

SITZUNG

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE 5. SITZUNG DES GEMEINDERATES BÜRGSTADT AM 09.04.2024

Sitzungstag: Dienstag, den 09.04.2024 von 19:30 Uhr bis 21:30 Uhr

Sitzungsort: Sitzungssaal des Rathauses Bürgstadt

Namen der Mitglieder des Gemeinderates Bürgstadt	
Anwesend	Bemerkung
Vorsitzender	
2. Bgm. Neuberger, Bernd	
Schriftführer	
VR Hofmann, Thomas	
Mitglieder des Gemeinderates	
GR Helmstetter, Matthias	
GR Sturm, Christian	
GR Balles, Gerhard	
GR Elbert, Klaus	
GR Neuberger, Burkhard	
GR Bachmann, Wolfgang	
GR Mai, Dennis	
GR Neuberger, Peter	
GR Braun, Dieter	
GR Rose, David	ab 19.40 Uhr anwesend
GR Reinmuth, Jörg	
GR Berberich, Nils	
GR Meder, Annalena	

Abwesend	
Vorsitzender	
1. Bgm. Grün, Thomas	entschuldigt
Mitglieder des Gemeinderates	
3. Bgm. Eck, Max-Josef	entschuldigt
GR Krommer, Marianne	entschuldigt

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

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1. **Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 19.03.2024**
2. **Bekanntgabe von Beschlüssen aus der nicht öffentlichen Sitzung vom 19.03.2024**
3. **Bauantrag auf Teilabbruch der Scheune, Rückbau des Dachgeschosses mit anschließendem Wiederaufbau, Martinsgasse 9**
4. **Bauantrag auf Wohnhausanbau, Königsberger Straße 2**
5. **Bauvoranfrage für die Errichtung eines Wohnhauses mit Garage, Königsberger Straße 17**
6. **Bauantrag für die Errichtung eines Schafstalles als Außenklimastall im Außenbereich, Lage "Im Bauchblöher"**
7. **Bauantrag auf Neubau eines Bungalows, Odenwaldstraße 2**
8. **Informationen des Bürgermeisters**
 - 8.1. **Baumaßnahme Mainspielplatz**
 - 8.2. **Bolzplatz Spielplatz Trieb**
 - 8.3. **Baumaßnahmen vom Straßenbauamt**
 - 8.4. **Baugebiet Buschenweg**
9. **Fragen und Informationen aus dem Gemeinderat**
 - 9.1. **Glasfaserausbau in Bürgstadt**
10. **Anfragen aus der Bürgerschaft
-entfällt-**

Zu Beginn der Sitzung begrüßte 2. Bgm. Neuberger die anwesenden Gemeinderäte und die Zuhörer sowie die Vertreterin der Presse, Frau Schmitz. Er stellte die ordnungsgemäße Ladung und die Beschlussfähigkeit des Gemeinderates fest.

Öffentliche Sitzung

1. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 19.03.2024

Der Vorsitzende erklärte, dass den Gemeinderäten die Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 19.03.2024 zugestellt wurde.
Einwendungen wurden nicht erhoben.

2. Bekanntgabe von Beschlüssen aus der nicht öffentlichen Sitzung vom 19.03.2024

Es wurden keine Beschlüsse aus der nicht öffentlichen Sitzung vom 19.03.2024 bekanntgegeben.

3. Bauantrag auf Teilabbruch der Scheune, Rückbau des Dachgeschosses mit anschließendem Wiederaufbau, Martinsgasse 9

Das Bauvorhaben liegt in einem Gebiet ohne Bebauungsplan. Das Vorhaben ist demnach nach § 34 Baugesetzbuch -BauGB- „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ zu beurteilen. Demnach ist dies zulässig, wenn sich das Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Im Rahmen der Baukontrolle durch die Kontrolleure des Landratsamtes Miltenberg am 06. Mai 2022 wurde festgestellt, dass die Scheune, Martinsgasse 9, Fl.-Nr. 188/2, im vorderen zur Straßenseite hin liegenden Grundstücksbereich akut einsturzgefährdet ist. Gemäß Art. 3 Bayerische Bauordnung müssen Anlagen so instandgehalten werden, dass die öffentliche Sicherheit und Ordnung, insbesondere Leben und Gesundheit nicht gefährdet werden kann. Die Eigentümerin Frau Marion Graßmann-Reutter wurde daraufhin kontaktiert und um Behebung der Gefahrenquelle gebeten.

