

SITZUNG

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE 13. SITZUNG DES GEMEINDERATES BÜRGSTADT AM 28.09.2021

Sitzungstag: Dienstag, den 28.09.2021 von 19:30 Uhr bis 22:30 Uhr

Sitzungsort: Bürgerzentrum Mittelmühle - Großer Saal

| Namen der Mitglieder des Gemeinderates Bürgstadt | |
|---|------------------|
| Anwesend | Bemerkung |
| Vorsitzender | |
| 1. Bgm. Grün, Thomas | |
| Schriftführer | |
| VR Hofmann, Thomas | |
| Mitglieder des Gemeinderates | |
| GR Helmstetter, Matthias | |
| GR Balles, Gerhard | |
| GR Elbert, Klaus | |
| GR Mai, Dennis | |
| GR Neuberger, Peter | |
| GR Braun, Dieter | |
| GR Reinfurt, Holger | |
| GR Rose, David | |
| 2. Bgm. Neuberger, Bernd | |
| GR Reinmuth, Jörg | |

| Abwesend | |
|-------------------------------------|--------------|
| Mitglieder des Gemeinderates | |
| 3. Bgm. Eck, Max-Josef | entschuldigt |
| GR Sturm, Christian | entschuldigt |
| GR Neuberger, Burkhard | entschuldigt |
| GR Friedl, Heike | entschuldigt |
| GR Krommer, Marianne | entschuldigt |
| GR Abb, Claudia | entschuldigt |

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

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1. **Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 07.09.2021**
2. **Aufstellung des Bebauungsplanes "Buschenweg" im beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB;
Beschlussmäßige Abhandlung der eingegangenen Stellungnahmen nach Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB sowie Beteiligung der Öffentlichkeit**
3. **Bauantrag für die Errichtung eines Wetterschutzdaches, Industriestraße 7a**
4. **Festsetzung des kalkulatorischen Zinssatzes für die kostenrechnenden Einrichtungen**
5. **Zweckvereinbarung zur Zusammenarbeit im Bereich Informationssicherheit auf Landkreisebene**
6. **Informationen des Bürgermeisters
-entfällt-**
7. **Fragen und Informationen aus dem Gemeinderat**
- 7.1. **Straßenausbau Höckerlein**
8. **Anfragen aus der Bürgerschaft
-entfällt-**

Zu Beginn der Sitzung begrüßte Bgm. Grün die anwesenden Gemeinderäte und die Zuhörer sowie die Vertreterin der Presse, Frau Annegret Schmitz. Er stellte die ordnungsgemäße Ladung und die Beschlussfähigkeit des Gemeinderates fest.

Öffentliche Sitzung

1. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 07.09.2021

Der Vorsitzende erklärte, dass den Gemeinderäten die Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 07.09.2021 zugestellt wurde.

Einwendungen wurden nicht erhoben.

2. Aufstellung des Bebauungsplanes "Buschenweg" im beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB; Beschlussmäßige Abhandlung der eingegangenen Stellungnahmen nach Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB sowie Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Auslegung der Unterlagen fand vom 07.06.2021 bis 09.07.2021 statt.

Beteiligt waren:

1. Abwasserzweckverband Main-Mud, Miltenberg
2. Amt für Digitalisierung, Breitband + Vermessung, Aschaffenburg
3. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Karlstadt
4. Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken
5. Bayerischer Bauernverband, Würzburg
6. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Memmelsdorf
7. Bayernwerk Netz GmbH, Marktheidenfeld
8. Deutsche Telekom Technik GmbH, Würzburg
9. EMB, Miltenberg
10. Gemeinde Collenberg
11. Gemeinde Eichenbühl
12. GMB, Miltenberg
13. Handwerkskammer für Unterfranken, Würzburg
14. Industrie- und Handelskammer, Aschaffenburg
15. Kabel Deutschland Vertrieb, Service GmbH & Co. KG, Nürnberg
16. Landratsamt Miltenberg
17. Markt Großheubach
18. PLEdoc GmbH, Essen
19. Regierung von Mittelfranken, Luftamt Nordbayern, Nürnberg
20. Regierung von Unterfranken, Gewerbeaufsichtsamt, Würzburg
21. Regierung von Unterfranken, Höhere Landesplanungsbehörde, Würzburg
22. Regionaler Planungsverband, Region 1 - Bayerischer Untermain, Aschaffenburg
23. Staatliches Bauamt Aschaffenburg
24. Stadt Freudenberg
25. Stadt Miltenberg
26. Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg

Folgende Stellungnahmen sind bis 09.07.2021 eingegangen:

1. Amt für Digitalisierung, Breitband + Vermessung, Aschaffenburg, Schreiben vom 09.06.2021, Az.: VM 2323_711_04

1. Das basierende Kartenmaterial entspricht dem aktuellen Stand des Liegenschaftskataster vom Juni 2021.
2. Die neuen einbezogenen Flurstücke sollen in der Begründung mit aufgenommen werden, unter der Angabe ganz oder teilweise einbezogen.
3. Ansonsten ist der Stellungnahme vom 29.06.2020 nichts hinzuzufügen.

Weitere Belange des ADBV sind durch die Planung nicht berührt.

Beschluss: Ja 11 Nein 0

Der Gemeinderat beschließt, die Hinweise zur Kenntnis zu nehmen.
Die neuen einbezogenen Flurstücke sind in der Begründung enthalten.

2. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Karlstadt, Schreiben vom 07.06.2021, Az.: AELF-KA-2.2.2-4612-36-3-4

Die Stellungnahme vom 29.06.2020 wird vollumfänglich aufrechterhalten.

Stellungnahme vom 29.06.2020:

Trotz einer Vielzahl von bebaubaren Grundstücken in der Gemeinde Bürgstadt und trotz der ständig von allen Beteiligten geäußerten Absichtserklärungen, mit Grund und Boden sparsam umzugehen und trotz vieler politischen Bekundungen, den Flächenverbrauch in Deutschland und Bayern zu begrenzen, sollen in Bürgstadt 3,6 ha landwirtschaftliche Nutzflächen für ein Wohngebiet „verbraucht“ werden.

Laut Statistischen Bundesamt wurden im Jahr 2018 in Deutschland 56 ha und in Bayern 10 ha an landwirtschaftlicher Nutzfläche pro Tag verbraucht.
Für die Ernährung eines Menschen mit deutschen Ernährungsgewohnheiten werden jährlich ca. 2 500 m² landwirtschaftliche Nutzfläche benötigt. Wenn der Flächenverbrauch so weitergeht, verlieren wir in Deutschland täglich die Ernährungsgrundlage für 224 Menschen, auf das Jahr gerechnet geht damit die Ernährungsgrundlage von über 80 000 Menschen in Deutschland verloren.
Der vielbekundete sparsame Umgang mit landwirtschaftlichen Flächen sollte daher im Planungsgeschehen wirklich ernst genommen werden.

Mit der Verwirklichung des BBP „Buschenweg“ verlieren die Bürgstädter Landwirte Elbert, Meisenzahl und Neuberger Flächen. Ein Flächenverlust bedeutet für landwirtschaftliche Betriebe stets einen Rückgang der Produktion und damit auch einen Rückgang der Rentabilität, da die Betriebskosten nicht kurzfristig der gesunkenen Produktion angepasst werden können.

Im Umgriff des BBP „Buschenweg“ werden landwirtschaftliche Betriebe in ihren wirtschaftlichen Aktivitäten nicht eingeschränkt, es wird aber darauf hingewiesen, dass angrenzend zum Plangebiet Landwirtschaft betrieben wird mit unvermeidlichen Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen auch außerhalb der „üblichen“ Geschäftszeiten.

