

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES GEMEINDERATES BISCHBRUNN

Sitzungsdatum: Dienstag, 12.09.2023
Beginn: 19:30 Uhr
Ende: 21:25 Uhr
Ort: Sitzungssaal des Rathauses

ANWESENHEITSLISTE

Erste Bürgermeisterin

Engelhardt, Agnes

Zweiter Bürgermeister

Wiesmann, Horst

Dritter Bürgermeister

Fuhrmann, Thomas

Mitglieder des Gemeinderates

Krug, Florian
Schreck, Matthias
Schwab, Andreas
Schwab, Christoph
Thauer, Alexander
Väth, Alexander
Väth, Edmund
Weierich, Dietmar

Schriftführerin

Väth, Tanja

Presse

Dürr, Ernst
Main-Echo
Main-Post

Weitere Anwesende

Weber Daniel, Geschäftsstellenleiter der VG MAR als Nachfolger für Helmut Fuchs
Hörning Florian, Bauamtsleiter der VG MAR
Fleckenstein Markus, Ingenieurbüro Fleckenstein, Lohr a. Main
Anwohner des Rothenbücher Weges

Abwesende Personen:

Mitglieder des Gemeinderates

Günzelmann, Gert	entschuldigt
König, Karin	entschuldigt

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- 1 Genehmigung der Niederschrift - öffentlicher Teil vom 25.07.2023
- 2 Bebauungsplan "Wohngebiet Rothenbücher Weg" - Entwurfsbilligung
- 3 Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage und PV-Anlage;
Bauort: Fl.Nr. 2699/46, Am Lehensgut 12, Gemarkung Oberndorf
- 4 Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit ELW und Doppelgarage;
Bauort: Fl.Nr. 2366/5, Finkenweg 7, Gemarkung Bischbrunn
- 5 Bauantrag zum Neubau einer Halle für das Abstellen von landwirtschaftlichen Geräten;
Bauort: Fl.Nr. 430, Seegut, Gemarkung Bischbrunn
- 6 Sonstige aktuelle Informationen
- 6.1 Bekanntgabe des in nichtöffentlicher Sitzung vom 25.07.2023 gefassten Beschlusses
- 6.2 Genehmigung des Haushaltsplanes der Gemeinde Bischbrunn für das Haushaltsjahr 2023
- 6.3 Termin für Oktober GR-Sitzung wird vorverlegt
- 7 Verschiedenes, Wünsche und Anfragen
- 7.1 Obstbaumbestellungen

Erste Bürgermeisterin Agnes Engelhardt eröffnet um 19:30 Uhr die öffentliche Sitzung des Gemeinderates Bischbrunn, begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Gemeinderates Bischbrunn fest.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

TOP 1 Genehmigung der Niederschrift - öffentlicher Teil vom 25.07.2023

Die Niederschrift wurde im Ratsinfo freigeschaltet.

BESCHLUSS:

Gegen die Niederschrift – öffentlicher Teil vom 25.07.2023 werden keine Einwendungen erhoben.

Abstimmungsergebnis: Ja 11 Nein 0 Anwesend 11

TOP 2 Bebauungsplan "Wohngebiet Rothenbücher Weg" - Entwurfsbilligung

Der in der Anlage befindliche Entwurf des Bebauungsplanes „Wohngebiet Rothenbücher Weg“ wurde mit dem beauftragten Planungsbüro Fleckenstein, Lohr besprochen.

Dieser Entwurf soll heute dem Gemeinderat vorgestellt werden.

Bürgermeisterin Engelhardt begrüßt hierzu Herrn Markus Fleckenstein vom gleichnamigen Planungsbüro und Herrn Hörning, Bauamtsleiter der VGem.

Herr Fleckenstein erläutert den Entwurf.