Die Antragstellerin beantragt die bestehende Scheune nicht vollständig, sondern lediglich zum Teil abzureisen. Die Erdgeschossenebene einschließlich der ersten Decke soll bestehen bleiben. Die Sandsteinmauer soll saniert und durch einen Ringanker gesichert werden. Zum Nachbargrundstück, Martinsgasse 7 und straßenseitig wird eine Mauer als Auflager für das Dach errichtet.

Baurechtlich verfahrensfrei sind nur vollständige Beseitigungen, die teilweise Beseitigung ist baugenehmigungspflichtig.

Die Fl.-Nr. 188/2, Martinsgasse 9 liegt im räumlichen Geltungsbereich der gemeindlichen Gestaltungssatzung. Abweichungen oder Befreiungen von der Gestaltungssatzung werden nicht benötigt.

Die Nachbarunterschriften sind vollständig vorhanden.

Bauordnungsrechtliche Vorschriften werden im Baugenehmigungsverfahren durch das Landratsamt Miltenberg geprüft. Das Landratsamt Miltenberg hat in den Vorgesprächen nach Angabe der Antragstellerin bereits seine Zustimmung signalisiert.

Beschluss: Ja 13 Nein 0

Zum vorliegenden Bauantrag Teilabbruch der bestehenden Scheune mit Wiederaufbau des Dachgeschosses, Martinsgasse 9, Fl.-Nr. 188/2 wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Die Festsetzungen der gemeindlichen Gestaltungssatzung sind zu beachten.

4.	<u>Bauantrag auf Wohnhausanbau, Königsberger Straße 2</u>
-----------	--

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hinter der Martinskirche“, Königsberger Straße 2, Fl.-Nr. 4012, Gemarkung Bürgstadt und umfasst einen Anbau am bestehenden Wohnobjekt. Der Anbau soll an der nördlichen Traufseite errichtet werden. Eigentümer der Fläche ist Frau Theresia Pfeiffer.

Für die Verwirklichung des Bauvorhabens ist folgende Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erforderlich:

1. Dachneigung

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 25° bis 48° als Sattel-, Walm-, Pult-, oder Zeltdächer zulässig. Der Bauherr möchte sich mit der Dachneigung des Anbaus, am bestehenden Wohnobjekt orientieren. Die Dachneigung des Wohnhauses beträgt 53°.

Die Nachbarunterschriften liegen nicht vor.

Das Bauvorhaben ist städtebaulich vertretbar, nachbarrechtliche Belange bleiben unberührt.

Bauordnungsrechtliche Vorschriften werden im Baugenehmigungsverfahren durch das Landratsamt Miltenberg geprüft.

Beschluss: Ja 14 Nein 0

Zum vorliegenden Bauantrag auf Wohnhauserweiterung und der erforderlichen Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes in Bezug auf die Dachneigung wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

5.	<u>Bauvoranfrage für die Errichtung eines Wohnhauses mit Garage, Königsberger Straße 17</u>
-----------	--

Frau Bucher-Hock stellt einen Antrag auf Vorbescheid für die Errichtung eines zweiten Wohnhauses auf dem Grundstück Königsberger Straße 17. Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hinter der Martinskirche“.

Die Antragstellerin beabsichtigt die Fl.-Nr. 3953 zu teilen und auf dem unbebauten Teil ein Wohnhaus und eine Garage zu errichten.

Hierfür werden Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes beantragt.