Beschluss: Ja 11 Nein 0

Der Gemeinderat nimmt die Ausführungen zur Kenntnis.

**3. Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken, Schreiben vom 14.06.2021,
Az.: LD3-6-4612**

Nach dem Arbeitsprogramm des Amtes für Ländliche Entwicklung Unterfranken ist für dieses Gebiet kein Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz vorgesehen. Gegen die Aufstellung des Bebauungsplans bestehen daher keine flurbereinigungsrechtlichen Bedenken.

Unsere Stellungnahme vom 19.06.2020 wird beibehalten. Der konkrete Bedarf wurde weiterhin nicht nachgewiesen, daher wird die Größe des Baugebiets weiterhin kritisch gesehen. Der Markt Bürgstadt wird gebeten, die Ausweisung neuer Bauflächen zur Deckung der Bauwünsche zu überprüfen und seine Bemühungen zur Aktivierung der innerörtlichen Baulücken und Innenentwicklungspotenziale zu verstärken.

Beschluss: Ja 11 Nein 0

Der Gemeinderat beschließt, an der Planung festzuhalten.

Der Bedarf der Größe des Baugebietes ist lt. Stellungnahme der Regierung und des Planungsverbandes in der ergänzten Begründung hinreichend dargelegt.

4. EMB, Miltenberg, Schreiben vom 06.07.2021

a) Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung des Baugebietes erfolgt auf Grund der geographischen Grenzlage zwischen den beiden Druckzonen über drei Zuleitungen.

Einmal über die Zufahrtstraße des Buschenweges aus der Kolpingstraße, über das Versorgungsnetz der Normalzone. Das Versorgungsnetz der Hochzone wird über zwei weitere Leitungen ins Baugebiet geführt. Die untere Trasse aus der Thomastraße über den geplanten Fußweg zwischen Thomastraße Hausnummer 13 und 15 bzw. den Baugrundstücken am Buschenweg 9 und 10 in das Baugebiet. Die obere Anschlussstrasse über den Landgraben aus der Straße Am Landgraben im Bereich der Hausnummer 22. Diese Leitung wird von dort aus den Landgraben entlanggeführt und über den geplanten Fußweg zwischen den Baugrundstück Am Buschenweg 12 und 13 zum Anschluss in des Baugebiet geführt.

b) Stromversorgung

Die Versorgung des Gebietes erfolgt über eine neu zu errichtende Transformatorenstation. Der maximal zu erwartende Platzbedarf für die Transformatorenstation beträgt LxBxH 5,00 x 5,00 x 3,50 m. Eine entsprechende Stellfläche, an zentraler Stelle, mit direktem Zugang aus dem öffentlichen Bereich, ist dazu erforderlich. In vorangegangenen Besprechungen wurde dafür eine Fläche im Bereich des geplanten Spielplatzes, auf der östlichen Parkfläche festgelegt. Die Station wird in das bestehende Mittelspannungsnetz eingebunden. Die Anbindung erfolgt über die Hauptzufahrtsstraße zum Baugebiet, über die geplanten Fußwege zwischen den Hausnummern 9 und 10 und zwischen den Hausnummern 12 und 13. Zur Anbindung der einzelnen Liegenschaften werden an verschiedenen Standorten Kabel-Verteiler-Schränke errichtet. Stellflächen im öffentlichen Bereich sind entsprechend vorzusehen und vor Baubeginn im Detail abzustimmen. Teilweise sind Kabeltrassen mit bis zu 8 Einzelrohren (Ø 110mm, 2-lagig) erforderlich. Die Kabeltrassen dienen der Versorgung der Liegenschaften sowie der Anbindung an das übergeordnete Versorgungsnetz und verlaufen in allen Straßen und Stichstraßen des Baugebietes. Entsprechende Bereiche sind in den Gehwegflächen vorzusehen.

c) sonstige Bemerkungen

Rückfragen wegen Stromanschluss:

Herr Fries, Tel. 404-551; Herr Frank, Tel. 404-546

Rückfragen wegen Wasseranschluss: Herr Schneider, Tel. 404-553

Beschluss: Ja 11 Nein 0

Der Gemeinderat beschließt, die Hinweise zur Kenntnis zu nehmen.

5. Landratsamt Miltenberg, Schreiben vom 02.07.2021, Az.: 51-6102-BP-23-2021-1

Es wird vom Ingenieurbüro vorgeschlagen, alle redaktionellen Änderungen in einem Beschluss abzuhandeln.

A) Bauplanungs- und Bauordnungsrecht

Gegenüber der o. g. Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen aus bauleitplanerischer und bauordnungsrechtlicher nach wie vor Bedenken.

Zum Bebauungsplanentwurf im Einzelnen

Präambel

Bei der Auflistung der Rechtsgrundlagen wird darauf hingewiesen, dass die **Bayerische Bauordnung (BayBO)** zuletzt durch § 4 des Gesetzes zur Änderung des Bayerischen Immissionsschutzgesetzes und weiterer Rechtsvorschriften vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286) geändert wurde.

Wir bitten hier um Berichtigung der Rechtsgrundlage im Planentwurf und in der Begründung, Seite 5 Ziffer 2.1.

Anmerkung des Ingenieurbüros:

Es handelt sich um eine redaktionelle Änderung.

Verfahren nach § 13b BauGB

Bereits in unserer Stellungnahme vom 26. Juni 2020 haben wir darauf hingewiesen, dass das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB nur für Bebauungspläne zur Anwendung kommen kann, mit einer Grundfläche i. S. v. § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB von weniger als 10.000 m².

Laut damaliger Begründung (S. 6, Ziffer 3, Abs. 5) betrug die Größe des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ca. 3,62 ha, umgerechnet also 36.200 m². Multipliziert man diese Fläche mit der für ein WA gültigen Obergrenze der GRZ von 0,4, so beträgt die überbaubare Grundfläche 14.480 m². Damit werde die maximale Obergrenze der zulässigen Grundfläche von 10.000 m² deutlich überschritten. Diese Voraussetzung sei somit nicht erfüllt.

Aus dem Auszug aus der Niederschrift zur Gemeinderatssitzung vom 13. April 2021 geht hervor, dass diese Ausführungen zur Flächengröße nicht richtig seien.

„Im ausgelegenen Planentwurf betrage die ausgewiesenen Flächen 9.998,80 m² (24.997 m² x 0,4). Durch die Neuweisung weiterer Verkehrsflächen (P) und Grünflächen im überarbeiteten Plan reduziere sich die 36.201 m² große Fläche nochmals um 11.897 m², sodass die überbaubare Fläche jetzt 9.722 m² (24.304 m² x 0,4) betrage.“

Auf die Berechnung der zulässigen Grundfläche wird in der Begründung jedoch nicht eingegangen, sodass nach wie vor nicht eindeutig und schlüssig nachvollzogen werden kann, ob die Voraussetzung für das Verfahren nach § 13b BauGB, insbesondere einer Grundfläche von weniger als 10.000 m² erfüllt sind.