(Das BVerwG hat mit Urteil vom 18.07.2023 (4 CN 3.22) entschieden, dass Freiflächen außerhalb des Siedlungsbereichs einer Gemeinde nicht im beschleunigten Verfahren nach § 13b Satz 1 BauGB ohne Umweltprüfung überplant werden dürfen. Nach Ansicht des Gerichts verstößt § 13b Satz 1 BauGB gegen EU-Recht. Die Pressemitteilung des BVerwG mit einer kurzen Begründung der Entscheidung ist unter dem Link <https://www.bverwg.de/de/pm/2023/59> abrufbar. Das Gericht kommt danach zum Ergebnis, dass § 13b BauGB wegen des Vorrangs des Unionsrechts nicht angewendet werden dürfe und dieser Verfahrensmangel die Gesamtnunwirksamkeit des Bebauungsplans zur Folge habe, verweist aber auch auf die einjährige Rügefrist nach § 215 Abs. 1 BauGB. Eine ausführliche Urteilsbegründung liegt noch nicht vor.

Diese Entscheidung ist überraschend, zumal verschiedene Obergerichte der Länder bislang zu einem anderen Ergebnis gekommen sind, und hat zum jetzigen Stand mangels Urteilsbegründung nicht abschließend zu beurteilende Folgen für die betreffenden Bauleitplanungen. Eine erste Einschätzung:

- Für Neuplanungen dürfte § 13b BauGB in seiner heutigen Fassung unanwendbar sein.
- Anhängige Bauleitplanverfahren, wie die Bauleitplanung „Westlich des Schlangenbrunn“ müssen wohl in das Regelverfahren übergeleitet werden, in dem dann eine Umweltprüfung nebst Umweltbericht erstellt und gegebenenfalls Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zur Verfügung gestellt werden. Die damit einhergehenden Anpassungen sind zudem im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung abzubilden. Zudem kann der Flächennutzungsplan nicht nachrichtlich angepasst werden, d.h. Es wird ein Änderungsverfahren benötigt.)

Zum Stand 04.09.2023 liegt noch keine Urteilsbegründung vor.

Im Anschluss an die Vorstellung des Entwurfsplanes, der dieser Niederschrift als Anlage beigelegt ist, schließt sich eine Diskussion zu den Festsetzungen in der Legende des Bebauungsplanes an.

Diskutiert wurde über nachfolgend aufgeführte Punkte:

Festlegung von Dachform

Zu den Dachformen an den entstehenden Neubauten ist man geteilter Meinung. Hier sollte man keine Form vorgeben. Denn mittlerweile sind im gesamten Gemeindegebiet sämtliche Dachformen zu finden, die als Abweichung zu den Bebauungsplänen genehmigt und errichtet worden sind.

Man kann sich auch eine Einteilung in 2 Zonen vorstellen:

Bei den Grundstücken im äußeren Gürtel zum Feldrand soll eine freie Wahl der Dachform möglich sein.

An den Grundstücken im inneren Gürtel, also zum Ort hin, sollte man ausschließlich die fränkische Dachform konkret festlegen. Dies vereinfacht eine mögliche Bebauung mit Doppel- oder Reihenhäuser.

Verpflichtung zum Einbau einer Zisterne

Die diskutierte Zisternenpflicht soll noch offengelassen werden, bis ein Baugrundgutachten die Beschaffenheit des Geländes belegt hat.

Unabhängig von den getroffenen Festsetzungen kann die Gemeinde jetzt schon ein Bodengutachten für die umzulegende Fläche am Rothenbücher Weg in Auftrag geben.

Erst danach wird der Gemeinderat eine Entscheidung zur Zisternenpflicht treffen.

BESCHLUSS:

Der Gemeinderat hat Kenntnis vom Vorentwurf des Bebauungsplanes „Wohngebiet Rothenbücher Weg“, Stand 18.08.2023, Büro Fleckenstein und stimmt diesem zu.

Das Verfahren soll im Regelverfahren nach BauGB fortgeführt werden. Falls nötig, soll der Flächennutzungsplan entsprechend geändert werden.