1. Mindestgröße der Baugrundstücke

Der Bebauungsplan schreibt eine Mindestgröße von Baugrundstücken von 600m² vor. Durch die Teilung des Grundstückes verfügt das Grundstück mit dem Bestandsgebäude über eine Fläche von ca. 900m². Das abgetrennte Grundstück hat eine Größe von ca. 510 m² und würde demnach die festgesetzte Mindestgröße unterschreiten.

Sowohl die Verwaltung, als auch das Landratsamt Miltenberg, halten diesen Grundstücksteil für eine Nachverdichtung für sehr gut geeignet, zumal die Erschließung gesichert ist.

2. Baugrenze

Beabsichtigt ist, das Grundstück Fl.-Nr. 3953 zu teilen und die unbebaute Fläche zu bebauen. Das fiktiv eingezeichnete Wohnhaus besitzt die Maße 12,70m x 8,50m und überschreitet die festgesetzte Baugrenze auf einer Länge von 12,70m um 2,34m (27,53% der Fläche liegt außerhalb der Baugrenze). Auch die Garage liegt mit einer Grundfläche von 36m² mit ca. 9m² (ca. 25% der Fläche) außerhalb der Baugrenze.

Zu klären wäre, ob für die Überschreitung der Baugrenze durch das Wohnhaus und der Garage eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Hinter der Martinskirche“ erteilt werden kann oder ob aufgrund der beachtlichen Überschreitung der Baugrenze eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich ist. Eine Änderung des Bebauungsplanes ist notwendig, wenn die Grundzüge der Planungen berührt sind bzw. wesentliche Überschreitungen der Festsetzungen vorgesehen sind.

Nach Auffassung der Verwaltung sind die Grundzüge der Planungen nicht verletzt. Gegen die angefragten Befreiungen werden verwaltungsseitig keine Bedenken geäußert.

Bauordnungsrechtliche Vorschriften werden im Baugenehmigungsverfahren durch das Landratsamt Miltenberg geprüft.

Beschluss: Ja 14 Nein 0

Zur vorliegenden Bauanfrage und den beantragten Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Hinter der Martinskirche“ betreffend der Baugrenze und der Mindestgröße der Baugrundstücke wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

6.	<u>Bauantrag für die Errichtung eines Schafstalles als Außenklimastall im Außenbereich, Lage "Im Bauchblöher"</u>
-----------	--

Herr Christian Wolf plant den Neubau eines Schafstalles als Außenklimastall in Holzbauweise im Außenbereich, Lage „Im Bauchblöher“, Fl.-Nr. 7032 + 7033, Gemarkung Bürgstadt.

Bereits in der Sitzung vom 28. Februar 2023 wurde vonseiten des Gemeinderates Bürgstadt das gemeindliche Einvernehmen zur damaligen Bauvoranfrage erteilt.

Das Vorhaben liegt unterhalb der Weinbergsflurbereinigung und befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebiets „Bayerischer Odenwald“ (LSG). Wer bauliche Anlagen innerhalb des LSG errichten will, benötigt hierfür gemäß der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Bayerischer Odenwald“ eine naturschutzrechtliche Erlaubnis.

Mit Vorbescheid vom 31. Januar 2024 hat das Landratsamt Miltenberg, Abt. Bauwesen dem Anliegen unter bestimmten Auflagen und Bedingungen zugestimmt. Die Stellungnahmen der Fachstellen (Veterinäramt, Untere Wasserrechtsbehörde etc.) wurden berücksichtigt und in die aktuellen Bauantragsunterlagen eingearbeitet.

GR Neuberger B. unterstützte den Bauantrag in der vorliegenden Form, zumal Christian Wolf als Schäfer eine wichtige Stütze der örtlichen Landschaftspflege ist und auch im Auftrag des Landschaftspflegeverbandes tätig ist. Somit sieht er die Errichtung des Außenklimastalles im Landschaftsschutzgebiet für gerechtfertigt und begrüßenswert an.

Zur wegemäßigen Erschließung wurde festgestellt, dass diese als reine landwirtschaftliche Zufahrt rechtlich und tatsächlich vorhanden ist. Sollte der Bauwerber qualitativ nachbessern wollen, wäre dies von ihm selbst vorzunehmen.