Aus der Begründung muss eindeutig hervorgehen, welche Flächen (aufgeschlüsselt nach Verkehrsflächen und Grünflächen) insgesamt bei der Berechnung der zulässigen Grundfläche von der Geltungsbereichsgröße von 3,64 ha (siehe Begründung, Seite 7, Ziffer 3, Absatz 5) herausgenommen wurden bzw. wie sich die zulässige Grundfläche rechnerisch ermittelt. **Die Begründung Ziffer 2.1 muss diesbezüglich zwingend ergänzt werden.**

Anmerkung des Ingenieurbüros:

Die Ergänzung in der Begründung wurde unter Punkt 3 „Lage, Größe und Beschaffenheit des Plangebietes“ aufgenommen.

Beschluss: Ja 11 Nein 0

Der Gemeinderat beschließt, die Begründung zu ergänzen.

Erforderlichkeit

Sowohl das Landratsamt Miltenberg als auch die Regierung von Unterfranken, der Regionale Planungsverband Region 1 – Bayerischer Untermain, das Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken sowie der Bayerische Bauernverband wiesen in ihren Stellungnahmen darauf hin, dass die Erforderlichkeit für die Ausweisung eines neuen Wohnbaugebietes mit ca. 49 Bauplätzen in Bezug auf die Bevölkerungsentwicklung und der künftigen Altersstruktur des Marktes Bürgstadt sehr kritisch gesehen wird. Ferner wurde auf die Einhaltung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung hingewiesen, insbesondere auf das Ziel der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung. Die vorhandenen Baulücken bergen ein großes Potential zur Innenentwicklung, sodass der Bedarf für die ca. 49 neuen Bauplätze nochmals zu prüfen und zu hinterfragen sei.

Es seien in der Begründung Angaben zu der zu erwartenden Bevölkerungsentwicklung bzw. zur zukünftigen Altersstruktur in Bürgstadt zu machen. Die Zahlen zur Bevölkerungsentwicklung vom Landesamt für Statistik weisen für den Markt Bürgstadt leicht rückläufige Bevölkerungszahlen auf, mit einem deutlichen Zuwachs der älteren Bevölkerung.

Aus dem Auszug aus der Niederschrift zur Gemeinderatssitzung vom 13. April 2021 geht hervor, dass der Markt Bürgstadt diese Ausführungen zur Kenntnis nehme, an der Planung aber festhalte. Wie sich der Gemeinderat mit dieser Thematik auseinandergesetzt hat, welche Argumente für bzw. gegen die Weiterführung der Planung sprechen, geht aus der Niederschrift und aus der Begründung nicht hervor. Damit kann der Abwägungsvorgang nicht nachvollzogen werden. Hier liegt ein beachtlicher Mangel des Abwägungsvorgangs gem. § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB vor. Der Bebauungsplan würde einer gerichtlichen Überprüfung nicht standhalten, zumal in der nun vorliegenden Begründung (Stand 12. Mai 2021) nach wie vor keine Angaben zu der zu erwartenden Bevölkerungsentwicklung bzw. zur zukünftigen Altersstruktur in Bürgstadt gemacht wurden.

Es wird nach wie vor für erforderlich gehalten die Begründung diesbezüglich zu ergänzen. Informationen zur Bevölkerungsentwicklung des Marktes Bürgstadt können unter folgendem Link eingesehen werden:

https://www.statistik.bayern.de/mam/statistik/gebiet_bevoelkerung/demographischer_wandel/demographische_profile/09676116.pdf

Das Bayerische Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie hat mit Schreiben vom 24. Januar 2020, AZ: 102-8592j/21 „Auslegungshilfen für die Prüfung des

Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe“ herausgegeben. Daraus ist ersichtlich, welche erforderlichen Angaben bei der Bedarfsermittlung in die Begründung aufzunehmen bzw. abzarbeiten sind.

Nähere Informationen können unter folgender Internetadresse

<https://www.stmb.bayern.de/buw/staedtebau/flaechensparen/folgekostenschaetzer/index.php> abgerufen werden. Wir bitten um Beachtung dieser Auslegungshilfen und eine analoge Überarbeitung der Begründung.

Das Landratsamt Miltenberg bietet dem Markt Bürgstadt an, in einem Besprechungstermin die noch offenen Fragen zu erörtern.

Die Regierung von Unterfranken sowie der Abwasserzweckverband Main-Mud wiesen in ihrer Stellungnahme im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 13b i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB daraufhin, dass eine Zustimmung zur Planung nur dann in Aussicht gestellt werden könne, wenn innerhalb des Einzugsgebietes des Marktes Bürgstadt entsprechende Potentialflächen bzw. Substitutionsflächen zur Verfügung gestellt werden, die aus dem Flächennutzungsplan an anderer Stelle herausgenommen werden, um in Summe die Flächenpotentiale der Gemeinde gleich zu belassen. Der tatsächliche Bedarf müsse nachvollziehbar dargelegt werden.

Aus der Niederschrift zur Gemeinderatssitzung vom 13. April 2021 geht hervor, dass der Gemeinderat beabsichtigt, eine adäquate Fläche im Flächennutzungsplan zu streichen, um somit einen Ausgleich des Gesamtzuflusses zur Kläranlage Main-Mud herbeizuführen. In welcher Form und Größe dies erfolgen soll, geht aus der Niederschrift nicht hervor. Auch in der Begründung wurden hierzu keine weiteren Angaben gemacht. Eine bloße Absichtserklärung ist hier nicht ausreichend. Der Markt Bürgstadt muss den Umfang der Herausnahme aus dem Flächennutzungsplan eindeutig beschreiben und festlegen sowie einen entsprechenden Änderungsbeschluss für eine Flächennutzungsplanänderung fassen.

Anmerkung des Ingenieurbüros:

Regierung von Unterfranken und Regionaler Planungsverband erheben keine Einwände mehr. Der Bayer. Bauernverband hat keine Stellungnahme im jetzigen Verfahren abgegeben.

Beschluss: Ja 11 Nein 0

Der Gemeinderat beschließt, an der Planung festzuhalten. Die im Flächennutzungsplan enthaltenen möglichen Baugebiete werden nicht in absehbarer Zeit umgesetzt und zu gegebener Zeit aus der Planung gestrichen.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Gem. § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als „landwirtschaftliche Fläche“ dargestellt. In der Begründung (S. 5, Ziffer 2.2) wird dargelegt, dass der Flächennutzungsplan im Rahmen des beschleunigten Verfahrens gem. § 13b i. V. m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB berichtigt wird. In der Begründung ist eine „Vorher“ – „Nachher“-Darstellung des Planbereiches enthalten.

Der Planteil der Flächennutzungsplanberichtigung mit dem erforderlichen Verfahrensvermerk liegt den Planunterlagen bei.

Mit der Berichtigung des Flächennutzungsplanes besteht grundsätzlich Einverständnis, sofern der Nachweis noch erbracht wird, dass das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB hier zur Anwendung kommen kann (siehe Ausführungen zum Verfahren nach § 13b BauGB).

Beschluss: Ja 11 Nein 0

Der Gemeinderat beschließt, die Hinweise zur Kenntnis zu nehmen.

Doppelhausbebauung

Das Landratsamt Miltenberg hält an der Forderung unserer Stellungnahme vom 26. Juni 2020 fest, im Bereich der Doppelhausbebauung (Grundstücke 39-46) darzustellen, an welcher Grundstücksseite angebaut werden soll. Durch eine entsprechende graphische Kennzeichnung ist der Grenzanbau festzulegen. Die Kennzeichnung ist in der Planlegende zu erläutern.

Anmerkung des Ingenieurbüros:

Es handelt sich um eine redaktionelle Änderung / Ergänzung.

