142 Abs. 3 Satz 4 BauGB die Möglichkeit, die Frist durch Beschluss des Gemeinderates zu verlängern.

### **Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt die als Anlage beiliegende 1. Änderungssatzung der Satzung der Gemeinde Heroldsbach zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes „Ortskern Heroldsbach“.

**Abstimmung: 20 : 0**

GRin Elfie Sesser befand sich zur Abstimmung nicht im Saal.

<b>7.</b>	<b>Information zum sog. "Baturbo"</b>
-----------	---------------------------------------

Der „Baturbo“ ist ein Gesetzesvorhaben, das darauf abzielt, den Wohnungsbau in Deutschland zu beschleunigen und den zunehmenden Bedarf an Wohnraum zu decken. Die wichtigsten Aspekte des Gesetzes, das am 30. Oktober 2025 in Kraft trat, umfassen

Änderungen an verschiedenen Stellen des Baugesetzbuches (BauGB), insbesondere in den Bereichen Immissionsschutz, Landesverteidigung und Bebauungsplanung. Der Kern des Gesetzes ist die Einführung des § 246e BauGB, der den sogenannten „Bauturbo“ beschreibt.

### Die wesentlichen Änderungen in der Übersicht:

#### 1. Änderungen im Geltungsbereich eines Bebauungsplans (§ 31 Abs. 3 BauGB)

- Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans sind nun im Einzelfall oder für mehrere vergleichbare Fälle möglich, **zugunsten des Wohnungsbaus**.
- Die Befreiung ist nur mit der Zustimmung der Gemeinde möglich und muss unter Berücksichtigung nachbarlicher Interessen sowie öffentlicher Belange vereinbar sein.
- Eine Befreiung ist unzulässig, wenn sie zu erheblichen Umweltauswirkungen führen würde.

#### 2. Änderungen im unbeplanten Innenbereich (§ 34 Abs. 3b BauGB)

- Es ist nun möglich, vom Erfordernis des „Einfügens“ eines Vorhabens in die Umgebung abzuweichen, wenn das Vorhaben der **Errichtung eines Wohnhauses** dient.
- Diese Abweichung ist ebenfalls nur mit der Zustimmung der Gemeinde möglich und muss mit den öffentlichen Belangen und den nachbarlichen Interessen vereinbar sein.

#### 3. Vorhaben im Außenbereich (§ 35 BauGB)

- Die Vorschriften des § 246e BauGB beinhalten besondere Regelungen für den **Außenbereich**.
- Diese Regelungen ermöglichen es, auch außerhalb von Bebauungsplänen zu bauen, jedoch nur, wenn das Vorhaben in einem räumlichen Zusammenhang zum Innenbereich steht und eine organische Fortentwicklung des Siedlungsbereichs darstellt (z. B. durch Erschließung, Verkehr oder soziale Infrastruktur).

#### 4. Befristete Sonderregelung für den Wohnungsbau (§ 246e BauGB)

- Diese Regelung ist befristet bis zum **31. Dezember 2030**.
- Abweichungen vom BauGB und anderen bauplanungsrechtlichen Vorschriften können zugunsten des Wohnungsbaus vorgenommen werden, jedoch ist immer die Zustimmung der Gemeinde erforderlich.
- Wie auch bei den anderen Regelungen müssen nachbarliche Interessen berücksichtigt und die Vereinbarkeit mit öffentlichen Belangen geprüft werden.
- Im Außenbereich ist eine überschlägige Prüfung möglicher zusätzlicher erheblicher Umweltauswirkungen erforderlich.

#### 5. Zustimmung der Gemeinde (§ 36a BauGB)

- Die Zustimmung der Gemeinde ist **nicht ersetzbar** und es besteht **kein Anspruch** darauf.
- Die Gemeinde muss die geplanten Vorhaben im Einklang mit ihrer städtebaulichen Vision und Ordnung beurteilen.
- **Bedingungen und städtebauliche Verträge** können zur Einhaltung städtebaulicher Verpflichtungen vereinbart werden.

- Wenn die Gemeinde innerhalb von **drei Monaten nach Eingang des Ersuchens der Genehmigungsbehörde nicht zustimmt**, tritt eine **Zustimmungsfiktion** in Kraft, das bedeutet, dass die Zustimmung als erteilt gilt.

Im Rahmen der Sitzung wurden die wesentlichen Punkte zum sog. „Bauturbo“ nochmal detaillierter vorgestellt.

<b>8.</b>	<b>Bauvoranfrage (formlos) für ein Einfamilienwohnhaus; Bauort: FINr. 551, Gmkg. Heroldsbach (Nähe "Brunnenstraße")</b>
-----------	---

<b>8.1.</b>	<b>Beratung und Beschluss der gemeindlichen Zustimmung</b>
-------------	--

Für eine mögliche Bebauung des Grundstücks Fl.-Nr. 551, Gemarkung Heroldsbach, wurde eine formlose Bauvoranfrage gestellt, um die Möglichkeit der Bebauung zu erfragen. Das Grundstück liegt derzeit im bauplanungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen.