Beschluss: Ja 14 Nein 0

Zur vorliegenden Bauantrag auf Errichtung eines Schafstalles als Außenklimastall im Außenbereich, Lage „Im Bauchblöher“, Gemarkung Bürgstadt wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

7. Bauantrag auf Neubau eines Bungalows, Odenwaldstraße 2

Die Bauherren Adam und Linus Wolfert beantragen die Errichtung eines eingeschossigen Baukörpers (Bungalow) mit einem Flachdach, Odenwaldstraße 2, Fl.-Nr. 5863/5, Gemarkung Bürgstadt.

Das Bauvorhaben liegt in einem Gebiet ohne Bebauungsplan. Das Vorhaben ist demnach nach § 34 Baugesetzbuch -BauGB- „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ zu beurteilen. Demnach ist dies zulässig, wenn sich das Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Fragen der Dachform oder -neigung sind hingegen gemäß aktueller Rechtsprechung für die Frage des Einfügens irrelevant bzw. nicht ausschlaggebend.

Die Kriterien, Art der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche und die Erschließung sind erfüllt bzw. gesichert.

Das Maß der baulichen Nutzung ist die Angabe über die Intensität (z.B. Anzahl Vollgeschosse, Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Höhe der baulichen Anlage etc.) einer Grundstücksausnutzung und bedarf im vorliegenden Fall einer gesonderten Betrachtung.

Die Bauherren geben an, dass durch die flache eingeschossige Bebauung, sich der Neubau den umliegenden Gebäuden unterordnet. Er fügt sich zurückhaltend in die Umgebung ein, ohne das Ortsbild negativ zu beeinträchtigen. Bei den älteren Bebauungen überwiegt die Dachform des Satteldachs, bei neueren Gebäuden sind auch Walm-, Flach- und Pultdächer, sowie bei Anbauten und Nebenanlagen auch Flachdächer vorhanden.

Nach Überprüfung der Umgebungsbebauung kann verwaltungsseitig mitgeteilt werden, dass ein eingeschossiges Wohnhaus mit einem Flachdach in der Umgebung faktisch nicht vorzufinden ist. Vereinzelt Nebenanlagen, die ein Flachdach besitzen, können nicht als Referenzpunkte herangezogen werden. Die meisten Wohnhäuser sind entweder zweigeschossig mit

Sattel- (vorwiegend) oder Walmdach oder eingeschossig, aber erwecken durch die Dachausführung zumindest den Eindruck, eines weiteren (Voll)Geschosses.

Stellplätze werden in ausreichender Anzahl auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen.

Bauordnungsrechtliche Vorschriften werden im Baugenehmigungsverfahren durch das Landratsamt Miltenberg geprüft.

Vom Gemeinderat ist zu entscheiden, ob sich der Baukörper in die Umgebungsbebauung einfügt und ob dem Bauvorhaben zugestimmt werden kann.

2. Bgm. Neuberger informierte aus der Bau- und Umweltausschusssitzung, dass dort Zustimmung zum Bauvorhaben signalisiert wurde, da sich das Vorhaben in die Umgebung einfügt. Er selbst vertrat die Meinung, dass sich ein Bungalow an dieser Stelle besser in die Umgebung einfügt als ein mehrgeschossiges Bauobjekt.

GR Reinmuth ergänzte, dass sich für ihn der Bungalow schon alleine deswegen in die Umgebung einfügt, da er von außen aufgrund der geringen Höhe kaum wahrnehmbar ist.

Für GR Rose fügt sich der Bungalow ebenfalls ein. Er wünschte, dass der Bauwerber darum gebeten werden könnte, das Flachdach mit einer Dachbegrünung auszuführen um eine optische Flachdachaufwertung zu erreichen.

