

SITZUNG

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE 14. SITZUNG DES GEMEINDERATES BÜRGSTADT AM 12.11.2024

Sitzungstag: Dienstag, den 12.11.2024 von 19:30 Uhr bis 22:30 Uhr

Sitzungsort: Sitzungssaal des Rathauses Bürgstadt

Namen der Mitglieder des Gemeinderates Bürgstadt	
Anwesend	Bemerkung
Vorsitzender	
1. Bgm. Grün, Thomas	
Schriftführer	
VR Hofmann, Thomas	
Mitglieder des Gemeinderates	
GR Helmstetter, Matthias	
3. Bgm. Eck, Max-Josef	
GR Sturm, Christian	
GR Balles, Gerhard	
GR Elbert, Klaus	
GR Neuberger, Burkhard	
GR Bachmann, Wolfgang	
GR Krommer, Marianne	
GR Mai, Dennis	ab TOP 3 öS. (19.45 Uhr) anwesend
GR Neuberger, Peter	
GR Braun, Dieter	
GR Rose, David	ab TOP 1 nöS. (20.15 Uhr) anwesend
2. Bgm. Neuberger, Bernd	
GR Reinmuth, Jörg	
GR Berberich, Nils	
GR Meder, Annalena	
Abwesend	

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

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- 1. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 22.10.2024**
- 2. Bauantrag auf Abbruch und Neubau eines Wohnhauses, Freudenberger Straße 43-45**
- 3. Bauantrag auf Errichtung eines Wohnhauses mit Doppelgarage, Goethestraße 10 und 12**
- 4. Markt Bürgstadt - Bauleitplanung;
Änderung des Bebauungsplanes "Krieggärten" und Änderung des Flächennutzungsplanes;
Fassung des Aufstellungsbeschlusses**
- 5. Festlegung der Sitzungstermine 2025**
- 6. Informationen des Bürgermeisters**
 - 6.1. Information zur Preisanpassung beim Sondertarifvertrag Stadtbus**
 - 6.2. Mitteilung des 1. Bürgermeisters zur Wiederwahl**
- 7. Fragen und Informationen aus dem Gemeinderat
-entfällt-**
- 8. Anfragen aus der Bürgerschaft**
 - 8.1. Ausschilderung Umleitungsstrecke**
 - 8.2. Dankesworte an Gemeinderat**

Zu Beginn der Sitzung begrüßte Bürgermeister Grün 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 22.10.2024

Der Vorsitzende erklärte, dass den Gemeinderäten die Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 22.10.2024 zugestellt wurde.
Einwendungen wurden nicht erhoben.

2. Bauantrag auf Abbruch und Neubau eines Wohnhauses, Freudenberger Straße 43-45

Antragsteller und Eigentümer des Anwesens, Freudenberger Straße 43-45, Fl.-Nrn. 58+59, Gemarkung Bürgstadt sind Herr Peter Neuberger und Frau Julia Gunkelmann.

Die Eigentümer des o.g. Anwesens planen die Bestandsgebäude aus zwei Wohnhäusern vollständig abzurechen und durch einen Neubau zu ersetzen. Grund für den Abbruch ist sowohl der schlechte Zustand der Bebauung, als auch die fehlende Barrierefreiheit im und am Gebäude.

Der Neubau soll, wie auch die Bestandgebäude, auf der Grundstücksgrenze erfolgen. Das Vorhaben 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. Das Grundstück befindet sich zudem im Bereich der gemeindlichen Gestaltungssatzung.

Das neue Gebäude soll nach dem Abbruch der bestehenden Wohnhäuser an gleicher Stelle als giebelständiger Baukörper, analog zu den anderen Gebäuden in der Freudenberger Straße, errichtet werden und besteht aus einem Hauptgebäude im hofseitigen Bereich sowie einem niedrigeren aufgeständerten Baukörper im straßenseitigen Bereich. Der Neubau orientiert sich dabei an der ortstypischen Gestalt und Größe der umliegenden Bebauung. Die Gebäudeflucht in der Freudenberger Straße wird gewahrt.

Die Vorgaben der Gestaltungssatzung sowie denkmalpflegerischer Belange werden, bis auf wenige Ausnahmen, berücksichtigt.

