

# SITZUNG

## NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE 2. SITZUNG DES GEMEINDERATES BÜRGSTADT AM 05.02.2019

Sitzungstag: Dienstag, den 05.02.2019 von 19:30 Uhr bis 22:30 Uhr

Sitzungsort: Sitzungssaal des Rathauses Bürgstadt

<b>Namen der Mitglieder des Gemeinderates Bürgstadt</b>	
<b>Anwesend</b>	<b>Bemerkung</b>
<b>Vorsitzender</b>	
<b>1. Bgm. Grün, Thomas</b>	
<b>Schriftführer</b>	
<b>VR Hofmann, Thomas</b>	
<b>Mitglieder des Gemeinderates</b>	
<b>GR Eck, Max-Josef</b>	
<b>GR Elbert, Klaus</b>	
<b>GR Neuberger, Burkhard</b>	
<b>GR Theis, Andreas</b>	
<b>GR Balles, Gerhard</b>	
<b>GR Mai, Andreas</b>	
<b>GR Köster, Andreas</b>	
<b>GR Krommer, Marianne</b>	
<b>2. Bgm. Umscheid, Stefan</b>	
<b>GR Gunkelmann, Ralf</b>	
<b>GR Reinfurt, Holger</b>	
<b>GR Neuberger, Peter</b>	ab 19.45 Uhr anwesend
<b>GR Braun, Dieter</b>	
<b>GR Rose, David</b>	
<b>GR Abb, Claudia</b>	
<b>Abwesend</b>	
<b>Mitglieder des Gemeinderates</b>	
<b>3. Bgm. Münch, Gabriele</b>	entschuldigt

Beschlussfähigkeit im Sinne Art. 47 (2) – 47 (3) GO war gegeben.

# **TAGESORDNUNG**

## **Öffentliche Sitzung**

- 1. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 15.01.2019**
- 2. Bekanntgabe von Beschlüssen aus der nicht öffentlichen Sitzung vom 15.01.2019**
- 3. Ortsplanung Bürgstadt;  
Änderung des Bebauungsplanes "Unterer Steffleinsgraben"  
Behandlung der Stellungnahmen aus der erneuten öffentlichen Auflage -  
Fassung des Satzungsbeschlusses**
- 4. Ortsplanung Bürgstadt;  
Änderung des Bebauungsplanes "Scherräcker-Kringelgraben" im Bereich des  
Grundstückes Fl. Nr. 4200/95 (Aufweitung der Baugrenzen)  
Behandlung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der öffentlichen Auflage**
- 5. Ortsplanung Bürgstadt;  
Aufstellung des Bebauungsplanes "Main-Vinotel" - Behandlung der Anträge aus  
der Beteiligung der Öffentlichkeit**
- 6. Vergabe der Tiefbauarbeiten für den Ausbau der Straße "Am Bildstock"**
- 7. Feststellung und Entlastung der Jahresrechnung 2017**
- 8. Anfragen und Informationen**
- 8.1. Anpassung der Öffnungszeiten des gemeindlichen Grüngutsammelplatzes**
- 8.2. Einweihung Mannschaftstransportwagen der Freiwilligen Feuerwehr**

**vom 05.02.2019**Zahl der Mitglieder: 17  
Anwesend: 16

Die Einladung erfolgte ordnungsgemäß.

**Öffentliche Sitzung****1. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 15.01.2019****2. Bekanntgabe von Beschlüssen aus der nicht öffentlichen Sitzung vom 15.01.2019****3. Ortsplanung Bürgstadt;  
Änderung des Bebauungsplanes "Unterer Steffleinsgraben"  
Behandlung der Stellungnahmen aus der erneuten öffentlichen Auflage -  
Fassung des Satzungsbeschlusses****A: Behandlung der Stellungnahmen**

Aufgrund der vielen Änderungen, die sich aus der ersten öffentlichen Auflage ergaben, musste der Änderungsplan mit Anlagen nochmals ausgelegt werden.

Aus der Bevölkerung kamen keine Stellungnahmen.

Das Landratsamt Miltenberg nimmt mit Schreiben vom 03.01.2019, Az.: 51-6102-BP-672018-1 wie folgt Stellung:

Mit der o.g. Änderung des Bebauungsplanes besteht aus bauleitplanerischer und bauordnungsrechtlicher Sicht Einverständnis, sofern noch Folgendes beachtet wird:

Die eingereichten Unterlagen zur Vorprüfung des Einzelfalles beziehen sich auf den Bebauungsplan „Scherräcker-Kringelgraben“. Hier wird jedoch der Bebauungsplan „Unterer Steffleinsgraben“ geändert. Wir bitten daher die Unterlagen zur Vorprüfung des Einzelfalles für dieses Änderungsverfahren beizufügen.