Beschluss: Ja 14 Nein 0

Zum Bauantrag auf Neubau eines Bungalows in der Odenwaldstraße 2 (Fl. Nr. 5863/5) wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

8. Informationen des Bürgermeisters

8.1. Baumaßnahme Mainspielplatz

2. Bgm. Neuberger informierte, dass die Baumaßnahme am Mainspielplatz bereits weit fortgeschritten ist und die Fläche bereits mit einem „Turbo-Rasen-Samen“ eingesät wurde. Allerdings dauert es noch einige Zeit bis der Rasen belastbar ist und der Spielplatz zur Nutzung freigegeben werden kann. Dies wird frühestens Anfang Mai der Fall sein. 2. Bgm. Neuberger appellierte an die künftigen Nutzer, sich nicht bereits jetzt unberechtigt Zutritt zu verschaffen, da Schäden die Eröffnung nur verzögern.

8.2. Bolzplatz Spielplatz Trieb

2. Bgm. Neuberger informierte, dass beim Bolzplatz Trieb ebenfalls die letzten Arbeiten in Kürze durchgeführt werden und der Platz noch im April bespielbar sein wird.

8.3. Baumaßnahmen vom Straßenbauamt

2. Bgm. Neuberger antwortete zu zwei in der letzten GR-Sitzung angesprochenen Themenbereiche bezüglich des REWE-Kreisels und der Ampelregelung am Lidl.

Die Ausbesserung der Asphalt Schäden im Kreisell wird vom Straßenbauamt eingeplant, wobei nicht feststeht, wann dieser tatsächlich saniert wird, zumal hierfür eine mehrtägige Vollsperrung nötig ist.

Die Rückstauproblematik an der Ampelanlage Lidl wurde zwischenzeitlich durch den Einbau von Radarsensoren im Abfahrtsbereich verbessert, so dass die Ampelschaltungen flexibler auf das Verkehrsaufkommen reagieren können.

8.4. Baugebiet Buschenweg

2. Bgm. Neuberger informierte, dass die bauliche Erschließung des Baugebietes Buschenweg begonnen hat, indem vor Ostern die Baustelleneinrichtung erfolgte und nach Ostern die eigentlichen Tiefbauarbeiten begonnen haben. Die Bauzeit wird mutmaßlich und witterungsabhängig 15 bis 18 Monate betragen.

9. Fragen und Informationen aus dem Gemeinderat

9.1. Glasfaserausbau in Bürgstadt

GR Helmstetter fragte nach dem Sachstand beim Glasfaserausbau in Bürgstadt, nachdem einige Telekom-Kunden ein Anschreiben mit der Information erhalten haben, dass die Telekom den Glasfaserausbau in Bürgstadt plant.

Herr Hofmann berichtete, dass diese Schreiben bekannt seien und deshalb vom Markt Bürgstadt auch bereits bei der Telekom nachgefragt wurde, woher diese stammen, nachdem beim Markt Bürgstadt keine konkreten Glasfaserausbauplanungen der Telekom bekannt sind. Hierauf wurde seitens der Telekom geantwortet, dass auf Datenbanken zugegriffen werde, bei denen noch die ursprünglichen Ausbaus Zusagen der Telekom (Glasfaser Plus) hinterlegt sind. Nachdem diese Zusagen jedoch vor einiger Zeit von Glasfaser Plus zurückgezogen wurden und auch BBV/toni (jetzt Leonet) zum derzeitigen Zeitpunkt keinen Glasfaserausbau in Bürgstadt vornimmt, entbehrt das Schreiben derzeit jeder belastbaren Grundlage.

Unabhängig davon laufen derzeit Bestrebungen und große Anstrengungen des Marktes Bürgstadt gemeinsam mit der Stadt Miltenberg, zufriedenstellende Ergebnisse bezüglich der weiteren Planungen zum Glasfaserausbau in Bürgstadt und Miltenberg zu erzielen. Hierzu sollten bis Mitte des Jahres weitere Aussagen gemacht werden können.

10. Anfragen aus der Bürgerschaft

-entfällt-

-entfällt-

Anschließend nicht öffentliche Sitzung