Die Bauherren benötigen eine Befreiung von den örtlichen Bauvorschriften nachdem der historische Sockel aus baulichen Gründen nicht erhalten werden kann und weil die liegenden Dachfenster eine größere Fläche als 1m² besitzen.

Die Befreiungen sind städtebaulich vertretbar.

Das Landratsamt Miltenberg als Bauaufsichtsbehörde und die Denkmalschutzbehörde wurden bei der Erstellung der Planunterlagen beteiligt und haben in den Vorgesprächen ihre grundsätzliche Zustimmung signalisiert.

Die Nachbarunterschriften liegen vor.

Bauordnungsrechtliche Vorschriften werden im Baugenehmigungsverfahren durch das Landratsamt Miltenberg geprüft.

Beschluss: Ja 13 Nein 0

Zum vorliegenden Bauantrag auf Abbruch und Neubau eines Wohnhauses, Freudenberger Straße 43-45 sowie für die erforderlichen Befreiungen von den örtlichen Bauvorschriften wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Art. 49 GO wurde beachtet. GR Peter Neuberger und 2. Bgm. Neuberger haben an der Beschlussfassung nicht teilgenommen.

3.	<u>Bauantrag auf Errichtung eines Wohnhauses mit Doppelgarage, Goethestraße 10 und 12</u>
-----------	--

Antragsteller ist Herr Carsten Zimmermann.

Das Bauvorhaben liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „Krieggärten“, der in diesem Bereich ein Allgemeines Wohngebiet festsetzt. Der Antrag beinhaltet die Errichtung eines Wohnhauses und einer Doppelgarage auf den beiden Grundstücken Goethestraße 10 und 12.

Für die Verwirklichung des Bauvorhabens benötigt der Antragsteller eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Krieggärten“.

Folgende Befreiung wird benötigt:

Offene Bauweise

Der Antragsteller beabsichtigt die beiden Grundstücke (Fl.-Nr. 3651/31 mit 395m² und Fl.-Nr. 3651/32 mit 382m²) zu verschmelzen und ein Einfamilienwohnhaus sowie eine Doppelgarage zu errichten.

Der Bebauungsplan sieht in diesem Bereich jedoch Doppelhäuser oder Hausgruppen vor, wie sie auch im vorderen Bereich der Goethestraße (Hausnummer 2 bis 8) errichtet sind.

Der Bauherr begründet seinen Wunsch damit, dass die angrenzenden Grundstücke westlich (links) vom Baugrundstück ebenfalls als freistehende Einfamilienwohnhäuser mit Grenzgaragen errichtet sind.

Mit der Verschmelzung der beiden Grundstücke ist die Grundstücksfläche mit 777m² deutlich größer als die der angrenzenden Grundstücke westlich und östlich des Baugrundstückes (hier: 390m² bis 598m²). Der Baukörper würde sich jedoch in dem beantragten größtmöglichen Umfang, optisch und demnach städtebaulich in die Umgebungsbebauung einfügen.

Die Nachbarunterschriften liegen vollständig vor.

Vom Gemeinderat ist zu entscheiden, ob den vorgestellten Planungsabsichten, verbunden mit der beantragten Befreiung von der Bauweise, zugestimmt werden kann.

Bauordnungsrechtliche Vorschriften werden im Baugenehmigungsverfahren durch das Landratsamt Miltenberg geprüft.

Beschluss: Ja 16 Nein 0

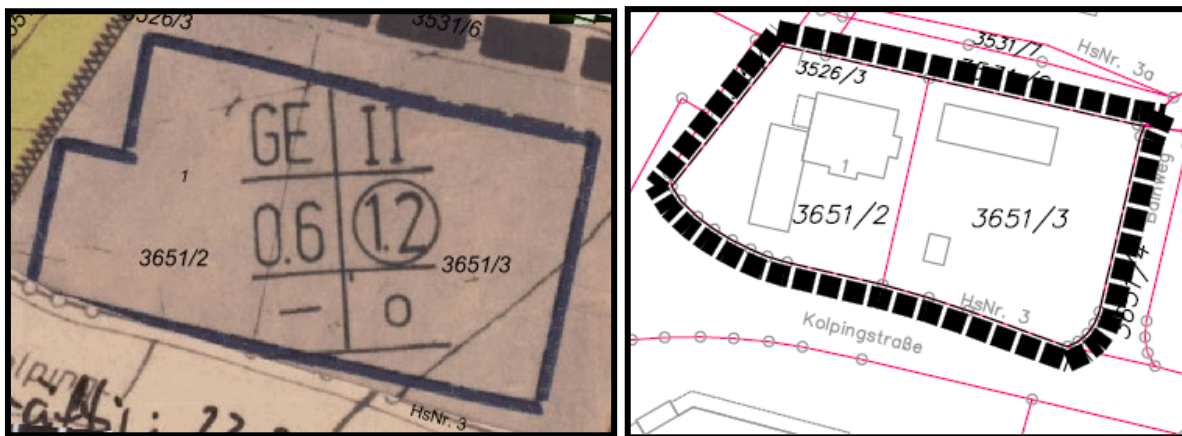
Zum vorliegenden Bauantrag und den notwendigen Befreiungen vom Bebauungsplan wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

