

# SITZUNG

## NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE 8. SITZUNG DES GEMEINDERATES BÜRGSTADT AM 04.06.2024

---

**Sitzungstag:** Dienstag, den 04.06.2024 von 19:30 Uhr bis 22:15 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 Helmstetter, Matthias</b>	
<b>3. Bgm. Eck, Max-Josef</b>	
<b>GR Balles, Gerhard</b>	
<b>GR Elbert, Klaus</b>	
<b>GR Neuberger, Burkhard</b>	
<b>GR Bachmann, Wolfgang</b>	
<b>GR Krommer, Marianne</b>	
<b>GR Mai, Dennis</b>	
<b>GR Neuberger, Peter</b>	
<b>GR Braun, Dieter</b>	
<b>GR Rose, David</b>	ab 20.00 Uhr anwesend (TOP 3 öS)
<b>2. Bgm. Neuberger, Bernd</b>	
<b>GR Berberich, Nils</b>	
<b>GR Meder, Annalena</b>	

<b>Abwesend</b>	
<b>Mitglieder des Gemeinderates</b>	
<b>GR Sturm, Christian</b>	entschuldigt
<b>GR Reinmuth, Jörg</b>	entschuldigt

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

## **TAGESORDNUNG**

### **Öffentliche Sitzung**

- 1. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 23.04.2024**
- 2. Bekanntgabe von Beschlüssen aus der nicht öffentlichen Sitzung vom 14.05.2024**
- 3. Generalsanierung der Grund- und Mittelschule;  
Vorstellung und Beratung der Gestaltung der Außenanlage mit Pausenhöfen**
- 4. Erstellung eines Bewässerungskonzeptes für landwirtschaftliche Flächen im Außenbereich**
- 5. Erneute Beratung über die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens betreffend dem Bauantrag auf Nutzungsänderung für den Betrieb von Gemeinschaftsunterkünften, Erfstraße 26**
- 6. Tekturantrag zum Bauantrag auf Neubau eines Wohnhauses mit Carport und Nebengebäude, Mühlweg 21**
- 7. Antrag auf Erteilung einer isolierten Befreiung für die Errichtung einer Einfriedung, Michael-Breunig-Straße 18**
- 8. Informationen des Bürgermeisters**
  - 8.1. Baubeginn Parkplatz Große Maingasse 6**
  - 8.2. Vorfeldmessstellen am Maiberg**
- 9. Fragen und Informationen aus dem Gemeinderat**
  - 9.1. Fußweg am Parkplatz Friedhof**
- 10. Anfragen aus der Bürgerschaft**
  - 10.1. Hundsrückkonzept**

## 8. Sitzung des Gemeinderates Bürgstadt

Blatt 1

vom 04.06.2024

Zahl der Mitglieder: 17

Anwesend:

Die Einladung erfolgte ordnungsgemäß.

Die Sitzung war öffentlich.

### Öffentliche Sitzung

#### 1. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 23.04.2024

Der Vorsitzende erklärte, dass den Gemeinderäten die Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 23.04.2024 zugestellt wurde.

Einwendungen wurden nicht erhoben.

#### 2. Bekanntgabe von Beschlüssen aus der nicht öffentlichen Sitzung vom 14.05.2024

TOP 3 **Generalsanierung der Grund- und Mittelschule Bürgstadt; Vergabe eines Nachtragsangebotes zur Erweiterung der Estricharbeiten**

##### **Beschluss:**

Der nachträglichen Vergabe eines Nachtragsangebotes zur notwendigen Erweiterung der Estricharbeiten in fünf weiteren Klassenzimmern der Grundschule zu einem Bruttoangebotspreis von 35.236,96 € an die Fa. Estrich Schmidt, Erlenbach wird zugestimmt.

TOP 6 **Generalsanierung der Grund- und Mittelschule; Vergabe der Schulmöblierungen für den Grundschulbereich**

##### **Beschluss:**

Mit der Lieferung und Montage der Schulmöblierungen (Tische, Stühle, Regalwände) für die 8 Klassenzimmer der Grundschule und die beiden Räume der Mittagsbetreuung wird die Firma VS Möbel, Tauberbischofsheim zu einem Bruttoangebotspreis von insgesamt 142.962,93 € beauftragt. Zusätzlich vergeben werden Abdeckplatten zu einem Bruttoangebotspreis von 1.356,03 €, so dass sich der Gesamtbruttoangebotspreis auf 144.318,96 € beläuft.

#### 3. Generalsanierung der Grund- und Mittelschule; Vorstellung und Beratung der Gestaltung der Außenanlage mit Pausenhöfen

Mit Beschluss vom 24.10.2023 wurde dem Ingenieurbüro Johann & Eck der Auftrag für die Planung der Außenanlage (Freiflächen) im Bereich der Grund- und Mittelschule erteilt. Die Schätzkosten für die bauliche Umsetzung beliefen sich dabei auf ca. 1,48 Mio € brutto, für die Errichtung beider Pausenhöfe, den Umgriff zwischen Hartplatz/Turnhalle und dem Grundschulgebäude, sowie die gesamte zur Jahnstraße hin ausgerichtete Fläche auf dem Schulgrundstück. Bereiche des öffentlichen Verkehrsgrundes der Jahnstraße, der Pfarrer-Stoll-Straße sowie der Schulstraße waren hierin nicht enthalten.

## 8. Sitzung des Gemeinderates Bürgstadt

Blatt 2

<b>vom 04.06.2024</b>	Zahl der Mitglieder: 17 Anwesend: 15	<b>Die Einladung erfolgte ordnungsgemäß. Die Sitzung war öffentlich.</b>
-----------------------	-----------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------

Nach der jetzt vorliegenden detaillierteren Planung wurden auch die öffentlichen Verkehrsflächen überplant, was zu einer Kostensteigerung auf ein gesamtes Volumen in Höhe von 1,84 Mio € geführt hat. Möblierungs- bzw. Ausstattungskosten für die Pausenhofgestaltung bzw. die Gestaltung der Aufenthaltsräume sind hierin nicht enthalten, sondern lediglich die Tiefbauarbeiten mit Gestaltung der Oberfläche.