Von Seiten der Unteren Naturschutzbehörde besteht mit der Änderung des Bebauungsplanes Einverständnis.

**Beschluss: Ja 15 Nein 0**

Die eingereichte Vorprüfung des Einzelfalles bezieht sich auf den zu ändernden Bebauungsplan „Unterer Steffleinsgraben“. Der Schreibfehler wird korrigiert.

**vom 05.02.2019**Zahl der Mitglieder: 17  
Anwesend: 16

Die Einladung erfolgte ordnungsgemäß.

**B: Fassung des Satzungsbeschlusses:**

Aufgrund § 10 Baugesetzbuch -BauBG- vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert mit Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) i. V. m. Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, -GO- (BayRS Nr. 2020-1-1-I) erlässt der Gemeinderat Bürgstadt folgende

**S a t z u n g:****§ 1**

Die Bebauungsplanänderung „Unterer Steffleinsgraben“ in der Fassung vom 25.01.2019 ist beschlossen.

**§ 2**

Gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB tritt der Bebauungsplan mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

**4.****Ortsplanung Bürgstadt:****Änderung des Bebauungsplanes "Scherräcker-Kringelgraben" im Bereich des Grundstückes Fl. Nr. 4200/95 (Aufweitung der Baugrenzen)**  
**Behandlung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der öffentlichen Auflage**

Test ...

Der Gemeinderat hat am 13. November 2018 beschlossen, den Bebauungsplan „Scherräcker-Kringelgraben“ im Bereich des Grundstückes Fl. Nr. 4200/95 zu ändern. Am Grundstück sind im rückwärtigen Bereich keine Baugrenzen eingetragen. Um hier Baurecht zu schaffen, sollen diese vorgesehen werden.

Die Änderung wurde im Amtsblatt der VG Erftal am 04. Dezember 2018 bekannt gemacht und gleichzeitig darauf hingewiesen, dass in der Zeit vom 13.12.2018 bis 18.01.2019 Stellungnahmen abgegeben werden können.

Aus der Bevölkerung gingen keine Bedenken oder Anregungen ein.

Das Landratsamt wurde mit Schreiben vom 11.12.2018 am Änderungsverfahren beteiligt und hat mit Schreiben vom 03.01.2019 Stellung genommen.

**A) Bauplanungs- und Bauordnungsrecht:**

Bei der Auflistung der Rechtsgrundlagen ist beim Hinweis auf das Baugesetzbuch eine Änderung vorzunehmen.

Zur Erforderlichkeit der Änderung wird festgestellt, dass die städtebauliche Entwicklung und Ordnung diese notwendig machen sollen. Es müssen hinreichend gewichtige städtebauliche Allgemeinbelange für eine bestimmte Planung sprechen.

Die Grenze der Erforderlichkeit ist u.a. dann erreicht, wenn die Aufstellung oder Änderung nur dann erfolgt, um einem Eigentümer aus wirtschaftlichen Gründen den Verkauf von Baugrundstücken zu ermöglichen bzw. nur dazu dient, eine vom ursprünglichen Plan abweichende Bauweise aus privatem Interesse des betroffenen Bauherren zu legalisieren.

**vom 05.02.2019**Zahl der Mitglieder: 17  
Anwesend: 16

Die Einladung erfolgte ordnungsgemäß.

Der ursprüngliche Bebauungsplan stammt aus dem Jahre 1975 und wurde bis dato mehrfach geändert. Warum am betroffenen Grundstück nur um den damals schon vorhandenen Gebäudebestand Baugrenzen gezogen wurden, ist nicht nachzuvollziehen.

Die Nachfrage nach Baugrundstücken in Bürgstadt ist nach wie vor sehr hoch. Die Gemeinde hat daher im Jahre 2017 bei ca. 122 Bauplatzbesitzern in erschlossenen Gebieten eine Umfrage durchgeführt, um die Verkaufsbereitschaft zu eruieren. Leider war nur 1 Grundstücksbesitzer zum Verkauf bereit. Das betroffene Grundstück ist zwischenzeitlich geteilt und verkauft, eine Baugenehmigung für einen Grundstücksteil liegt vor.