4.	<u>Markt Bürgstadt - Bauleitplanung; Änderung des Bebauungsplanes "Kriegsgärten" und Änderung des Flächennutzungsplanes; Fassung des Aufstellungsbeschlusses</u>
-----------	---

Im rechtskräftigen Bebauungsplan „Kriegsgärten“ erstreckt sich das festgesetzte Gewerbegebiet (GE) ausschließlich über die beiden Grundstücke Fl.-Nr. 3651/3 (Kolpingstraße 3) und Fl.-Nr. 3651/2 (Kolpingstraße 1). Auch der Flächennutzungsplan weist die Fläche als Gewerbegebiet aus.

Anfang der 90ziger Jahre wurde das ehemalige Otto Reichert Gelände, welches ebenfalls als Gewerbegebiet eingestuft war, in ein Mischgebiet und ein Wohngebiet umgewandelt. An dieser Stelle befindet sich das heutige Gesundheitszentrum sowie die Wohnhäuser entlang der Kolpingstraße (Hausnummer 4 bis 8c). Die o.g. beiden Grundstücke sind damals nicht mit umgewandelt worden.

Das Gewerbegebiet liegt nördlich vom Gesundheitszentrum, westlich vom „Bainweg“, östlich von der „Freudenberger Straße“ und südlich vom Main-Vinotel Helmstetter und umfasst eine Fläche von rund 1.800m², siehe den nachfolgenden Planausschnitt.



Der Eigentümer des Grundstückes Kolpingstraße 3, 1006m², Fl.-Nr. 3651/3 Gemarkung Bürgstadt errichtet derzeit auf der o.g. Grundstücksfläche eine Arztpraxis inkl. Betreiberwohnung. Die Baugenehmigung seitens vom Landratsamt Miltenberg liegt vor und fußt auf der Festsetzung als Gewerbegebiet. Der Eigentümer hat den Markt Bürgstadt darum gebeten, die Gebietskulisse von einem Gewerbegebiet in ein sog. Mischgebiet zu ändern. Die Änderung des Bebauungsplanes in ein Mischgebiet soll dazu dienen, die Nutzungsmöglichkeit auf der Fl.-Nr. 3651/3 über die bauaufsichtlich genehmigte und im festgesetzten Gewerbegebiet mögliche Nutzung hinaus zu erweitern und insbesondere Wohnnutzung zu ermöglichen.

Nachdem für die derzeit genehmigten gewerblichen Nutzungen, kein Gewerbegebiet erforderlich ist, die Anfrage an Wohnbaugrundstücken nach wie vor hoch ist sowie höchstwahrscheinlich keine immissionsschutzrechtlichen Aspekte dagegensprechen, spricht verwaltungsseitig sowie nach Rücksprache mit der Bauaufsichtsbehörde nichts gegen eine Umwandlung bzw. eine Abstufung. Die Änderung ist städtebaulich vertretbar.

Diese Änderung des Bebauungsplanes kann nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) im Beschleunigten Verfahren mit Berichtigung des Flächennutzungsplanes durchgeführt werden.

2. Bgm. Neuberger sprach sich für die Änderung aus, zumal diese einer gewissen Logik bezüglich der Umgebungsbebauung folgt. So bestehen im Umgriff mit dem Gesundheitszentrum, der Wohnbebauung und dem Vinotel bereits mischgebietstypische Objekte mit grundsätzlich geringeren Emissionen und Immissionen als Gewerbegebietsgrundstücke. Somit sollte die Anpassung letztlich nur zum Vorteil der Anlieger sein.