Im ursprünglichen Förderantrag ging man zur Wiederherstellung dieser Flächen noch von einem grob geschätzten Kostenaufwand von ca. 770.000 € brutto aus. Inwieweit die tatsächlichen Mehrkosten förderrechtlich noch berücksichtigt werden können, bleibt im Rahmen des Verwendungsnachweises abzuwarten.

Die Gestaltung der Oberfläche im gesamten Schulgelände ist in einer einheitlichen Optik vorgesehen, wobei der noch auszuwählende Stein in verschiedenen Formaten erhältlich sein sollte und abhängig von der Nutzung in der entsprechenden Größe eingebaut werden soll. Die Oberflächenausführung der Flächen im öffentlichen Verkehrsgrund kann auf Wunsch hiervon abweichen.

In Vorgesprächen im Gemeinderat wurde festgelegt, dass die öffentlich zugänglichen Flächen mit einem herkömmlichen Betonpflasterstein hergestellt werden sollen, wobei die Farbe noch festzulegen wäre. Für die Aufenthaltsflächen der Pausenhöfe sowie das Außenklassenzimmer im Grundschulbereich sollte ein Stein mit sandgestrahlter Oberfläche gewählt werden, der zwar qualitativ im höheren Preissegment angesiedelt ist, jedoch auch optisch und qualitativ als hochwertiger angesehen wird.

Die Gesamtmaßnahme ist in 13 Teilabschnitte aufgeteilt, deren Umsetzung schrittweise erfolgen kann.

Fläche Nr.

- 1 Vorplatz Hausmeisterwohnung
- 2 Fläche zwischen Hartplatz und Grundschule
- 3 Fläche zwischen Turnhalle und Grundschule inkl. Innenhof
- 4 Fläche am Fahrradunterstand und Anlieferung (Schulstraße)
- 5 Pausenhof Grundschule
- 6 Pausenhof Mittelschule
- 6a Grünfläche Trafostation (Jahnstraße)
- 8 Treppenanlage von der Schulstraße zur Grundschule
  
- 7 Zugang Mittelschule
- 9 Schulstraße
- 10 Gehweg Jahnstraße/Pfarrer-Scholl-Straße
- 11 Zugang vom Streckfuß zur Grundschule
- 12 Weg zwischen Hartplatz und Turnhalle
- 13 Parkplätze/Bushaltestelle Pfarrer-Stoll-Straße

Bgm. Grün erklärte, dass im Rahmen des Förderantrages bzw. Bauantrages die Gestaltung der Außenanlage nur pauschal betrachtet wurde und erst im Laufe der letzten Monate detailliert angegangen worden ist. Zum neuen Schuljahr soll der Grundschulbereich seiner Bestimmung übergeben werden und hierbei die Schüler auch über einen ordentlichen

## 8. Sitzung des Gemeinderates Bürgstadt

Blatt 3

vom 04.06.2024	Zahl der Mitglieder: 17 Anwesend: 15	<b>Die Einladung erfolgte ordnungsgemäß. Die Sitzung war öffentlich.</b>
----------------	-----------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------

Zugang zu den beiden aktuellen Eingängen verfügen. Hierfür ist vor Durchführung der Ausschreibung die Art der Gestaltung des Bereiches zwischen Turnhalle/Hartplatz und Grundschule festzulegen.

Vor abschließender gestalterischer Festlegung dieses Bereiches soll jedoch bereits ein Gesamtkonzept in Form eines Gestaltungsvorschlages für den gesamten Schulbereich inklusive der umlaufenden öffentlichen Verkehrsflächen der Schulstraße und Jahnstraße gemäß der obigen Auflistung erstellt werden.

Die Planungsabsichten und einzelnen Bauabschnitte wurden im Folgenden von Frau Bachmann vom Ingenieurbüro Johann & Eck im Detail erläutert.

Frau Bachmann betonte nochmals ausdrücklich, dass es sich hier nur um eine Rahmen-gesamtplanung handelt. Diese wurde erstellt, um sicherzugehen, dass sich das Planungsbüro zumindest dem Grunde nach auf dem richtigen Weg zur Gestaltung der Außenanlagen befindet. Selbstverständlich werden vor der abschließenden Festlegung einzelner Teilbereiche diese nochmals detailliert dem Gemeinderat vorgestellt, so dass sowohl über die grundsätzliche Notwendigkeit der Maßnahme als auch über die Art der Ausgestaltung erst dann abschließend entschieden werden müsste.

Zur zeitlichen Abfolge erklärte sie, dass die Flächen 1, 2, 3 zeitnah bis spätestens zum Beginn des neuen Schuljahres fertiggestellt sein sollten. Die Gestaltung des oberen Pausenhofes und die Zufahrtmöglichkeit zur Essensanlieferung von der Schulstraße mit Befestigung Fahrradunterstand und Anlieferung (Flächen 4, 5 und 9) sollten weitgehend mit Abschluss des nächsten Bauabschnittes III zu den Sommerferien 2025 fertiggestellt sein.

GR Neuberger P. fragte nach, ob mit der heutigen grundsätzlichen Zustimmung zum Gesamtkonzept und Beauftragung der weiteren Planungsschritte schon eine Aussage zur Durchführung einzelner Maßnahmen getroffen wird, da er den Eindruck hatte, dass z. B. die Notwendigkeit der Umgestaltung des Treppenzuganges von der Schulstraße zur Grundschule unterschiedlich betrachtet wird.