1. Das im Änderungsverfahren zu überplanende Grundstück liegt im Straßenzug „Beethovenring“, der durchgängig bebaut ist. Es ist als WA-Fläche ausgewiesen. Durch die Erweiterung der Baugrenzen soll für den betreffenden Grundstücksteil Baurecht geschaffen werden. Der Markt Bürgstadt ist bestrebt, im Sinne einer Nachverdichtung bebaubare Flächen zur Verfügung zu stellen. Im vorliegenden Fall soll mit einer kleinen Bauplatzgröße von ca. 350 m<sup>2</sup> für kleine Familien mit geringen Finanzmitteln Bauland zur Verfügung gestellt werden.
2. Nach Auffassung des Landratsamtes werden jedoch die Grundzüge der Planung berührt, sodass das gewählte vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB nicht durchgeführt werden kann. Vielmehr stellt die Änderung eine Nachverdichtung dar, sodass § 13a BauGB als Verfahren zu wählen wäre. Der entsprechende Beschluss ist zu fassen, eine nochmalige Auslegung ist vorzunehmen.
3. In der Bezeichnung der Bebauungsplanänderung ist ergänzend die betroffene Flurstücksnummer anzuführen.
4. Die Abstandsflächen zwischen Bestandsgebäude und neuem Baufeld sind jeweils einzuhalten. Sie können durch Festsetzung einer Maßzahl geregelt werden.
5. Durch die Einzeichnung der Baugrenzen bis zum seitlichen Fußweg wäre hier eine Grenzgarage möglich. Die zulässige Wandhöhe (derzeit 6 m) entspricht jedoch nicht den Vorgaben des Art. 6 Abs. 9 BayBO für Garagen ohne eigene Abstandsflächen. Sollte dies so bleiben wäre eine Festsetzung im Bebauungsplan zu treffen.
6. Durch die Teilung des Grundstückes wird die im ursprünglichen Bebauungsplan enthaltene Mindestgrundstücksgröße für Einzelhäuser unterschritten.
7. Die Festsetzung der Dachform in Plan und Begründung sind aufeinander abzustimmen.
8. Die zukünftige Erschließung ist in der Begründung zu erläutern.

**Beschluss: Ja 16 Nein 0****Beschluss:**

1. Die Baugrenzen werden in der Bebauungsplanänderung dargestellt, um einen Bauantrag im Freistellungsverfahren zu ermöglichen.
2. Das Änderungsverfahren wird gem. § 13 a BauGB durchgeführt.

vom 05.02.2019

Zahl der Mitglieder: 17  
Anwesend: 16

Die Einladung erfolgte ordnungsgemäß.

3. In der Bezeichnung der Änderung werden die Flurstücksnummern ergänzt. (Das Grundstück ist zwischenzeitlich vermessen, die Flurnummern lauten 4200/95 mit 371 qm (Bestand) und 4200/139 mit 353 qm (neu)).
4. Im Plan sind die Abstandsflächen zwischen Bestandsgebäude und neuem Wohngebäude zu vermaßen (jeweils 3m).
5. Baugrenze zum seitlichen Fußweg:  
Für den Standort von Garagen bzw. Carport bietet sich der nordöstliche Grundstücksbereich zwischen Wohngebäude und dem an das Grundstück angrenzenden Fußweg an. Die Baugrenze wird im Abstand von 2 m parallel zum Fußweg gezogen (Ausnahme im Bereich der angedachten Garage).  
  
Die Höhe der Grenzbebauung inkl. evtl. erforderlicher Stützmauer zum Fußweg darf an keiner Stelle 5 m überschreiten. Sollte durch eine Stützmauer und Garage eine größere Höhe erforderlich werden, sind die Abstandsflächen nach der Bayer. Bauordnung einzuhalten.
6. Mindestbauplatzgröße:  
Die Mindestbauplatzgröße wird im Änderungsplan auf 350 qm festgesetzt. (Anmerkung: Unterschreitung der Mindestbauplatzgröße wurde durch Befreiung bereits an einem anderen Grundstück im Bebauungsplan erteilt.)
7. Die Festsetzung der Dachform in Plan und Begründung sind aufeinander abzustimmen (zulässig Flachdächer, Pultdächer und geneigte Dächer).
8. Die zukünftige Erschließung vom Beethovenring aus ist zu erläutern.