Angaben der Flurnummern

Die bestehenden Baugrenzen und Flurnummern sind jetzt deutlich dezenter dargestellt. Eine entsprechende Zeichenerklärung in der Planlegende wird dennoch für erforderlich gehalten.

Anmerkung des Ingenieurbüros:

Die Baugrenzen und Flurnummern sind bereits in die Planlegende aufgenommen.

Piktogramme

Die Schemazeichnungen der einzelnen Bautypen sind jetzt eindeutig zu verstehen. Unter den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen wurde angegeben, dass alle Dachformen zulässig sind – ist dies tatsächlich beabsichtigt, oder sind nur die in den Schemazeichnungen dargestellten Dachformen gemeint? Diese Festsetzungen sind widersprüchlich und diesbezüglich aufeinander abzustimmen.

Anmerkung des Ingenieurbüros:

Es handelt sich um eine redaktionelle Änderung / Ergänzung.

Wandhöhen Grenzgaragen

Es ist nicht erforderlich, eine bergseitige Wandhöhe der Grenzgaragen von 3,5 m, über geplantes Gelände, zuzulassen. Hier ist die nach Art. 6 Abs. 7 BayBO zulässige Wandhöhe von 3 m, über natürliches Gelände, ausreichend.

Anmerkung des Ingenieurbüros:

Es handelt sich um eine redaktionelle Änderung.

Böschungsbereich

Beim zu erhaltenden Böschungsbereich nördlich des Weges Fl.-Nr. 3650/1 und Fl.-Nr. 3645/2 wäre es sinnvoll, die Markierung direkt im Bebauungsplan, anstatt in einer separaten Anlage vorzunehmen, da dies hier zur Verwirrung führt und leicht übersehen werden kann. Die Fl.-Nr. 3650/7 in diesem Weg gehört zur Heinrich-Heine-Straße.

Anmerkung des Ingenieurbüros:

Da eine maßstäbliche Darstellung im B-Planentwurf nicht möglich ist, muss dieser Bereich in einer separaten Anlage dargestellt werden. Er überschneidet sich in dem B-Plan mit dem Geltungsbereich und ist dadurch schwierig zu erkennen. Die Böschung soll nur die späteren Grundstückseigentümer vor Abgrabungen wegen Überflutungen schützen. Des Weiteren befindet sich dieser Bereich außerhalb des Baugebietes.

Beschluss: Ja 11 Nein 0

Der Gemeinderat beschließt, den Böschungsbereich in einer separaten Anlage darzustellen.

Grundstücksfreiflächen

Unter der Rubrik „Hinweise“ wird darauf hingewiesen, dass *„nicht überbaubare Grundstücksflächen zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten, zu unterhalten und zu pflegen sind. Eine Vollversiegelung der Vorgärten ist nicht zulässig...“*. Wir weisen darauf hin, dass es sich hier um eine bauordnungsrechtliche Festsetzung gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO handelt. Wir bitten diesen Passus daher unter die Rubrik „Bauordnungsrechtliche Festsetzungen“ unter Angabe der Rechtsgrundlage zu fassen.

Anmerkung des Ingenieurbüros:

Es handelt sich um eine redaktionelle Änderung.

Hinweis zum Baugebot

Hier hat sich ein Tippfehler eingeschlichen: *„... innerhalb einer zu **bestimmenden angemessenen** Frist sein Grundstück entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu bebauen...“*.

Auf dem Deckblatt der Begründung ist jedoch folgende Bauverpflichtung enthalten: *„In den notariellen Verträgen wird eine Bauverpflichtung von 5 Jahren festgelegt“*.

Nachdem der Markt Bürgstadt den Zeitrahmen der Bauverpflichtung von 5 Jahren bereits festgelegt hat (siehe Deckblatt der Begründung), ist auch im Hinweis zum Baugebot bereits auf diesen Zeitrahmen von fünf Jahren zu verweisen und die allgemeine Formulierung „einer zu bestimmenden angemessenen Frist“ zu streichen. Wir bitten um Überarbeitung des Hinweises.

Anmerkung des Ingenieurbüros:

Der Tippfehler wurde korrigiert.

Beschluss: Ja 11 Nein 0

Der Gemeinderat beschließt, an der Planung festzuhalten.

Verfahrensvermerk

Als Rechtsgrundlage der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 / § 4 Ab. 2 sowie § 4a Abs. 3 BauGB ist zusätzlich auf **§ 13b BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 / § 4 Ab. 2 sowie § 4a Abs. 3 BauGB** hinzuweisen.

In Abs. 4 des Verfahrensvermerkes ist als Rechtsgrundlage **§ 13b i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB** anzugeben.

Anmerkung des Ingenieurbüros:

Es handelt sich um eine redaktionelle Änderung.

B) Natur- und Landschaftsschutz

Zu dem Vorhaben fand am 21. November 2019 eine Vorabstimmung zur Festlegung des nötigen Untersuchungsrahmens statt (Untersuchungsumfang saP, Ausgleich Feldgehölze).

Am 11. Februar 2021 folgte nach Abschluss der Kartierung eine Ortseinsicht zur Begutachtung möglicher Ausgleichsflächen.

Im nun vorgelegten Fachgutachten des Büros „MaierLandplan“ wurden neben den artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen Pflegemaßnahmen zur Kompensation der nach Art. 16 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) i. V. m. Art. 23 Abs. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) gesetzlich geschützten Feldgehölze beschrieben (siehe Punkt 4.2.2 Fachgutachten).

Aus naturschutzfachlicher Sicht stellen diese grundsätzlich eine anerkennungsfähige Kompensation des Eingriffs dar. Ohne bindende rechtliche Sicherung von mindestens 2.600 m² (1:1 Ausgleich) kann jedoch eine Beseitigung der Feldgehölze/Hecken innerhalb des Geltungsbereiches nicht zugestimmt werden.

Entsprechend § 15 Abs. 4 Satz 1 BNatSchG bedarf es plangrafische als auch textliche Festsetzungen im B-Plan, welche den Ausgleich langfristig sichern. Sollte dies nicht realisierbar sein, so sind die Feldgehölze zu erhalten und alternative Ausgleichsmaßnahmen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde festzusetzen.

Bis zur Klärung des noch offenen Ausgleichs (Feldgehölze/Hecken) kann dem Vorhaben aus naturschutzrechtlicher Sicht nicht zugestimmt werden.

Anmerkung Büro Maier / Götzendörfer:

Im Vorfeld der neuen Auslegung wurde mit Hr. Brand von der Unteren Naturschutzbehörde besprochen, die Fl.-Nr. 3218, Gemarkung Bürgstadt, als neue Ausgleichsfläche vorzusehen. Ebenso wurden die entsprechenden Maßnahmen, wie im geänderten Naturschutzfachlichen Bericht vom 27. August 2021 beschrieben, festgelegt.

Beschluss: Ja 11 Nein 0

Der Gemeinderat beschließt als Ausgleich für die zu entfernenden Hecken / Feldgehölz die durchzuführenden Maßnahmen bzw. die neue Ausgleichsfläche auf der Fl.-Nr. 3218, Gemarkung Bürgstadt.

C) Immissionsschutz

Bei der Beurteilung der zu erwartenden Lärmimmissionen im geplanten allgemeinen Wohngebiet (WA) sind unterschiedliche Lärmarten jeweils getrennt zu betrachten (Gewerbelärm / Straßenlärm / Sportanlagenlärm, ...). Straßen- und Gewerbelärm werden also nicht addiert, sondern jeweils einzeln betrachtet und für sich genommen bewertet.