Herr Hofmann führte aus, dass mit der heutigen Entscheidung lediglich der grundsätzlichen Gesamtkonzeption zugestimmt werden sollte, auf deren Basis das Ingenieurbüro detailliertere Planungen mit Kostenberechnungen als Grundlage für Entscheidungen für Folgemaßnahmen erstellen kann, um auch Alternativen im Gemeinderat prüfen zu können und hierfür entsprechende Abwägungsgrundlagen zu haben.

2. Bgm. Neuberger schlug vor, vor einer abschließenden Entscheidung zur Beurteilung der Notwendigkeit einzelner Bauabschnitte diese in einer Ortsbesichtigung in Augenschein zu nehmen.

### **Beschluss: Ja 15 Nein 0**

Dem vorgestellten Gesamtkonzept zur Gestaltung der Außenanlage mit Pausenhöfen im Bereich der Grund- und Mittelschule wird grundsätzlich zugestimmt und das Einverständnis zu weiteren Detailplanungen mit Alternativenprüfung auf dieser Grundlage erteilt.

Die Umsetzung soll je nach Baufortschritt und Notwendigkeit ausgeschrieben und beauftragt werden, wobei zuvor die erstellten Planungen vom Gemeinderat nach einem jeweiligen Ortstermin zur Beurteilung der Notwendigkeit zur Ausschreibung freigegeben werden.

<b>vom 04.06.2024</b>	Zahl der Mitglieder: 17 Anwesend: 15	<b>Die Einladung erfolgte ordnungsgemäß. Die Sitzung war öffentlich.</b>
-----------------------	-----------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------

Kurzfristig sollen die Zuwege zwischen Grundschule und Hartplatz bzw. Turnhalle zur Jahnstraße hin (Abschnitt 1, 2 und 3) sowie optional auch der Zuweg zwischen Sporthalle und Hartplatz (Abschnitt 12) zum Streckfuß hin ausgeschrieben und zeitnah vergeben werden. Ob und wann der Abschnitt 12 umgesetzt wird, wird nach der Ausschreibung abschließend festgelegt.

Der Ausbau der zuvor festgelegten Abschnitte 1, 2, 3 und 12 erfolgt in herkömmlichem Verbundpflaster in Beton. Die Farbauswahl erfolgt durch Bemusterung nach der Auftragsvergabe.

Für das Außenklassenzimmer sowie für die beiden Pausenhöfe kann aufgrund deren Aufenthaltscharakters sandgestrahltes Betonpflaster für die Planung in Betracht gezogen werden.

#### **4. Erstellung eines Bewässerungskonzeptes für landwirtschaftliche Flächen im Außenbereich**

Mit Beschluss vom 24.10.2023 wurde der Beantragung von Fördermitteln zur Erstellung einer Machbarkeitsstudie (Bewässerungskonzept) für landwirtschaftliche Flächen auf Grundlage der bereits vorliegenden Projektskizze zugestimmt. Vor weiteren Beauftragungen ist der Eingang des Förderbescheides abzuwarten.

Die grundsätzliche Förderfähigkeit für die Erstellung eines Bewässerungskonzeptes wurde vom Wasserwirtschaftsamt mit Mail vom 07.05.2024 zugesagt und mitgeteilt, dass das Vorhaben für die Erstellung des regionalen Bewässerungskonzeptes in das Förderprogramm für 2024 aufgenommen werden kann.

Im nächsten Schritt ist zeitnah ein vollständiger schriftlicher Antrag auf Zuwendungen nach den Richtlinien für Zuwendungen zu wasserwirtschaftlichen Vorhaben (RZWaS 2021) beim Wasserwirtschaftsamt zu stellen.

Hierfür ist insbesondere noch ein Beschluss nachzureichen, dass das Vorhaben auf Erstellung eines Bewässerungskonzeptes auch wie beantragt durchgeführt werden soll.

Zu diesem Tagesordnungspunkt begrüßte Bgm. Grün Herrn Lukas Neuberger vom Weinbauverein, der gemeinsam mit Sebastian Fürst und Gerhard Stich das Projekt der Weinbergsbewässerung seitens der Winzer begleitet.

Bgm. Grün führte aus, dass in der Gemeinderatssitzung vom 17.01.2023 für ca. 7.500 € brutto der Auftrag zur Erstellung einer für den Zuwendungsantrag zur Machbarkeitsstudie für die Entwicklung eines Bewässerungskonzeptes für landwirtschaftliche Flächen in Bürgstadt notwendigen Projektskizze an das Ingenieurbüro Baurconsult, Haßfurt vergeben wurde.

Das Bayerische Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz hat ein Förderprogramm für Bewässerung landwirtschaftlicher Flächen aufgelegt. Das hierfür auszuarbeitende Konzept wird nach gültiger RZWaS mit maximal 75 % gefördert.

Ziel der Konzepterstellung ist es, für die weinbaulich genutzten Flächen unter Berücksichtigung des vorhandenen Wasserdargebots Anpassungsstrategien für längere Trockenperioden zu entwickeln und zu untersuchen.

## 8. Sitzung des Gemeinderates Bürgstadt

Blatt 5

vom 04.06.2024	Zahl der Mitglieder: 17 Anwesend: 15	<b>Die Einladung erfolgte ordnungsgemäß. Die Sitzung war öffentlich.</b>
----------------	-----------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------

Die vorliegende Projektskizze dient der Aufwandsabschätzung für das Bewässerungskonzept und ist dem Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg zur Fördermittelbeantragung vorzulegen.

Inhalt der Projektskizze war die ausführliche Beschreibung eines möglichen Bewässerungskonzeptes.

### 1. Darstellung und Abgrenzung des zu bewässernden Gebietes

Die Weinlagen im Untersuchungsgebiet wurden vom Markt Bürgstadt und den Winzern überschlägig mit ca. 65 ha Fläche abgeschätzt. Sie weisen vorwiegend eine Süd- bis Südwestlage auf und liegen östlich des Siedlungsgebietes von Bürgstadt.