Der Gemeinderat hatte das betreffende Grundstück im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes im vergangenen Jahr – nach wie vor – als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Eine Bebaubarkeit kann trotz dessen – nach Auffassung der Verwaltung – über die neu geschaffene Rechtsgrundlage des § 246e BauGB erreicht werden, da sich das (Wohn-) Bauvorhaben in räumlichem Zusammenhang mit Flächen befindet, die gemäß § 30 Abs. 1 und 2 BauGB beurteilt werden. Die Zufahrt soll über das Grundstück Fl.-Nr. 550/2, Gemarkung Heroldsbach, erfolgen, während eine weitere Erschließung über die nördliche Zufahrt aus der Brunnenstraße vorgesehen ist.

Die Antragsteller möchten folgende Punkte im Rahmen der formlosen Bauvoranfrage klären:

### **Gestaltung des Gebäudes**

1. Wäre die Bebauung mit zwei Vollgeschossen, 180 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem Dach mit 50 cm Kniestock sowie einer Dachneigung von 35° zulässig, analog zum Bebauungsplan des Nachbargebiets „In der Hub“?
2. Im angehängten Plan mit einer Dachneigung von 23° wird eine Firsthöhe von 7,7 m erreicht. Bei der Variante mit 35° Dachneigung und 50 cm Kniestock beträgt die Firsthöhe 9,5 m. Wäre eine Firsthöhe von 9,5 m zulässig?
3. Wäre es auch möglich, einen Teil des Dachbodens als zusätzliche Wohnfläche auszubauen? Wäre es insbesondere zulässig, eine Dachgaube einzusetzen?
4. Sind schwarze Ziegel, wie sie in den angehängten Entwürfen dargestellt sind, zulässig?
5. Muss die Garage mit einem Satteldach ausgeführt werden, oder wäre auch eine Garage mit Flachdach möglich?
6. Nach der angehängten Planung werden durch Einfahrt, Garage, Haus und Terrasse insgesamt 274 m<sup>2</sup> versiegelt. Bei einer Grundstücksfläche von 872 m<sup>2</sup> ergibt sich eine Grundflächenzahl von 0,314. Wäre das zulässig?
7. Wäre auch ein Keller zulässig?

### ***Stellungnahme der Verwaltung zur „Gestaltung des Gebäudes“:***

Die Ausführung des Gebäudes, wie oben beschrieben, ist aufgrund der umgebenden Bebauung und der bisherigen Beschlüsse im Bauausschuss grundsätzlich möglich. Die Anzahl der Vollgeschosse sollte, analog zu den bisherigen Beschlüssen, auf zwei Vollgeschosse beschränkt werden. Die Firsthöhe sollte, entsprechend der letzten Bebauungspläne, auf maximal 9,0 m ab OK FFB EG begrenzt werden.

### **Erschließung des Grundstücks:**

- Wäre die Erschließung des Grundstücks mit Strom, Telekommunikation, Wasser und Abwasser über die nördliche Zufahrt zur Brunnenstraße möglich?

#### *Stellungnahme der Verwaltung:*

Die Erschließung mit Wasser, Kanal sowie Strom und Telekommunikation über die nördliche Zufahrt ist grundsätzlich möglich, da die Leitungen bereits fast bis zum Grundstück verlegt sind.

- Was wären die Kosten für die Erschließung?

#### *Stellungnahme der Verwaltung:*

Die genauen Kosten für die Erschließung müssen aufgrund der tatsächlichen Baukosten ermittelt werden und können nicht pauschal angegeben werden. Im Rahmen eines noch abzuschließenden städtebaulichen Vertrags werden die Erschließungsarbeiten auf den Vorhabensträger übertragen.

- Gibt es für die Zufahrt über die Flurnummer 550/2 Vorgaben? Genügt ein dauerhaftes Fahrrecht oder muss die Zufahrt von der 550/2 herausgetrennt werden?

#### *Stellungnahme der Verwaltung:*

Die Sicherung der Zufahrt über einen mindestens 3,5 m breiten Streifen durch eine Grunddienstbarkeit auf dem Grundstück Fl.-Nr. 550/2, Gemarkung Heroldsbach, ist für eine gesicherte Erschließung ausreichend.

- Wie verhält es sich mit den Abstandsflächen nach Norden hin? Müssen 3 m Abstand zur Grundstücksgrenze oder 3 m Abstand zur Verlängerung der Brunnenstraße (blaue Linie im angehängten Plan) eingehalten werden?

#### *Stellungnahme der Verwaltung:*

Hier sollte im Hinblick auf eine mögliche spätere weitere Erschließung überlegt werden, ob der Abstand zur nördlichen Grundstücksgrenze im städtebaulichen Vertrag mit einem Mindestabstand von 3 m zur Verlängerung der Brunnenstraße sowie der erforderlichen Abstandsfläche festgelegt wird.

Sofern der Gemeinderat dem Vorhaben die vorläufige Zustimmung, vorbehaltlich der genauen Planung, erteilt, sollte ein entsprechender städtebaulicher Vertrag geschlossen werden, der ähnliche Festlegungen wie bei den letzten Verträgen im Rahmen einer verbindlichen Bauleitplanung enthält.