### **B) Natur- und Landschaftsschutz:**

Aus naturschutzrechtlicher Sicht besteht Einverständnis. Es sind aber auch Belange des Artenschutzes betroffen. Es sollte daher eine Festsetzung aufgenommen werden, dass vor Abriss der Gebäude keine europarechtlich geschützten Vogelarten oder andere besonders geschützten Tierarten von dem Vorhaben betroffen sind.

### **Beschluss: Ja 16 Nein 0**

Die Gebäude wurden bereits im Vorfeld abgerissen. Vor Abriss wurde vom Bauunternehmen geprüft, dass keine besonders geschützten Tierarten vorhanden waren. Eine Festsetzung im Bebauungsplan erübrigt sich somit.

### **C) Immissionsschutz:**

Es sind keine vom Immissionsschutz zu vertretenden Belange veranlasst.

### **D) Bodenschutz:**

Das Grundstück ist nicht im bayerischen Altlastenkataster verzeichnet. Auch darüber hinaus liegen keine Informationen vor, dass sich auf dem besagten Grundstück eine Altlast oder

## 2. Sitzung des Gemeinderates Bürgstadt

Blatt 5

vom 05.02.2019

Zahl der Mitglieder: 17  
Anwesend: 16

Die Einladung erfolgte ordnungsgemäß.

eine schädliche Bodenveränderung befindet.  
Aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen gegen die Bebauungsplanänderung keine Bedenken.

### **5. Ortsplanung Bürgstadt: Aufstellung des Bebauungsplanes "Main-Vinotel" - Behandlung der Anträge aus der Beteiligung der Öffentlichkeit**

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch an der Aufstellung des Bebauungsplanes „Main-Vinotel“ fand in der Zeit vom 08. November 2018 bis 07. Dezember 2018 statt.

Anregungen bzw. Änderungswünsche wurden nur von der Weingut Helmstetter GbR als Grundstückseigentümer bzw. Veranlasser für die Aufstellung des Bebauungsplanes vorgetragen.

Der Bebauungsplanentwurf sieht derzeit die Errichtung eines Gästehauses im rückwärtigen Grundstücksbereich (bezeichnet als Sondergebiet 1) vor. Im vorderen Bereich (Sondergebiet 2) ist ein Wohnhaus und Swimmingpool zusätzlich zu den vorhandenen Gebäuden geplant. Für den Gebäudebestand ist festgeschrieben, dass keine Erhöhung an Wandhöhen und Anzahl der Vollgeschosse zulässig ist.

Die Betriebsinhaber haben nun mitgeteilt, dass sie vorab doch kein Gästehaus im SO 1 errichten wollen. Vielmehr soll das bestehende Gästehaus um ein Stockwerk erhöht werden, um weitere Gästezimmer zu schaffen. Die Firsthöhe bzw. Dachhöhe am höchsten Punkt würde 9,81 m betragen.

Sie beantragen, diese Änderungen im Bebauungsplan vorzusehen.

**Beschluss: Ja 16 Nein 0**

**Beschluss: xx : xx**

Der Gemeinderat stimmt dem Antrag der Betriebsinhaber zu. Das dargestellte Gästehaus und die entsprechenden gebäudebezogenen Festsetzungen im Textteil werden aus dem Bebauungsplan gestrichen. Die Festsetzung für das Bestandsgebäude wird dahingehend geändert, dass das Hauptgebäude mit Gästezimmern am höchsten Punkt bis zu 9,90 m betragen darf.

Brandschutzrechtliche Forderungen (insb. 2. Rettungsweg) sind vom Grundstückseigentümer zu erbringen.

### **6. Vergabe der Tiefbauarbeiten für den Ausbau der Straße "Am Bildstock"**

Das Ing.-Büro Bernd Eilbacher hat in Zusammenarbeit mit der Verwaltung die o. g. Baumaßnahme öffentlich ausgeschrieben. Die Tiefbauarbeiten beinhalten folgende Arbeiten:

- Kanalbau

## 2. Sitzung des Gemeinderates Bürgstadt

Blatt 6

vom 05.02.2019

Zahl der Mitglieder: 17  
Anwesend: 16

Die Einladung erfolgte ordnungsgemäß.

- Wasserleitungsarbeiten
- Kanal- und Wasserleitungshausanschlüsse
- Kabelarbeiten
- Straßenbeleuchtung und
- Straßenbauarbeiten

Sieben Firmen haben das Leistungsverzeichnis angefordert. Zur Submission am 15.01.2019 lagen drei gültige Angebote vor. Nach rechnerischer Prüfung und Durchsicht stellt sich das Angebot der Fa. Zehe, Burkardroth-Premich als das wirtschaftlichste Angebot mit einer Bruttoendsumme von 678.907,13 € dar. Der Anteil der emb für die Wasser- und Stromversorgung beträgt an dieser Summe 118.730,71 €, sodass sich der Gemeindeanteil auf brutto 560.176,42 € beläuft. Die Kostenberechnung für die Baumaßnahme lag bei 811.953,66 €.