Die Weinberglagen am „Centgrafenberg“ sollen zukünftig bewässert werden. Die für die Bewässerung angedachten Flächen sind im beiliegenden Lageplan rot umrandet. Der dargestellte Bereich weist aktuell eine Fläche von ca. 93 ha auf. Die genaue Fläche der zu bewässernden Weinberge ist im Rahmen der Erarbeitung des Bewässerungskonzeptes zu ermitteln und der Berechnung des Bewässerungsbedarfs (s. Kapitel 2.2) zugrunde zu legen. Die ackerbaulich genutzten Flächen im Norden von Bürgstadt sind kein vorrangiger Bestandteil des zu erarbeitenden Bewässerungskonzeptes, können bei Synergieeffekten jedoch redaktionell mitbetrachtet werden. Von einer genauen Darstellung der ackerbaulichen Flächen kann abgesehen werden.

### 2. Ermittlung des Bewässerungsbedarfs mit Prognose der zukünftigen Bedarfsentwicklung

Die Ermittlung des für das zu bewässernde Gebiet bestehenden Bewässerungsbedarfs erfolgt in Abstimmung mit der Bayerischen Landesanstalt für Weinbau und Gartenbau (LWG) und den Winzern.

Für den Bewässerungsbedarf und Bewässerungszeitraum ist nach Aussage der LWG eine Bezugnahme zwei bis drei Wochen nach der Blüte der Weinreben, d.h. von Mitte Juni bis Anfang September vorzusehen.

In Abstimmung mit den Winzern sind für die Ermittlung des Bewässerungsbedarfs bis zu 8 Bewässerungsdurchgänge anzusetzen. Hierbei sollen im wöchentlichen Turnus alle Rebflächen bewässert werden.

Der Stockbesatz im Untersuchungsgebiet liegt bei ca. 5.000 Stock pro Hektar. Pro Stock sind hierbei nach Abstimmung mit den Winzern ca. 8 - 10 Liter pro Bewässerungsdurchgang anzusetzen. Somit werden ca. 40 - 50 m<sup>3</sup>/ha Wasser pro Bewässerungsdurchgang benötigt. Für die Weinlagen kann somit nach aktuellem Stand ein Jahresbedarf von ca. 27.000 m<sup>3</sup>/a angesetzt werden. Der genaue Bewässerungsbedarf ist im Rahmen des Bewässerungskonzeptes zu ermitteln.

### 3. Darstellung der rechtlichen und naturschutzfachlichen Rahmenbedingungen

Im Rahmen des Konzepts erfolgt ebenfalls die Prüfung und Berücksichtigung der naturschutz- und umweltrelevanten Bedingungen sowie von übergeordneten Planungen und Bauleitplanung.

### 4. Grundsätzliche wasserwirtschaftliche Betrachtungen zur Deckung des Wasserbedarfs

5. Ermittlung des für das zu bewässernde Gebiet zur Verfügung stehenden Wasserdargebots und des nutzbaren Dargebots

### 6. Beurteilung Qualität/Aufbereitungserfordernis

### 7. Dimensionierung und technische Ausgestaltung

## 8. Sitzung des Gemeinderates Bürgstadt

Blatt 6

vom 04.06.2024	Zahl der Mitglieder: 17 Anwesend: 15	<b>Die Einladung erfolgte ordnungsgemäß. Die Sitzung war öffentlich.</b>
----------------	-----------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------

8. Kostenprognose mit separater Betriebskostenermittlung

9. Abschätzung der Umweltauswirkungen

10. Gegenüberstellung und Abwägung der Varianten

11. Erstellen eines Abschlussberichtes

12. Besprechungen und Präsentationen

Kostenprognose für die Erstellung des Bewässerungskonzepts:

Für die Ausarbeitung des Bewässerungskonzeptes wird ein Aufwand von ca. 83.000 € für Ingenieurleistungen (netto inkl. Nebenkosten), brutto ca. 99.000 € abgeschätzt. Für gewerbliche Leistungen, die vom Auftraggeber gesondert zu beauftragen sind, u. a. Pumpversuche und Analytik werden ca. 10.000 - 20.000 € netto (12.000 – 24.000 € brutto) kalkuliert.

Bei geschätzten Kosten von ca. 100.000 € netto (ca. 119.000 € brutto) für die Machbarkeitsstudie (Bewässerungskonzept) incl. gesondert zu beauftragenden gewerblichen Leistungen und einem annehmenden Fördersatz von 75 % verbleibt beim Markt Bürgstadt ein Eigenanteil in Höhe von ca. 30.000 €.

Vom Gemeinderat wäre als Voraussetzung für die Erteilung eines Förderbescheides durch das Wasserwirtschaftsamt verbindlich festzulegen, dass unter der zuvor genannten Kosten situation grundsätzlich ein Bewässerungskonzept vom Markt Bürgstadt in Auftrag gegeben werden soll.

Eine Auftragsvergabe darf erst nach Vorliegen des Zuwendungsbescheides erfolgen.

GR Neuberger B. sah in dem Schritt ein Bewässerungskonzept zu erstellen, ein auf die Zukunft ausgelegtes Projekt, dass zwar von Seiten der Winzerschaft initiiert wurde, jedoch nicht ausschließlich diesen zu Gute kommt. Er sah in der Erstellung des Konzeptes auch ein kommunales Interesse am verantwortungsvollen Umgang mit Trinkwasserressourcen um die grundsätzliche Bewässerung landwirtschaftlicher Grundstücke mit nachhaltigen alternativen Möglichkeiten zu untersuchen.

GR Balles stimmte grundsätzlich den Ausführungen zu und ergänzte, dass mit alternativen Entwässerungskonzepten auch die Brunnenbezugsmengen entlastet werden können.