Die vorgebrachten Änderungswünsche sollen in die Legende des Bebauungsplanentwurfs eingearbeitet werden.

Abstimmungsergebnis: Ja 11 Nein 0 Anwesend 11

TOP 3	Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage und PV-Anlage; Bauort: Fl.Nr. 2699/46, Am Lehensgut 12, Gemarkung Oberndorf
--------------	--

Beiliegend übersenden wir den o. g. Bauantrag zur Stellungnahme nach Art. 64 Abs. 1 BayBO durch den Gemeinderat. Der Bauantrag wurde von der Verwaltung geprüft. Dabei wurde Folgendes festgestellt:

- 1) Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Rosenberg III“ (allg. Wohngebiet).

- 2) Von folgenden Festsetzungen wird abgewichen:
 - Dachneigung 35° - 48° (geplant: 25°)
 - Wandhöhe 4 m über Bezugspkt. (geplant: Wandhöhe 5,37m über Bezugspkt.)
- 3) Die Unterschriften der Nachbarn fehlen.

BESCHLUSS:

Der Gemeinderat sieht durch die Abweichungen vom Bebauungsplan die Grundzüge der Planung als nicht berührt an und hält sie für vertretbar. Der Gemeinderat stimmt dem Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage und PV-Anlage, Bauort: Fl. Nr. 2699/46, Am Lehensgut 12, Gem. Oberndorf zu. Das Einvernehmen zu den beantragten Abweichungen vom Bebauungsplan wird nach § 31 Abs. 2 BauGB erteilt.

Abstimmungsergebnis: Ja 11 Nein 0 Anwesend 11

TOP 4	Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit ELW und Doppelgarage; Bauort: Fl.Nr. 2366/5, Finkenweg 7, Gemarkung Bischbrunn
--------------	--

Beiliegend übersenden wir den o. g. Bauantrag zur Stellungnahme nach Art. 64 Abs. 1 BayBO durch den Gemeinderat. Der Bauantrag wurde von der Verwaltung geprüft. Dabei wurde Folgendes festgestellt:

- 1) Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Großer Garten“ (allg. Wohngebiet)
- 2) Von folgenden Festsetzungen wird abgewichen:
 - Dachneigung 35°- 40° (geplant 22°)
 - Traufhöhe bergseitig 3,50 m, geplant 5,70 m
 - Traufhöhe Garage 2,75 m geplant ca. 5 m
 - Firstrichtung
 - Baugrenze Nord Richtung Weg 7 m geplant 5,43
 - Baugrenze Ost Richtung Straße 5 m geplant 4,93
- 3) Die Nachbarn haben dem Vorhaben zugestimmt.

BESCHLUSS:

Der Gemeinderat sieht durch die Abweichungen vom Bebauungsplan die Grundzüge der Planung als nicht berührt an und hält sie für vertretbar. Der Gemeinderat stimmt dem Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit ELW und Doppelgarage, Bauort: Fl.Nr. 2366/5, Finkenweg 7, Gem. Bischbrunn zu. Das Einvernehmen zu den beantragten Abweichungen vom Bebauungsplan wird nach § 31 Abs. 2 BauGB erteilt.

Abstimmungsergebnis: Ja 11 Nein 0 Anwesend 11

TOP 5	Bauantrag zum Neubau einer Halle für das Abstellen von landwirtschaftlichen Geräten; Bauort: Fl.Nr. 430, Seegut, Gemarkung Bischbrunn
--------------	--

Beiliegend übersenden wir das o.g. Baugesuch zur Stellungnahme nach Art. 64 Abs. 1 BayBO durch den Stadt- bzw. Gemeinderat. Dabei wurde folgendes festgestellt:

- Das Bauvorhaben liegt im Außenbereich der Gemarkung Bischbrunn, der Flächennutzungsplan stellt das Grundstück als landwirtschaftliche Nutzfläche dar.

Im Außenbereich ist ein Vorhaben u. a. zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn ein privilegierendes Tatbestandsmerkmal nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 – 8 BauGB erfüllt ist.