Durch die Ausweisung des geplanten WA-Gebietes rückt schutzbedürftige Wohnbebauung näher an bestehende gewerbliche bzw. industrielle Nutzung heran. In dem nördlich gelegenen Industriegebiet („Bürgstadt Nord“) befinden sich unter anderem Betriebe, die nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz genehmigungsbedürftig sind. Diese Betriebe arbeiten auch nachts.

Kritisch für die Einhaltung der Orientierungswerte nach DIN 18005 im geplanten WA ist insbesondere die Nachtzeit. Im Gutachten Y0003.009.01.001 vom 24. März 2021 der Wölfel Engineering GmbH wurden die Geräuscheinwirkungen der umliegenden bestehenden Gewerbe-, Sonder- und Industriegebiete auf das geplante Allgemeine Wohngebiet betrachtet. Das Gutachten nimmt Bezug auf zwei weitere Gutachten, die ebenfalls durch das Ing.-Büro Wölfel erstellt wurden:

- Schallimmissionsprognose Y0003.003.01.001 vom 05. Mai 2011 (zur Neuausweisung von Gewerbeflächen)
- Schallimmissionsprognose Y0003.006.01.003 vom 06. Juni 2019 (zum B-Plan „Main-Vinotel“)

Gewerbelärm

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass einerseits die Orientierungswerte nach DIN 18005 Teil 1 BBL 1 eingehalten werden, und dass andererseits noch Entwicklungspotential für die Ausweisung weiterer Gewerbegebiete bestehe.

Die Ausweisung des WA wird für die Ausweisung weiterer GE jedoch voraussichtlich Einschränkungen zur Folge haben (Festlegung von Geräuschkontingenten, d. h. Begrenzung der zulässigen Lärmemissionen in zukünftigen GE).

Folgende Gebiete spielen für die Beurteilung aus Sicht des Immissionsschutzes eine Rolle:

- GI „Bürgstadt Nord“ (Fa. Mikro-Technik, Fa. Ziemann, Wertstoffhof etc.): keine Emissionskontingente festgesetzt

- GI „Bürgstadt Nord BA II“: Emissionskontingente (L_{EK}) festgesetzt:

$L_{EK,Tag} = 63\text{dB/m}^2$ und $L_{EK,Nacht} = 48\text{ dB/m}^2$

- GE „Krieggärten“: kein Emissionskontingent festgesetzt

- SO „Main-Vinotel“: kein Emissionskontingent festgesetzt

Diese Gebiete wurden bis auf das GI „Bürgstadt Nord BA II“ bei der Berechnung berücksichtigt. Die gutachterliche Einschätzung, dass das GI „Nord BA II“ für die Immissionen im geplanten WA irrelevant ist, wird geteilt.

Für die betrachteten Gebiete „Vinotel“ (SO), „Krieggärten“ (GE) und „Bürgstadt Nord“ (GI) wurden zur Berechnung der zu erwartenden Geräuscheinwirkungen am Rande des geplanten WAs jeweils flächenbezogene Schalleistungspegel (L_w) angesetzt. In Bezug auf GE und SO sind die angesetzten Werte in Anlehnung an die DIN 45691 und DIN 18005 (Nr. 5.2.3) plausibel.

In Bezug auf das GI Nord wurden die flächenbezogenen Schalleistungspegel mit $L_w^{Tag} = 66\text{ dB/m}^2$ und $L_w^{Nacht} = 51\text{ dB/m}^2$ angenommen. Laut Gutachterin leiten sie sich daraus ab, dass sich die zulässigen Emissionen der im GI ansässigen Betriebe an dem „Reinen Wohngebiet“ (WR) an der Thomastraße messen. Somit sind sie insbesondere nachts eingeschränkt, was sich auch in der Genehmigungspraxis wiederfindet.

Das geplante WA besitzt in Bezug auf den Lärmschutz einen etwas geringeren Schutzanspruch als ein WR. Von der Verträglichkeit von WA und GI kann also ausgegangen werden.

In der Begründung zum Bebauungsplan fehlt nach wie vor die Angabe, auf welche Gutachten genau Bezug genommen wird, hier z. B. „Schallimmissionsprognose der Wölfel Engineering GmbH, Bericht-Nr. Y0003.009.01.001 vom 24. März 2021“ (Die Angabe gilt allerdings nur für Gewerbelärm! Worauf sich die Aussage zum Straßenlärm auf S. 10 unter 4.11 der Begründung bezieht, ist ebenfalls zu konkretisieren).

Es sollte in den B-Plan noch der Vermerk aufgenommen werden, dass das Gutachten der Wölfel Engineering GmbH, Bericht-Nr. Y0003.009.01.001 Teil des Bebauungsplans wird.

Hinweis: redaktioneller Fehler auf S. 5 des Gutachtens: Der Orientierungswert (OW) nachts beträgt nicht 45 dB(A), sondern 40 dB(A).

Straßenlärm

Aus dem Gutachten Y003.006.01.003 der Wölfel Engineering GmbH vom 06. Juni 2019 zum B-Plan „Main-Vinotel“ kann abgeleitet werden, dass der Straßenlärm der St 2310 im geplanten WA-Gebiet am Tag und in der Nacht nicht zu Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 Teil 1 BBL 1 führen wird.

Auf S. 10 unter 4.11 der Begründung zum Bebauungsplan vom 12. Mai 2021 sollte noch präzisiert werden, auf welches Schallgutachten bei der Aussage zum Straßenlärm Bezug genommen wird.

Anmerkung des Ingenieurbüros:

Nach telefonischer Rücksprache mit dem Schallgutachter sind die oben aufgeführten Punkte lediglich als Hinweis zu nehmen.

Beschluss: Ja 11 Nein 0

Der Gemeinderat beschließt, bei der Aussage zum Straßenlärm Bezug auf das Schallgutachten zum B-Plan „Main-Vinotel“ zu nehmen.

Stellplätze

Der Bebauungsplan sieht öffentlich gewidmete Stellplätze vor (Begründung zum Bebauungsplan vom 12. Mai 2021 unter 4.5, lt. Planzeichnung 38 öffentliche Stellplätze). In Kap. 10.3 der Bayerischen Parkplatzlärmstudie (2006, 6. Auflage) sind öffentliche Parkplätze nach der 16. BImSchV und damit weniger anspruchsvoll als nichtöffentliche Parkplätze zu beurteilen. Die Berechnung erfolgt neuerdings nach RLS-19.

Die öffentlichen Parkplätze grenzen zum Teil direkt an die Baufenster der Baugrundstücke. Dies ermöglicht ein direktes Nebeneinander von öffentlichem Parken und Wohnen (z. B. Schlafräume). Die Bauherren sollten die Anordnung lärmsensibler Räumlichkeiten neben öffentlichen Stellplätzen im Eigeninteresse vermeiden.

Beschluss: Ja 11 Nein 0

Der Gemeinderat beschließt, die Hinweise zur Kenntnis zu nehmen.

D) Bodenschutz

In Bezug auf den Bodenschutz verweisen wir auf unsere Stellungnahme vom 26. Juni 2020, die weiterhin ihre Gültigkeit behält.

E) Wasserschutz

Wasserrechtliche Tatbestände sind aufgrund der vorgelegten Planunterlagen nicht ersichtlich. In fachlicher Hinsicht bitten wir die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Aschaffenburg einzuholen und zu berücksichtigen.