GR Helmstetter betonte, dass der Markt Bürgstadt bereits im ersten Schritt mit der Beauftragung zur Erstellung der Projektskizze grundsätzlich auch dem zweiten Schritt mit der Erstellung des Bewässerungskonzeptes zugestimmt hat, nachdem die Projektskizze Voraussetzung für die Förderantragstellung zum Bewässerungskonzept war. Sollten sich die Winzer an der Erstellung des Bewässerungskonzeptes in der einen oder anderen Art beteiligen, steht seiner Meinung nach einer Beauftragung nichts im Wege.

2. Bgm. Neuberger stellte die konkrete Frage in den Raum, ob sich die Winzer eine finanzielle Beteiligung vorstellen können.

## 8. Sitzung des Gemeinderates Bürgstadt

Blatt 7

vom 04.06.2024	Zahl der Mitglieder: 17 Anwesend: 15	<b>Die Einladung erfolgte ordnungsgemäß. Die Sitzung war öffentlich.</b>
----------------	-----------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------

Im Anschluss übergab Bgm. Grün das Wort an Lukas Neuberger, der zum Thema Kostenbeteiligung ausführte, dass seitens der Winzer die Frage der Finanzierung zunächst bewusst an den Gemeinderat weitergegeben wurde, da ihrer Meinung nach, Vorteilnehmer eines Bewässerungskonzeptes sicherlich nicht nur die Winzer wären, sondern auch alle anderen Nutzer landwirtschaftlicher Flächen im Außenbereich, die eine Bewässerung benötigen oder wünschen. Er wies darauf hin, dass im Falle einer Umsetzung der im Bewässerungskonzept erarbeiteten Möglichkeiten, die Vorteile hieraus mit Sicherheit erst von der kommenden Generation abgeschöpft werden können.

Sebastian Fürst ergänzte, dass es sich schwierig darstellt, konkrete Vorteilnehmer an den Konzeptkosten zu beteiligen, da diese zum aktuellen Zeitpunkt auch noch nicht feststehen. Richtig ist, dass die Initiative aus der Winzerschaft kam, jedoch auch im Weinbauverein Mitglieder organisiert sind, die letztlich in der Bewässerung keinen Vorteil haben, so dass seiner Meinung nach der Weinbauverein als Kostenträger nicht in Frage kommt. Er wies darauf hin, dass in den allermeisten Fällen in denen ähnliche Bewässerungskonzepte erstellt wurden, die Kosten hierfür ohne Beteiligung der Winzer von der Kommune finanziert wurden. Wie sich im Falle der baulichen Umsetzung des Konzeptes die Kostenverteilung darstellen würde, wäre dann im Bedarfsfall selbstverständlich neu zu beraten.

3. Bgm. Eck stellte fest, dass es sich bei der Prüfung alternativer Bewässerungsmöglichkeiten seiner Meinung nach um kommunale Infrastrukturmaßnahmen handelt, die im Verantwortungsbereich der Gemeinde liegen. Dies zeigt sich schon daran, dass antragsberechtigt lediglich Kommunen sind. Er erinnerte auch daran, dass vor einigen Jahren als infrastrukturelle Maßnahme der Glasfaserausbau im Industriegebiet erfolgt ist, wofür die Kosten ebenfalls communal getragen wurden.

Auf Nachfrage informierte Herr Hofmann, dass die Projektskizze zwar auf Grundlage des Bewässerungsbedarfs der weinbaulichen Fläche ermittelt wurde, jedoch die Machbarkeitsstudie als solche grundsätzlich für alle landwirtschaftlichen Flächen dient.

Bgm. Grün fasste zusammen, dass er durchaus mit der Meinung mitgehen kann, dass es sich beim Bewässerungskonzept um eine kommunale Aufgabe handelt und stellte folgenden Beschluss zur Abstimmung.

### **Beschluss: Ja 15 Nein 0**

Der Markt Bürgstadt wird nach Vorlage des Zuwendungsbescheides verbindlich ein Bewässerungskonzept für landwirtschaftliche Flächen im Außenbereich für ca. 120.000 € brutto in Auftrag geben.

Der gemeindliche Anteil wird hierfür nach Abzug der Förderungen in Höhe von 75 % noch ca. 30.000 € betragen.

## 8. Sitzung des Gemeinderates Bürgstadt

Blatt 8

vom 04.06.2024

Zahl der Mitglieder: 17

Anwesend:

Die Einladung erfolgte ordnungsgemäß.

Die Sitzung war öffentlich.

**5.**

### **Erneute Beratung über die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens betreffend dem Bauantrag auf Nutzungsänderung für den Betrieb von Gemeinschaftsunterkünften, Erfstraße 26**

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für das Vorhaben "Bauantrag auf Nutzungsänderung für den Betrieb von Gemeinschaftsunterkünften, Erfstraße 26" hat der Gemeinderat mit Beschluss vom 5. Dezember 2023 sein gemeindliches Einvernehmen (nach § 36 Abs. 1 BauGB) verweigert.

Die Entscheidung wurde insbesondere damit begründet, dass öffentliche Belange beeinträchtigt seien, da

- a) aufgrund der Lage im festgesetzten Gewerbegebiet diesem Gebietstyp durch die Nutzungsänderung in eine faktische Wohnnutzung widersprochen würde,
- b) Nachteile hinsichtlich des Immissionsschutzes und damit einhergehenden Einschränkungen für die Gewerbebetriebe und die gewerbliche Nutzung der Grundstücke entstehen würden.

Über die Zulässigkeit von Vorhaben nach den §§ 31, 33 bis 35 BauGB wird im bauaufsichtlichen Verfahren von der Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde entschieden (§ 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Das Einvernehmen der Gemeinde darf nur aus den sich aus den §§ 31, 34 bis 35 BauGB ergebenden Gründen versagt werden.