Beschluss: Ja 16 Nein 0

Der Gemeinderat stimmt der Änderung des Bebauungsplanes „Kriegsgärten“ im Bereich der Flurnummern 3651/2 und 3651/3 zu. Das bisherige Gewerbegebiet (GE) mit einer Fläche von rund 1.800m² wird in ein Mischgebiet (MI) umgewandelt. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren berichtigt.

Mit der Durchführung des Verfahrens ist das Ingenieurbüro Johann & Eck, Bürgstadt beauftragt. Die Änderung wird im sog. Beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB durchgeführt.

Die Kosten für das Änderungsverfahren sind vom Antragsteller zu tragen.

5. Festlegung der Sitzungstermine 2025

Die Gemeinderatssitzungen finden im Jahr 2025 an folgenden Terminen statt:

14.01.2025	24.06.2025
04.02.2025	08.07.2025
25.02.2025	29.07.2025
18.03.2025	16.09.2025
08.04.2025	07.10.2025
29.04.2025	28.10.2025
20.05.2025	18.11.2025
03.06.2025	09.12.2025

Der Jahresabschluss 2025 wird voraussichtlich am Dienstag, dem 16.12.2025 stattfinden.

Beschluss: Ja 16 Nein 0

Den vorgeschlagenen Sitzungsterminen für 2025 wird zugestimmt.

6. Informationen des Bürgermeisters

6.1. Information zur Preisanpassung beim Sondertarifvertrag Stadtbus

Die Gesellschafterversammlung der Verkehrsgemeinschaft Bayerischer Untermain hat eine Vereinheitlichung der Sondertarife ab dem Jahr 2025 beschlossen.

Im Zuge dieser Änderung gilt künftig ab dem 01.01.2025 für den bestehenden Sondertarifvertrag „Stadtbusgemeinden“ zwischen der VU und Miltenberg, Bürgstadt,

Eichenbühl, Großheubach, Kleinheubach und Rüdenu nachfolgende Preisstruktur unabhängig der Preisstufe als Eigenanteil des Fahrgastes:

Einzelkarte Erwachsene:	1,50 € (bisher 1,25 €)
Einzelkarte Kind (einschl. 14 Jahre):	1,00 € (bisher nicht buchbar)
Tageskarte Erwachsene:	2,50 € (bisher 2,50 €)
Tageskarte Kind (einschl. 14 Jahre):	1,50 € (bisher nicht buchbar)

Aufgrund dieser Änderung der Preisstruktur werden sich voraussichtlich auch die jährlichen gemeindlichen Auffüllbeträge erhöhen. Wie hoch diese genau ausfallen werden, kann erst im Nachhinein festgestellt werden, da diese auch von der genutzten Preisstufe abhängig ist.

6.2. Mitteilung des 1. Bürgermeisters zur Wiederwahl

Bgm. Thomas Grün informierte, dass er zusammen mit seiner Frau entschieden hat, dass er bei der Kommunalwahl 2026 nicht mehr als Bürgermeisterkandidat zur Verfügung stehen wird. Aufgrund der bereits feststehenden Entscheidung, sah er es als fair an, bereits jetzt darüber zu informieren, um so allen die notwendige Zeit zu bieten, sich rechtzeitig auf Suche nach geeigneten Kandidaten zum Wohle Bürgstadts zu machen.

7. Fragen und Informationen aus dem Gemeinderat -entfällt-

-entfällt-

8. Anfragen aus der Bürgerschaft

8.1. Ausschilderung Umleitungsstrecke

Michael Hanel wünschte, dass bei künftigen innerörtlichen Umleitungen über Jahnstraße/ Höhenbahnweg/Mozartstraße zusätzlich der Vermerk angebracht wird, dass hier „rechts vor links“ gilt.

Bgm. Grün versprach dies dem Bauhof weiterzugeben.

8.2. Dankesworte an Gemeinderat

Michael Hanel bedankte sich als Bürger beim Gemeinderat für deren stetiges ehrenamtliches Engagement und stellte fest, dass dies keine Selbstverständlichkeit ist.

Anschließend nicht öffentliche Sitzung