### **Beschluss:**

Der Gemeinderat stellt den Antragstellern für die angedachte Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.-Nr. 551, Gemarkung Heroldsbach, die Erteilung der gemeindlichen Zustimmung, vorbehaltlich der konkreten Planung bzw. des entsprechenden Bauantrags sowie des Abschlusses eines städtebaulichen Vertrages, gemäß § 36a BauGB in Aussicht, sofern die im Sachverhalt beschriebenen Kriterien eingehalten werden und die Baugenehmigungsbehörde das Verfahren nach § 246e BauGB eröffnet.

**Abstimmung: 17 : 4**

## 8.2. Abschluss eines städtebaulichen Vertrages (Ermächtigung)

Entsprechend des vorherigen Tagesordnungspunktes soll die Zustimmung der Gemeinde von dem Abschluss eines städtebaulichen Vertrages gemäß § 11 Abs. 1 BauGB abhängig gemacht werden, da die Anwendung des § 246e BauGB mit einer ansonsten erforderlichen verbindlichen Bauleitplanung gleichzusetzen ist. Entsprechend sollten in dem städtebaulichen Vertrag folgende Eckpunkte zugrunde gelegt werden, wie sie bereits in anderen vergleichbaren Fällen bei verbindlicher Bauleitplanung angewandt wurden:

- Anwendung der sog. 20%-Regelung als finanzieller Ausgleich  
Das bedeutet, dass 20 % der Fläche für 125 €/m<sup>2</sup> durch die Gemeinde Heroldsbach angekauft werden. Auf Wunsch der Eigentümer sollte hiervon dahingehend abgewichen werden, dass ein finanzieller Ausgleich erfolgt. Dieser errechnet sich aus dem Ankaufswert der Gemeinde in Bezug auf den zum Zeitpunkt der Bestandskraft der entsprechenden Baugenehmigung geltenden Bodenrichtwertes für Wohnbauflächen, welcher derzeit 415 €/m<sup>2</sup> beträgt.

### Vorläufige Berechnung:

872 m<sup>2</sup> (Gesamtfläche des Grundstückes) \* 20 % = 174,4 m<sup>2</sup>

174,4 m<sup>2</sup> \* 125 €/m<sup>2</sup> = 21.800,00 € (eigentlicher Ankauf)

174,4 m<sup>2</sup> \* 415 €/m<sup>2</sup> (derzeitiger Bodenrichtwert von 415 €) = 72.376,00 € (Wiederkauf)

Somit vorläufiger finanzieller Ausgleich: 50.576,00 €

- Die etwaig erforderliche weitergehende Erschließung des Grundstückes ist auf die Vorhabensträger zu übertragen. Diese haben die Kosten der etwaig erforderlichen weitergehenden Erschließung zu übernehmen.
- Herstellungsbeiträge für die Wasserversorgungs- und die Abwasserbeseitigungsanlagen sind gemäß der geltenden Satzungen von den Vorhabensträgern zu entrichten.
- Ein mind. 3,00 m breiter Streifen an der nördlichen Grundstücksgrenze – auf der Länge des Grundstückes in Verlängerung der Brunnenstraße – ist der Gemeinde entsprechend zu verkaufen.

### Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt, dass mit den Vorhabensträgern ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 Abs. 1 BauGB vor allem mit den im Sachverhalt dargestellten Eckpunkten abgeschlossen wird. Der erste Bürgermeister wird insoweit ermächtigt, alle hierzu erforderlichen Inhalte zu verhandeln und den städtebaulichen Vertrag entsprechend abzuschließen.

**Abstimmung: 17 : 4**

## 9. Wünsche und Anfragen

GR Mathias Mauser fragte hinsichtlich von energetischen Maßnahmen bei kommunalen Gebäuden dahingehend, ob nicht geprüft werden könne, dass Klimaanlage als Heizung zur Steigerung der Energieeffizienz während der Übergangszeiten eingebaut werden könnten.

Erster Bürgermeister Benedikt Graf von Bentzel antwortete, dass die Idee grundsätzlich geprüft werden könnte.

GR Klaus Ponner erwähnte, dass die Straßenbeleuchtung im Pfr.-Bittner-Weg in Poppendorf

ausgefallen sei.

Erster Bürgermeister Benedikt Graf von Bentzel antwortete, dass die Angelegenheit bereits dem zuständigen Dienstleister gemeldet wurde und eine Instandsetzung in der nächsten Zeit erfolgen wird.

GR Tobias Gügel fragte wegen der Beleuchtung des Fußweges zwischen den beiden Sportplätzen bzw. dem Abbau des aktuellen Beleuchtungsmasts.

Erster Bürgermeister Benedikt Graf von Bentzel antwortete, dass hierzu gern ein Termin zur Besichtigung vereinbart und infolge eine Lösung beraten werden könne.

Benedikt Graf von Bentzel  
**Erster Bürgermeister**

Sebastian Kramer  
**Protokoll**