Nach Auffassung des Landratsamts Miltenberg hat der Markt Bürgstadt im vorliegenden Fall in rechtswidriger Weise sein Einvernehmen verweigert.

Begründet wurde dies wie folgt:

*Vorliegend beurteilt sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Bauvorhabens nach § 30 BauGB, da sich das Grundstück innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „Hetttersau“ befindet. Im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans ist ein Vorhaben zulässig, wenn es diesen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist (§ 30 Abs. 1 BauGB).*

*Der Bebauungsplan sieht für das Grundstück Fl. Nr. 6000/2 eine gewerbliche Nutzung vor – als Gebietstyp ist ein sog. Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO 1977 festgesetzt.*

*Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Anlagen für soziale Zwecke können in einem Gewerbegebiet nur ausnahmsweise und unter engen Voraussetzungen zugelassen werden, § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.*

*Allerdings greift hier die Vorschrift des § 246 Abs. 10 BauGB: „Bis zum Ablauf des 31. Dezember 2027 kann in Gewerbegebieten (§ 8 der Baunutzungsverordnung, auch in Verbindung mit § 34 Absatz 2) für Aufnahmeeinrichtungen, Gemeinschaftsunterkünfte oder sonstige Unterkünfte für Flüchtlinge oder Asylbegehrende von den Festsetzungen des Bebauungsplans eine regelmäßig zulässige Ausnahme erteilt werden, wenn an dem Standort Anlagen für soziale Zwecke als Ausnahme zugelassen werden können oder allgemein zulässig sind und die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit öffentlichen Belangen vereinbar ist.“*

**vom 04.06.2024**

Zahl der Mitglieder: 17

**Die Einladung erfolgte ordnungsgemäß.**

Anwesend:

15

**Die Sitzung war öffentlich.**

*Die genehmigungsrechtliche Erleichterung des § 246 Abs. 10 BauGB gilt nur für Unterkünfte mit der Zweckbestimmung Flüchtlinge oder Asylbegehrende. Eine sich anderweitig anschließende Wohnnutzung ist davon nicht gedeckt, sodass nach Ablauf der Befristung die Nutzung wieder nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Wohnungen nur für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter) zu beurteilen ist.*

*Auch wenn eine Befristung der Geltungsdauer der Baugenehmigung dem Wortlaut nach im Gesetz nicht vorgesehen ist, wird die Genehmigung lediglich nutzungsbezogen und befristet ausgesprochen. Ein allgemeines Wohnen und eine nach Ablauf der Befristung erfolgten Wohnnutzung bzw. Nutzung zu sozialen Zwecken ist somit nicht vorgesehen und auch nicht durch die zu erteilende Genehmigung abgedeckt.*

*Eine Beeinträchtigung der umliegenden Gewerbebetriebe und die gewerbliche Nutzung der Grundstücke sind nicht zu befürchten.*

*Das Bundesbauministerium führt hierzu aus:*

*„Durch das „Gesetz über Maßnahmen im Bauplanungsrecht zur Erleichterung der Unterbringung von Flüchtlingen“ wurde im Jahr 2014 klargestellt, dass Flüchtlinge auch in Gewerbegebieten untergebracht werden können. Hierdurch ändert sich an den Lärmschutzstandards, die die TA Lärm für Gewerbegebiete vorsieht, nichts. Flüchtlinge und Asylbewerber müssen bei ihrer Unterbringung im Gewerbegebiet die für ein Gewerbegebiet maßgebenden Immissionsrichtwerte nach Nr. 6. 1 Buchstabe b) der TA Lärm hinnehmen und können nicht die Einhaltung der strengeren Anforderungen für das Wohnen dienende Gebiete verlangen. Für solche weitergehenden Lärmschutzanforderungen an die Gewerbetreibenden gibt es keine Grundlage. Daher können bzw. müssen Gewerbetreibende auch keine Abwehrklagen gegen die Unterbringung von Flüchtlingen im Gewerbegebiet erheben, um ihnen drohende Betriebsbeschränkungen abzuwehren.“*

*Im Ergebnis ist das Vorhaben nach Auffassung des Landratsamts Miltenberg genehmigungsfähig.*

Vom Gemeinderat ist zu entscheiden, ob das gemeindliche Einvernehmen für das Vorhaben auf Nutzungsänderung der Räumlichkeiten in eine Gemeinschaftsunterkunft, im Nachgang, erteilt werden kann oder ob es bei der Entscheidung vom 05. Dezember 2023 bleibt und somit das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt wird.

Die Bauaufsichtsbehörde hat Ihren Standpunkt und Rechtsauffassung dargelegt.

Für den Fall, dass der Markt Bürgstadt sein Einvernehmen (erneut) verweigert, beabsichtigt die Bauaufsichtsbehörde dieses zu ersetzen.

Bgm. Grün führte zusammenfassend aus, dass er aufgrund der vom Landratsamt geschilderten rechtlichen Gegebenheiten letztlich das gemeindliche Einvernehmen erteilen würde, da die fachlichen Argumente zum Verweigern des Einvernehmens fehlen.

GR Braun sah baurechtlich zwar die Rechtmäßigkeit des Vorhabens als gegeben an, wünschte sich jedoch weiterhin eine gewerbliche Nutzung der Immobilie, da so das Gewerbegebiet gegebenenfalls seinen Charakter verliert.

## 8. Sitzung des Gemeinderates Bürgstadt

Blatt 10

vom 04.06.2024

Zahl der Mitglieder: 17

**Die Einladung erfolgte ordnungsgemäß.**

Anwesend:

15

**Die Sitzung war öffentlich.**

GR Elbert sah sich vom Landratsamt genötigt, dem Bauantrag zuzustimmen und stellte sich die Frage, warum sich der Gemeinderat überhaupt nochmals mit der Sache befassen muss, wenn das gemeindliche Einvernehmen sowieso ersetzt wird.