F) Brandschutz

In der DVGW W405 wird als Objektschutz bei Wohngebäuden, mit bis zu drei Geschossen, ein Löschwasserbedarf von 800 l/Min. (also 48 m³/Std.) aus Hydranten im Umkreis von 300 m, über einen Zeitraum von 2 Stunden festgelegt.

Da in diesem Gebiet eine zunehmende Verdichtung der Bebauung erfolgt, wird von Seiten des abwehrenden Brandschutzes eine Löschwasserdurchführung unter der Staatsstraße Richtung Main zu einer befestigten Löschwasserentnahmestelle auf Grundlage der Richtlinie über „Flächen für die Feuerwehr“ dringend empfohlen.

G) Gesundheitsamtliche Belange

Da sich im vorliegenden Planentwurf keine wesentlichen Änderungen aus gesundheitsamtlicher Sicht ergeben haben, wird auf die Stellungnahme vom 26. Juni 2020 verwiesen, welche weiterhin ihre Gültigkeit behält.

Aufgrund der nochmaligen Überarbeitung des Planentwurfes und der Begrün-

ung, insbesondere bezüglich der Erforderlichkeit der Planung und der noch nicht abschließend geklärten naturschutzrechtlichen Pflegemaßnahmen, wird eine nochmalige verkürzte öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB für erforderlich gehalten.

Beschluss: Ja 11 Nein 0

Der Gemeinderat beschließt, die Hinweise zur Kenntnis zu nehmen und sämtliche redaktionellen Änderungen sowie die vorgefassten Beschlüsse in den B-Plan und in die Begründung einzuarbeiten.

Anschließend erfolgt eine nochmalige, verkürzte öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB. Eine Fristverlängerung kann aus terminlichen Gründen nicht gewährt werden.

Einwände aus der Bevölkerung:

1. Stellungnahme vom 07.07.2021

Gegen den am 07.06.2021 bekanntgegebenen Bebauungsplan „BUSCHENWEG“ möchten wir folgende Einwände vorbringen.

Immission:

Die Lärmbelästigung durch das Industriegebiet Nord und der Staatsstraße sind bereits jetzt schon sehr erheblich.

Je nach Wetterlage ist ein Schlafen bei offenem Fenster nicht möglich.

Selbst bei geschlossenem Fenster sind die Geräusche, vornehmlich vom Industriegebiet, besonders in der Nacht deutlich zu hören.

Ein Aufenthalt im Freien, im hinteren Bereich unseres Grundstückes, ist geprägt von Industrielärm und Straßenlärm.

Wurden bei der Ermittlung der Geräuschemissionen durch die FA. Wölfel an verschiedenen Tagen und vor allem in verschiedenen Wetterlagen geprüft?

Hier sehen wir einen dringlichen Handlungsbedarf!

Laut Schallimmissionsprognose erfolgten Messungen nur bis Höhe „Heinrich-Heine-Straße“. Wie sind die Werte im oberen Bereich? (Thomastraße)

Die geplante Bebauung in Nähe eines immer mehr wachsenden Industriegebietes, mit jetzt schon großer Lärmbelästigung, ist für uns nicht nachvollziehbar.

Auch wenn die vorliegenden Schallimmissionsprognose knapp unter dem erlaubten Werten liegen, ist die Realität eine andere.

Zu- und Abfahrtswege:

Bereits jetzt ist die Zufahrt zu unserem Anwesen erschwert.

Die katastrophale Parksituation, ab dem Gesundheitszentrum, ist ja schon bekannt.

Mittlerweile parken die Fahrzeuge bis zur Einfahrt Goethestraße.

Die jetzigen Straßenverhältnisse sind jetzt schon äußerst kritisch und ein sehr viel höheres Fahrzeugaufkommen durch das neue Baugebiet, nicht tragbar.

Hierzu ergänzte Bgm. Grün, dass unabhängig davon eine Verkehrsplanung für Bürgstadt durch ein neutrales Büro im Herbst 2021 angegangen werden soll. Hierbei wird auch die Kolpingstraße untersucht und nach Möglichkeiten zur Verkehrssteuerung gesucht.

Situation in Bürgstadt aus unserer Sicht:

Der demographische Wandel zeigt in den nächsten Jahren einen hohen Anteil an älteren Personen.

Wie sieht deren Wohnsituation aus?

Bereits jetzt werden viele Einfamilienhäuser in Bürgstadt von einzelnen Personen bewohnt. Verständlicherweise möchte man sein „Zuhause“ nicht verlassen, ist man es doch gewohnt sein eigener „Herr“ zu sein.

Betreutes Wohnen ist keine oder noch keine Option. Zudem ist das Angebot solcher Einrichtungen nicht ausreichend oder oft finanziell nicht möglich. Alternativen gibt es zurzeit nicht viele.

An dieser Stelle wäre auch einmal die Überlegung an ein Projekt wie „ALT UND JUNG“ anzustreben.

Ein eigenes, kleines Haus auf Zeit, auf die persönlichen Bedürfnisse abgestimmt, würde vielleicht manchen Hausbesitzer, in seinem viel zu großen Eigenheim, umdenken lassen.

Aktuell gibt es einen hohen Bedarf an neuen, innovativen Wohnmöglichkeiten. Kleine, ebenerdige Wohneinheiten mit Garten, wären schnell realisierbar, z. B. mit einem Mobilheim, Tiny-House, ...

Das Angebot ist sehr vielfältig, für jede Lebenssituation!

Ebenso sehen wir einen Trend, bei allen Altersstufen, zum Minimalismus und zur Flexibilität. Von jungen Familien, dem Single, dem Paar, hier gibt es eine enorme Nachfrage.

Wäre dies nicht eine Überlegung, statt eines sehr großen Baugebietes, Pachtgrundstücke anzubieten?

127 Baulücken im Ortskern bergen hier ein wertvolles und unterschätztes Potenzial.

Auch wir sind im Besitz eines unbebauten Grundstückes und haben es nun zur Verpachtung ausgeschrieben. Die Nachfrage für das Wohnen auf Zeit ist sehr groß.

Wir sind der Meinung, wir haben eine Verantwortung auch für die nächsten Generationen, in jeglicher Hinsicht.

Der Ortskern von Bürgstadt muss auf lange Sicht gestärkt werden und ein Leerstandrisiko im Altort unbedingt verhindert werden.

Wir sind in Bürgstadt in der glücklichen Lage noch Landwirtschaftsbetriebe vorweisen zu können und fordern daher kein Verlust von Ackerflächen.

Durch die geplante Baumaßnahme geht der Lebensraum für die Pflanzen- und vor allem Tierwelt verloren. Es ist ein unwiederbringlicher Eingriff in dieses Stück wertvoller und schützenswerter Natur.

Zum zweiten Teil der Stellungnahme wurde festgestellt, dass dieser nur wenig mit dem Baugebiet Buschenweg zu tun hat sondern die generelle gesellschaftliche Situation zur Wohnsituation darstellen soll.

Beschluss: Ja 11 Nein 0

Der Gemeinderat beschließt, an der Planung festzuhalten.

2. Stellungnahme vom 05.07.2021

Sehr geehrte Damen u. Herren,

wie bereits mehrfach dargelegt, stehe ich dem Umlegungsverfahren grundsätzlich positiv gegenüber, da damit jungen Familien die Errichtung eines Eigenheims ermöglicht wird.

Ich beziehe mich auf den bisher geführten Schriftverkehr und das Gespräch mit der Gemeinde am 02.06.2021 und die in diesem Gespräch schon mündlich vorgebrachten Vorschläge/Anregungen, bezüglich einer anderen Grenzgestaltung des Baugebiets „Buschenweg“.