Der Preisspiegel ergibt folgende Bieterreihenfolge:

1. Fa. Zehe, Burkardroth-Premich	678.907,13 €
2. Fa. Brandel Bau, Tauberbischofsheim	863.437,31 €
3. Fa. Strabag, Schwarzach	907.277,79 €

Mit dem wirtschaftlichsten Bieter, der Fa. Zehe Burkardroth-Premich fand am 23.01.2019 ein Bietergespräch im Rathaus zur Aufklärung über den Angebotsinhalt statt. Alle Angebote sind gleich in Art und Umfang, so dass an das niedrigste Angebot der Auftrag erteilt werden kann.

### **Beschluss: Ja 16 Nein 0**

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt den Tiefbauarbeiten für den Ausbau der Straße „Am Bildstock“ zu einem Bruttoangebotspreis von 678.907,13 € an den wirtschaftlichsten Bieter die Fa. Zehe, Burkardroth-Premich zu.

## **7. Feststellung und Entlastung der Jahresrechnung 2017**

Der Rechenschaftsbericht für das Haushaltsjahr 2017 wurde bereits in der Gemeinderatssitzung am 02.10.2018 vorgestellt. Die örtliche Rechnungsprüfung fand am 09.01.2019 durch den Rechnungsprüfungsausschuss statt.

Die am 09.07.2018 endgültig erstellte Jahresrechnung 2017 ergibt folgendes Ergebnis:

Solleinnahmen Verwaltungshaushalt	11.274.908,60 €	
Solleinnahmen Vermögenshaushalt	4.497.864,08 €	
Summe Solleinnahmen	15.772.772,68 €	
+ neue Haushaltseinnahmereste	0,00 €	
- Abgang alter Haushaltseinnahmereste	0,00 €	
- Abgang alter Kasseneinnahmereste	11,31 €	
Summe bereinigte Solleinnahmen		<b>15.772.761,37 €</b>
Sollausgaben Verwaltungshaushalt	11.274.897,64 €	

## 2. Sitzung des Gemeinderates Bürgstadt

Blatt 7

vom 05.02.2019

Zahl der Mitglieder: 17  
Anwesend: 16

Die Einladung erfolgte ordnungsgemäß.

Sollausgaben Vermögenshaushalt	4.497.863,73 €	
Summe Sollausgaben	15.772.761,37 €	
+ neue Haushaltsausgabereste	0,00 €	
- Abgang alter Haushaltsausgabereste	0,00 €	
- Abgang alter Kassenausgabereste	0,00 €	
Summe bereinigte Sollausgaben		<u>15.772.761,37 €</u>
<b>Fehlbetrag / Überschuss</b>		<u>0,00 €</u>

(Ausführungen des Vors. des Rechnungsprüfungsausschusses)

**Beschluss: Ja 16 Nein 0**

Beschluss:

Die Jahresrechnung für das Haushaltsjahr 2017 wird nach Art. 102 Abs. 3 GO entsprechend den vorgelegten Ergebnissen des Rechnungsprüfungsausschusses festgestellt. Die Überschreitungen der Haushaltsansätze werden –soweit erforderlich- nachträglich genehmigt.

Zum nachfolgenden Beschluss übernahm der 2. Bürgermeister Stefan Umscheid die Sitzungsleitung.

**Beschluss: 15 : 00**

Der Gemeinderat erteilt hiermit auch die Entlastung nach Art. 102 Abs. 3 GO.

Bgm. Grün hat bei diesem Beschluss nicht mitgewirkt.

### **8. Anfragen und Informationen**

#### **8.1. Anpassung der Öffnungszeiten des gemeindlichen Grüngutsammelplatzes**

**zur Kenntnis genommen**

#### **8.2. Einweihung Mannschaftstransportwagen der Freiwilligen Feuerwehr**

## 2. Sitzung des Gemeinderates Bürgstadt

Blatt 8

vom 05.02.2019

Zahl der Mitglieder: 17

Anwesend: 16

Die Einladung erfolgte ordnungsgemäß.

**Anschließend nicht öffentliche Sitzung**