Herr Hofmann führte hierzu aus, dass es zwischen einem ersetzen oder vorgenommenen gemeindlichen Einvernehmen rechtliche Unterschiede für die weiteren Rechtswirkungen gibt. So erhält der Markt Bürgstadt bei ersetzenem gemeindlichem Einvernehmen einen rechtsschaffigen Bescheid gegen den man vorgehen könnte. Sobald das gemeindliche Einvernehmen erteilt ist, bleibt für die Gemeinde der weitere Rechtsweg ausgeschlossen.

GR Rose vertrat die Meinung, dass mangels baurechtlicher Argumente gegen Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens rein baurechtlich dem Bauvorhaben zugestimmt werden sollte, ohne bei der Beurteilung asylpolitische Überlegungen anzuführen.

2. Bgm. Neuberger schloss sich grundsätzlich den Ausführungen von GR Rose an, fand jedoch den Vorwurf des Landratsamtes gegenüber der Gemeinde problematisch, dass das gemeindliche Einvernehmen durch den Gemeinderat rechtswidrig abgelehnt wurde.

GR Balles betonte, dass er auch baurechtlich der Nutzungsänderung nicht zustimmen kann, da für ihn hierbei auch die Umgebungsbebauung und deren Nutzung eine Rolle spielt. Hierbei verwies er auf die in unmittelbarer Nachbarschaft befindlichen Vereinsheime mit entsprechendem Kinder- und Jugendtraining, sowie das Freibad.

### **Beschluss: Ja 11 Nein 4**

Die ursprünglichen vom Gemeinderat gesehenen baurechtlichen Aspekte zur Verweigerung des gemeindlichen Einvernehmens zum Bauantrag auf Nutzungsänderung für den Betrieb vom Gemeinschaftsunterkünften in der Erfstraße 26 wurden durch das Landratsamt schriftlich als baurechtlich nicht haltbar begründet. Deshalb erteilt der Markt Bürgstadt im Nachgang sein gemeindliches Einvernehmen zum vorliegenden Bauantrag.

### **6. Tekutantrag zum Bauantrag auf Neubau eines Wohnhauses mit Carport und Nebengebäude, Mühlweg 21**

Für den Neubau eines Wohnhauses mit PV-Anlage, Carport und ein Nebengebäude als Kleinlager mit Abstellplatz, Mühlweg 21 (Fl.-Nr. 506/12, 506/30) wurde bereits am 06. November 2020 und am 01. April 2021 die Baugenehmigung erteilt.

Die Firma Geider Vermietung und Verpachtung, vertr. durch Frau Ute Geider legt nun einen weiteren Tekturplan vor.

Der Bauherr hat am 12. September 2023 gegenüber der Bauaufsichtsbehörde mitgeteilt, dass das Bauvorhaben abgeschlossen ist und zum Teil entgegen der erteilten Baugenehmigung vom 01. April 2021 gebaut wurde. Diese nicht genehmigungskonforme Bauausführung wurde durch die Baukontrolleure bestätigt.

## 8. Sitzung des Gemeinderates Bürgstadt

Blatt 11

vom 04.06.2024

Zahl der Mitglieder: 17

Die Einladung erfolgte ordnungsgemäß.

Anwesend:

15

Die Sitzung war öffentlich.

Unter anderem wurde das Gebäude ca. 40cm höher errichtet. Anstelle des Dachs mit Attika wurde ein Pultdach aus Isopaneelen ausgeführt, mit einem Dachüberstand an der Traufe und am Ortgang. Der Eingangsbereich wurde ohne Nische ausgeführt, sodass die Tür direkt in der Außenwand sitzt. Vor dieser Außentüre wurde ein Vordach angebaut.

Aufgrund der abweichenden, nicht genehmigungskonformen Bauausführung und um recht-mäßige Zustände herzustellen ist ein neuer Bauantrag (sog. Tektur) erforderlich.

Die geänderte Bauausführung ist städtebaulich vertretbar, nachbarrechtliche Belange bleiben unberührt.

Die Nachbarunterschriften liegen nicht vor.

Bauordnungsrechtliche Vorschriften werden im Baugenehmigungsverfahren durch das Landratsamt Miltenberg geprüft.

GR Berberich sah in der Genehmigung der Tektur grundsätzlich kein Problem und auch die geänderte Dachform fügt sich in die Umgebung ein. Dennoch zeigte er sich mit dem Vorgehen des Bauherrn bzw. Architekten nicht einverstanden. Seiner Beurteilung nach, war die planabweichende Dachform schon lange bekannt und hätte eigentlich aktiv bei Bekanntwerden der Änderung beantragt werden müssen und nicht erst jetzt nach Fertigstellung.

GR Neuberger P. bestätigte dies und empfand es fast schon als Vorsatz, zumal Bauherr die Fa. Geider Vermietung und Verpachtung ist, wo man davon ausgehen müsste, dass die Folgen von planabweichendem Bauen bekannt sein müssten. Er unterstellte, dass hier möglicherweise wissentlich gehandelt wurde und abwartend, inwieweit dem Landratsamt die Abweichung auffällt.

Ergänzend führte Herr Hofmann aus, dass es Verpflichtung eines jeden Bauherrn ist, jegliche planabweichende Bebauung im Vorfeld auf ihre genehmigungsrechtlichen Konsequenzen prüfen zu lassen.

### **Beschluss: Ja 13 Nein 2**

Zum vorliegenden Tekturplan wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

**7.**

**Antrag auf Erteilung einer isolierten Befreiung für die Errichtung einer Einfriedung, Michael-Breunig-Straße 18**

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Höhenbahnweg“, Michael-Breunig-Straße 18, Fl.-Nr. 4250/20, Gemarkung Bürgstadt. Antragsteller ist Frau Silvia Helmstetter.