Wie im Gespräch am 02.06.2021 dargelegt, wurden die Grenzen des Baugebiets „Buschenweg“ auf Vorschlag des Planungsbüros Eilbacher in der veröffentlichten Form vom Gemeinderat festgelegt. Dabei wurde die Grenze des Baugebiets parallel zum Buschenweg nicht entlang der Geländekante gezeichnet, sondern mit einem nicht nachvollziehbaren Abstand zur Geländekante.

Es wurden dabei aus meiner Sicht die nachfolgenden wichtigen Punkte nicht berücksichtigt:

1. Durch diesen Grenzverlauf des Baugebiets entstehen zwischen der Geländekante und den Bauplätzen Teilflächen, die von der Einbindung in das Baugebiet ausgeschlossen werden. Damit wird die Möglichkeit genommen, Bauinteressenten, die größere Grundstücke wünschen, als die vorgegebenen 480 qm, eine entsprechend größere Grundstücksfläche zu erwerben.
2. Die vom Baugebiet ausgegrenzten Teilflächen sind – wie die einbezogenen Flächen - derzeit als Streuobstwiesen genutzt. Durch die Hangkante und den um 2-3 Meter tiefer liegenden Buschenweg sind die Teilgrundstücke nicht mehr zugänglich. Die Grundstücke sind damit als Streuobstwiesen nicht mehr nutzbar. Die Folge ist eine Verbuschung/-wilderung.
3. Die dadurch entstehende Wildnissfläche hinter den Baugrundstücken stellt für einen Einbruch das ideale Rückzugsgebiet/Versteck dar. Sie erhöht damit die Gefahren eines Einbruchs, besonders in der Bebauungszone entlang des Buschenwegs.
4. Sofern die Gemeinde diese Teilflächen erwirbt, entstehen den Bürgstädter Bürgern erhöhte Kosten für die Sauberhaltung der Teilflächen. Diese Kosten sind nicht erforderlich, wenn die ausgegrenzten Flächen Teil der vergrößerten Baugrundstücke werden.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit wird deshalb der Gemeinderat aufgefordert, das Planungsbüro Eilbacher mit der Überplanung der Grenzen des neuen Baugebiets zum Buschenweg zu beauftragen und die Grenze des Baugebietes bis an die Hangkante des Buschenweges auszuweiten. Die oben dargestellten Nachteile der bisherigen Planung sollten damit beseitigt werden.

Für weitere Besprechungen der Angelegenheit stehe ich der Gemeindeverwaltung und dem Gemeinderat gerne zur Verfügung.

Anmerkung des Ingenieurbüros:

1. Die ausgeschlossenen Grundstücksteilflächen liegen teilweise in einem kartierten Biotop und sind allein schon aus diesem Grund dem Geltungsbereich des B-Planes nicht zuzuschlagen.

Es macht wenig Sinn und ist auch planerisch nicht anzustreben, den Geltungsbereich dem Verlauf des festgestellten Biotopes anzupassen. Dies würde für die Bauplatznummern 25, 26 und 27 einen Flächenzugewinn zwischen ca. 90 m² und 200 m² bedeuten.

Der tatsächliche Verlauf der Grenze von Verbuschung und der freien Bauflächen ist faktisch identisch mit der Geltungsbereichsgrenze, dies wurde vom Planer auch mit einer Bilddokumentation der örtlich vermessenen Grenzen aufgezeigt.

2. Die Flächen sind bereits verbuscht und keinesfalls mehr als genutzte Streuobstwiese erkennbar. Frei zugängliche vorhandene Streuobstbestände sind sowieso im Geltungsbereich des B-Planes enthalten.

3. Die „entstehende Wildnisfläche“ hinter den Baugrundstücken ist bereits vollumfänglich vorhanden, d. h., wird auch bei Einbeziehung der fraglichen Grundstücke in den Geltungsbereich kein Unterschied zum bereits vorhandenen Bestand entstehen, zumal der größte Teil als Biotop ausgewiesen ist, der sowieso nicht gerodet werden darf.

4. Sofern die Gemeinde diese Grundstücke erwirbt (hiervon ist aus Sicht des Ingenieurbüros auszugehen), leistet Sie damit einen Beitrag zum Erhalt des Biotopes und des jetzt bereits auf natürliche Weise entstandenen Bewuchses.

Als Baufläche ist die Steilböschung auch aus topografischen Gründen nicht geeignet.

Bei der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) wurde vom Ingenieurbüro Eilbacher angefragt, ob Biotopflächen in privates Eigentum übergehen bzw. erhalten werden können (das sind diese bereits zum jetzigen Zeitpunkt). Diese Frage wurde grundsätzlich beantwortet, im Falle eines angestrebten Verkaufes können die UNB jedoch vom Vorkaufsrecht Gebrauch machen.

Es steht folglich jedem Grundstücksbesitzer frei, ggf. mit dem Markt Bürgstadt Verhandlungen über einen Zukauf von hinter liegenden Grundstücksteilen zu seiner Baufläche zu führen und so seine Grundstücksfläche (mit eigener Flurnummer) größer zu gestalten.

Der Geltungsbereich grenzt an eine Biotopfläche an und diese darf nicht bebaut werden, da Lebensräume zerstört oder erheblich beeinträchtigt werden können.

Durch die Einbindung der Teilflächen wäre ein Ausgleich von 1:3 erforderlich. Der Markt Bürgstadt kann jedoch nach Rücksprache mit dem Landschaftsarchitekten Herrn Michael Maier wenig Ausgleichsflächen zur Verfügung stellen.

Beschluss: Ja 11 Nein 0

Der Gemeinderat beschließt, an der Planung festzuhalten.

Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben keine Einwände bzw. haben sich nicht geäußert:

1. **Abwasserzweckverband Main-Mud, Miltenberg** - keine Rückäußerung;
5. **Bayerischer Bauernverband, Würzburg** - keine Rückäußerung;
6. **Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Memmelsdorf** - keine Rückäußerung;
7. **Bayernwerk Netz GmbH, Marktheidenfeld** - keine Rückäußerung;
8. **Deutsche Telekom Technik GmbH, Würzburg** - keine Rückäußerung;
10. **Gemeinde Collenberg** - keine Einwände;
11. **Gemeinde Eichenbühl** - keine Rückäußerung;
12. **GMB, Miltenberg** - keine Rückäußerung;
13. **Handwerkskammer Unterfranken, Würzburg** - keine Rückäußerung;
14. **Industrie- und Handelskammer, Aschaffenburg** - keine Einwände;
15. **Kabel Deutschland Vertrieb, Service GmbH & Co. KG, Nürnberg** - keine Einwände;

17. **Markt Großheubach** - keine Einwände; 18. **PLEdoc GmbH, Essen** - keine Rückäußerung; 19. **Regierung von Mittelfranken, Luftamt Nordbayern, Nürnberg** - keine Rückäußerung; 20. **Regierung von Unterfranken, Gewerbeaufsichtsamt, Würzburg** - keine Einwände; 21. **Regierung von Unterfranken, Höhere Landesplanungsbehörde, Würzburg** - keine Einwände; 22. **Regionaler Planungsverb., Region 1 - Bayerischer Untermain, Aschaffenburg** - keine Einwände; 23. **Staatliches Bauamt Aschaffenburg** - keine Einwände; 24. **Stadt Freudenberg** - keine Einwände; 25. **Stadt Miltenberg** - keine Einwände; 26. **Wasserwirtschaftsamt** - keine Rückäußerung.

| | |
|-----------|--|
| 3. | Bauantrag für die Errichtung eines Wetterschutzdaches, Industriestraße 7a |
|-----------|--|

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Industriegebiet Bürgstadt Nord“. Die Fa. AHV GmbH & Co. KG plant die Errichtung eines Wetterschutzdaches. Die bauliche Anlage soll als reines Materiallager für die Firma dienen. Die Überdachung ist ausschließlich als temporäres Außenlager für versandfertige Produktionsgüter der Firma „sitecon“ vorgesehen. Hierbei handelt es sich um Maschinen- und Anlagenbauteile für die Industrie. Darüber hinaus sieht die Anlage keine dauerhafte Aufenthaltsmöglichkeit für Mitarbeiter vor.