Hierbei kommt ein Vorhaben, welches einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dient und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt (vgl. § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 201 BauGB) in Betracht.

Laut eigenen Angaben betreiben die Antragsteller ein Nebengewerbe (Haltung von Mutterkühen). Ob dieses Nebengewerbe schon einen solch erheblichen Teil des jährlichen Gesamteinkommens ausmacht, um als privilegiert zu gelten und nicht nur als Liebhaberei, ist vom AELF zu beurteilen. Entsprechende Unterlagen liegen nicht bei.

Darüber hinaus ist das Vorhaben sowohl wasser- als auch abwassermäßig nicht erschlossen. Eine solche Erschließung wird jedoch nicht benötigt.

Das anfallende Dachwasser soll auf der angrenzenden Ackerfläche versickern. Sofern eine Einleitung in den vorhandenen Graben erfolgen soll, ist Rücksprache mit dem WWA zu halten.

- Die Nachbarn haben dem Vorhaben zugestimmt.

Beschluss:

Gegen den Bauantrag zum Neubau einer Halle für das Abstellen von landwirtschaftlichen Geräten; Bauort: Fl.Nr. 430, Seegut, Gemarkung Bischbrunn, werden von Seiten des Gemeinderates keine Einwendungen vorgebracht. Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauvorhaben nach § 36 BauGB wird erteilt.

Die Erteilung ergeht unter der Voraussetzung, dass von Seiten des AELF die Privilegierung festgestellt und bestätigt wird.

Abstimmungsergebnis: Ja 11 Nein 0 Anwesend 11

TOP 6 Sonstige aktuelle Informationen

TOP 6.1 Bekanntgabe des in nichtöffentlicher Sitzung vom 25.07.2023 gefassten Beschlusses

Vergabe von Planungsleistungen im Rahmen des Neubaus Wasserleitung im Bereich Kreuzhöhstraße und zwischen Kreuzung Rothenbücher Weg – Straßlücke

Der Gemeinderat vergibt den Auftrag für Planungsleistungen im Rahmen des Neubaus Wasserleitung im Bereich Kreuzhöhstraße und zwischen Kreuzung Rothenbücher Weg und Straßlücke an des Ingenieurbüros Köhl aus Würzburg.

TOP 6.2 Genehmigung des Haushaltsplanes der Gemeinde Bischbrunn für das Haushaltsjahr 2023

Die Bürgermeisterin teilt mit, dass das Landratsamt Main-Spessart, Karlstadt mit Schreiben vom 06.09.2023 endlich die Haushaltssatzung und den Haushaltsplan für das Haushaltsjahr 2023 der Gemeinde Bischbrunn genehmigt hat.

Somit kann in der nächsten Gemeinderatssitzung über die notwendig gewordene Kreditaufnahme beraten und beschlossen werden.

TOP 6.3 Termin für Oktober GR-Sitzung wird vorverlegt

Die Bürgermeisterin bittet um Vorverlegung des turnusmäßigen Termins für die Oktober-Gemeinderatssitzung aufgrund des benötigten Beschlusses zur anstehenden Kreditaufnahme.

Seitens des Gemeinderates besteht mit der Vorverlegung der Sitzung auf den 24.10.2023 Einverständnis.

TOP 7 Verschiedenes, Wünsche und Anfragen

TOP 7.1 Obstbaumbestellungen

Die bestellten Obstbäume werden Ende September durch die Baumschule Munkel geliefert.

Den vorliegenden Bestellungen entsprechend, werden die Bäume gebündelt an den Bauhof geliefert und können dort durch die Bürger abgeholt werden.

Mit Dank für die rege Mitarbeit schließt Erste Bürgermeisterin Agnes Engelhardt um 21:25 Uhr die öffentliche Sitzung des Gemeinderates Bischbrunn.

Agnes Engelhardt
Erste Bürgermeisterin

Tanja Väth
Schriftführer/in