Frau Helmstetter beabsichtigt das derzeit unbebaute Grundstück straßenseitig (ca. 25m) und zum Nachbaranwesen Hausnummer 16, Fl. Nr. 4250/19 (ca. 18,50m) in voller Länge einzuzäunen.

**vom 04.06.2024**

Zahl der Mitglieder: 17

**Die Einladung erfolgte ordnungsgemäß.**

Anwesend:

15

**Die Sitzung war öffentlich.**

Für die Verwirklichung des Vorhabens, benötigt die Antragstellerin eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes in Bezug auf das Zaun-Material.

Der Bebauungsplan schreibt vor, dass als Zaunmaterial verzinktes Maschendrahtgeflecht mit Hinterpflanzung verwendet werden soll. Entlang der Wohn- und Erschließungsstraßen sollen Holzlattenzäune eingesetzt werden.

Über die maximale Höhe von Einfriedungen trifft der Bebauungsplan keine Aussagen. Gemäß der Bayerischen Bauordnung sind Einfriedungen demnach bis zu einer Höhe von 2,00 m verfahrensfrei möglich.

Angedacht ist, einen bis zu 2,00 m hohen Doppelstabmattenzaun zu errichten. Die straßenseitige Einfriedung (Höhe ca. 1,60 m) soll keinen Sichtschutz, aber ein 2-flügeliges Tor, beinhalten. Die Einfriedung zum Nachbargrundstück (max. 2,00 m) soll einen Sichtschutz erhalten und demnach blickdicht sein.

Frau Helmstetter weist darauf hin, dass in der umliegenden Nachbarschaft bereits vergleichbare Zäune vorhanden sind und dass sich ihr Vorhaben demnach problemlos einfügt.

Aus Sicht der Verwaltung sind die Befreiungen städtebaulich vertretbar.

Vom Gemeinderat ist zu entscheiden, ob die notwendigen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Hohenbahnweg“ für die Errichtung einer Einfriedung in der beantragten Version erteilt werden können. Sollte sich der Gemeinderat dagegen aussprechen, wäre ggf. festzulegen, welcher Ausführung zugestimmt werden kann.

2. Bgm. Neuberger führte aus, dass im gleichen Gebiet einem vergleichbaren Antrag aufgrund fehlenden Einverständnisses des Nachbarn nicht zugestimmt wurde. Nachdem auch hier aufgrund des geplanten Sichtschutzes und der anderweitigen Materialwahl des Zaunes die Festsetzungen auf der Grundstücksgrenze zum Nachbarn hin nicht eingehalten werden, kann konsequenter Weise nur dann zugestimmt werden, wenn die Nachbarunterschriften vorliegen.

Auf Nachfrage wurde geklärt, dass die Nachbarbeteiligung gebührenpflichtig seitens der Gemeinde durchgeführt werden soll.

Es wurde vorgeschlagen, den Bauantrag bis zur Einreichung der Nachbarunterschrift zurückzustellen und dann erneut im Gemeinderat zu behandeln.

**Beschluss: Ja 15 Nein 0**

Der vorliegende Bauantrag wird zurückgestellt und zunächst die Nachbarbeteiligung durchgeführt.

## 8. Sitzung des Gemeinderates Bürgstadt

Blatt 13

vom 04.06.2024

Zahl der Mitglieder: 17

**Die Einladung erfolgte ordnungsgemäß.**

Anwesend:

15

**Die Sitzung war öffentlich.**

### **8. Informationen des Bürgermeisters**

#### **8.1. Baubeginn Parkplatz Große Maingasse 6**

Bgm. Grün informierte, dass im Laufe der Woche mit den Baumaßnahmen zur Errichtung des Parkplatzes in der Großen Maingasse 6 begonnen wird. Auftragnehmer ist die Firma Link, Walldürn. Die Kosten für die Maßnahme inkl. aller Mauern und Tiefbauarbeiten werden sich auf ca. 70.000 € belaufen.

#### **8.2. Vorfeldmessstellen am Maiberg**

Bgm. Grün informierte, dass ab der kommenden Woche am Maiberg vier Vorfeldmessstellen im Rahmen der Neuordnung der Trinkwasserversorgung in Bürgstadt gebohrt werden. Diese werden für die Beurteilung des Grundwassers benötigt. Die Bohrtiefe beträgt ca. 25 m.

### **9. Fragen und Informationen aus dem Gemeinderat**

#### **9.1. Fußweg am Parkplatz Friedhof**

GR Helmstetter informierte, dass der Fußweg zwischen Friedhofmauer und den Parkplätzen im Streckfuß wohl von den meisten Schülern ordnungsgemäß genutzt wird. Allerdings kam es aufgrund der relativ hohen Friedhofsmauer wohl schon häufiger zu Konfliktsituationen zwischen Fußgängern und Radfahrern, die aus der Schulstraße kommend die Rampe Richtung Streckfuß fahren, da diese die laufenden Kinder nicht sehen. Er wünschte, dass dies bei möglichen künftigen schulbedingten Umplanungen in diesem Bereich berücksichtigt wird.

### **10. Anfragen aus der Bürgerschaft**

#### **10.1. Hundsrückkonzept**

Frau Silvia Helmstetter monierte, dass ihr der Einblick in ein der Gemeinde vorliegendes extern erstelltes Nutzungskonzept verwehrt wurde, in dem ihr Grundstück im Hundsrück erneut weinbaulich überplant ist, obwohl sie explizit erklärt hat, dass ihr Grundstück als Obstbaumgrundstück unangetastet bleiben soll.

Bgm. Grün versprach den Sachverhalt zu klären, stellte jedoch fest, dass seines Wissens nach dieses Konzept zur Einsichtnahme nicht im Verantwortungsbereich der Gemeinde liegt. Sobald die Informationen hierzu vorliegen, wird er Frau Helmstetter zu einem Gespräch einladen.