Die tragenden Bauteile wie Stützen und Träger bestehen aus nichtbrennbaren Baustoffen. Als Dachdeckung sind Sandwichpaneele mit Steinwollekern vorgesehen.

Beschluss: Ja 11 Nein 0

Zum vorliegenden Bauantrag wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

| | |
|-----------|---|
| 4. | Festsetzung des kalkulatorischen Zinssatzes für die kostenrechnenden Einrichtungen |
|-----------|---|

Der zuletzt verwendete kalkulatorische Zinssatz für die kostenrechnenden Einrichtungen (Abwasserbeseitigung, Bestattungswesen) beträgt lt. Beschluss des Gemeinderates vom 02.10.2018 zurzeit 3,50%. In der VV Nr. 6 zu § 12 KommHV neue Fassung ist bestimmt, dass sich der Zinssatz an einem mehrjährigen Mittel der Kapitalmarktrenditen orientieren sollte.

Die Kapitalmarktrenditen basieren auf einem jährlichen Zinssatz, der sich am „Markt für längerfristige Kapitalanlagen und –aufnahmen mit einer Laufzeit von mehr als vier Jahren gebildet hat“ (Gabler´s Wirtschaftslexikon).

Die künftige Höhe des kalkulatorischen Zinssatzes wurde beim diesjährigen Termin zur Fortschreibung der Gebührenkalkulation mit der Dr. Schulte/Röder Kommunalberatung besprochen. Der weitaus größte Teil (über 80%), der von der Dr. Schulte/Röder Kommunalberatung betreuten Kommunen verwenden zurzeit einen kalkulatorischen Zinssatz in Höhe von 3,0 %. Dieser Zinssatz ergibt sich auch aus den aktuell veröffentlichten Tabellen in der Fachzeitschrift „Gemeindekasse“.

In Abstimmung mit der Dr. Schulte/Röder Kommunalberatung wurde, in Anbetracht der Zinsentwicklung seit der letzten Anpassung, vereinbart, den kalkulatorischen Zinssatz ab dem Vermögensrechnungsjahr 2020 (Buchung im Jahr 2021) von bisher 3,50% auf 3,00 % zu mindern.

Beschluss: Ja 11 Nein 0

Der Gemeinderat beschließt, den kalkulatorischen Zinssatz ab dem Vermögensrechnungsjahr 2020 auf 3,00 % zu mindern.

| | |
|-----------|---|
| 5. | <u>Zweckvereinbarung zur Zusammenarbeit im Bereich Informationssicherheit auf Landkreisebene</u> |
|-----------|---|

Wie schon in der Gemeinderatssitzung vom 18.05.2021 beschlossen, schließt sich der Markt Bürgstadt einer Kooperation auf Landkreisebene zur Aufgabenerfüllung im Bereich Daten- und Informationssicherheit an.

Die Kostenschätzung von Seiten des Landratsamtes liegt bei ca. 1,00 € je Einwohner im Jahr (bei 21 Kooperationsgemeinde). Beim derzeitigen Einwohnerstand kann für den Markt Bürgstadt weiterhin von ca. 4.300,00 € im Jahr (vgl. Beschluss vom 18.05.2021 - 360,00 €/Monat) ausgegangen werden.

Für das Kooperationsprojekt wurde dem Landkreis Miltenberg von der Regierung von Unterfranken, mit Bescheid vom 21.07.2021, eine einmalige Fördersumme von 90.000,00 € zugesichert, welche nach Erhalt anteilig verrechnet oder an die Kooperationsgemeinden weitergeleitet werden soll.

Die finale Fassung der Zweckvereinbarung über die Bestellung gemeinsamer behördlicher Informationssicherheitsbeauftragter für den Landkreis Miltenberg und dessen kreisangehörige Städte, Märkte, Gemeinden und Verwaltungsgemeinschaften liegt dem Markt Bürgstadt nun vor (siehe Anlage). Nach Durchsicht der Verwaltung wird die Unterzeichnung der Zweckvereinbarung empfohlen.

Beschluss: Ja 11 Nein 0

Der Markt Bürgstadt stimmt dem Abschluss der Zweckvereinbarung über die Bestellung gemeinsamer behördlicher Informationssicherheitsbeauftragter für den Landkreis Miltenberg und dessen kreisangehörige Städte, Märkte, Gemeinden und Verwaltungsgemeinschaften zu.

| | |
|-----------|--|
| 6. | <u>Informationen des Bürgermeisters</u> <u>-entfällt-</u> |
|-----------|--|

-entfällt-

| | |
|-----------|--|
| 7. | <u>Fragen und Informationen aus dem Gemeinderat</u> |
|-----------|--|

| | |
|-------------|--|
| 7.1. | <u>Straßenausbau Höckerlein</u> |
|-------------|--|

GR Helmstetter erkundigte sich nach dem Ausbaustand im Höckerlein, nachdem er von dortigen Anliegern mit Beschwerden konfrontiert wurde. Insbesondere wurde er auf den Bauablauf angesprochen, sowie über Unzufriedenheit bezüglich der mehrmaligen Öffnung und Schließung der gleichen Fläche. Zudem wurde bemängelt, dass keine Abschnittsbildung beim Einbau der Ver- und Entsorgungsleitungen vorgenommen wurde, was darin endet, dass die Notversorgung für Wasser bereits seit fast einem Jahr besteht und die Sorge vor dem Einfrieren in den Wintermonaten besteht.

Bgm. Grün erläuterte, dass wöchentlich Jour fixe Termine mit Baufirma, Ing.-Büro und Gemeinde, sowie gegebenenfalls Anliegern stattfinden. Hier werden regelmäßig die Themen besprochen und geklärt. Der Einbau der leitungsgebundenen Einrichtungen wie Kanal, Wasser, Gas und Strom muss technisch schrittweise vorgenommen werden, da es sich um unterschiedliche Gräben in unterschiedlicher Tiefe handelt.

Der Kanalbau ist bereits fertiggestellt, derzeit werden die Hausanschlüsse für Wasser, Gas und Strom dort wo nötig hergestellt. Die Fertigstellung ist für Mitte bis Ende Oktober geplant. Im Anschluss erfolgt der eigentliche Straßenbau, der planmäßig ebenfalls bis Weihnachten erledigt sein sollte.

Um den Ausbau zu beschleunigen, wird derzeit aus beiden Richtungen mit einer zusätzlichen Kolonne gearbeitet. Auf die Zugänglichkeit für Feuerwehr und Rettungsdienste wird geachtet.

| | |
|-----------|--|
| 8. | Anfragen aus der Bürgerschaft <u>-entfällt-</u> |
|-----------|--|

-entfällt-

Anschließend nicht öffentliche Sitzung