Markt Neubrunn

mit Böttigheim

Niederschrift über die öffentliche
Sitzung des Marktgemeinderates Neubrunn

Sitzungsdatum:	Mittwoch, den 19.04.2023
Beginn:	19:00 Uhr
Ende	22:00 Uhr
Ort:	Sitzungssaal des Rathauses Neubrunn

Anwesenheitsliste

Vorsitzender

Menig, Heiko

Mitglieder des Marktgemeinderates

Barth, Manuel
Bimmer, Edmund
Dengel, Peter
Hellmann, Alfred
Hofmann, Horst
Klingler, Peter
Kohlhepp, Elke
Müller, Anna-Sophie
Reinhart, Sebastian
Rieck, Elisabeth
Seubert, Elmar
Stieber, Wolfgang

Schriftführer/in

Schmitt, Jutta

Abwesende und entschuldigte Personen:

Mitglieder des Marktgemeinderates

Baumann, Heike	entschuldigt
Fleischmann, Benedict	entschuldigt

Der Vorsitzende erklärte die anberaumte Sitzung für eröffnet und stellte die ordnungsgemäße Ladung sowie die Anwesenheit der Mitglieder des Marktgemeinderates Neubrunn fest.

Der Vorsitzende stellte weiter fest, dass die Mehrheit des Marktgemeinderates Neubrunn anwesend und stimmberechtigt ist. Der Marktgemeinderat Neubrunn ist daher beschlussfähig (Art. 47 GO).

Die Niederschrift der letzten Sitzung vom 08.03.2023 wurde im Ratsinformationssystem veröffentlicht.

Einwendungen sind nicht erhoben worden. Die Niederschrift gilt daher als genehmigt.

Öffentliche Sitzung

TOP 1 Bürgerfragestunde (max. 30 Minuten)

Es liegen keine Anfragen von Bürgern vor.

TOP 2 Bekanntgabe von in "nichtöffentlicher Sitzung" gefassten Beschlüssen

Es liegen keine Beschlüsse aus der nichtöffentlichen Sitzung für eine Bekanntmachung vor.

TOP 3 Bauantrag, Umbau Einfamilienhaus mit Scheune in zwei Wohneinheiten, FlNr. 408, Gem. Böttigheim; Beschluss

Sachverhalt:

Beschreibung des Vorhabens:	Umbau Einfamilienhaus mit Scheune in zwei Wohneinheiten
Ort:	Fl.Nr. 408, Gem. Böttigheim
Unterlagen vom:	28.02.2023
Eingang der Unterlagen am:	08.03.2023

Das Baugrundstück liegt:
O im Außenbereich
X im Innenbereich nach § 34 BauGB
O im Gültigkeitsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans

Ausnahme/Abweichung/Befreiung aus städtebaulicher Sicht vertretbar:	-
Nachbarunterschriften vollständig:	nein
Erschließung gesichert:	ja
Gesichtspunkte, die der Erteilung des Einvernehmens entgegenstehen:	nein

Weitere Hinweise:

Das aus dem Jahr 1957 errichtete Gebäude besteht aus einer ursprünglichen Scheune und einem Wohnhaus. Ein Teil der Scheune wurde bereits umgewidmet und als Teil des Wohnraumes als Bestand genutzt.
Mit diesem Bauantrag soll aus dem bestehenden Wohnraum zwei unabhängige Wohneinheiten geschaffen werden.
Es erfolgen keine Änderungen an der Außenfassade. Zugangstüren in beide Wohneinheiten sind bereits vorhanden. Ebenfalls findet keine Veränderung innerhalb der Fläche statt. Es werden die zukünftigen Wohneinheiten lediglich baulich getrennt durch Schließen von bisherigen Durchgangsöffnungen. Es wird eine zusätzliche Treppe eingebaut, um das OG in Wohnung 2 zu erreichen.

Beschluss:

Dem Bauvorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

einstimmig beschlossen Ja 12 Nein 0

TOP 4 Bauantrag, Umbau Scheune zu Wohnhaus, FlNr. 335, Gem. Böttigheim; Beschluss

Sachverhalt:

Beschreibung des Vorhabens: Umbau Scheune zu Wohnhaus

Ort: Fl.Nr. 335, Gem. Böttigheim

Unterlagen vom: 02.03.2023

Eingang der Unterlagen am: 20.03.2023

Das Baugrundstück liegt:
O im Außenbereich
X im Innenbereich nach § 34 BauGB
O im Gültigkeitsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans

Ausnahme/Abweichung/Befreiung aus städtebaulicher Sicht vertretbar:	-
Nachbarunterschriften vollständig:	ja
Erschließung gesichert:	ja
Gesichtspunkte, die der Erteilung des Einvernehmens entgegenstehen:	nein

Weitere Hinweise:

Beschluss:

Dem Bauvorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

einstimmig beschlossen Ja 12 Nein 0

TOP 5 Errichtung eines außenliegenden Treppenaufganges mit Verlängerung des

vorhandenen Satteldachzwerchgiebels, Fl.Nr. 112, Gem. Neubrunn; erneute Befassung; Beschluss

Sachverhalt:

Zuletzt hatte sich der Marktgemeinderat in seiner Sitzung am 17.01.2023 mit dem Bauvorhaben beschäftigt.

Der Bauantrag wurde inzwischen vom LRA geprüft und kann nach dessen Auffassung genehmigt werden.

Auf das Schreiben des LRA vom 17.03.2023 wird Bezug genommen.

Es wird gebeten, erneut über das gemeindliche Einvernehmen zu entscheiden. Sollte es nicht erteilt werden, müsste dies seitens des LRA ggf. ersetzt werden.

Beschluss:

Dem Bauvorhaben, Fl.Nr. 112 Gem. Neubrunn, wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

mehrheitlich beschlossen Ja 7 Nein 5

TOP 6 Honorarangebot zur Erstellung einer Machbarkeitsstudie für ein kleines Nahwärmenetz im Bereich Feuerwehrhaus, Bauhof, Freibad, in Neubrunn

Sachverhalt:

In der Februarsitzung wurde durch den Marktgemeinderat beschlossen, das Büro Burmester & Partner zu beauftragen, zu prüfen, inwieweit der Bauhof und das Freibad in einem Nahwärmenetz in die Heizungsanlage des Feuerwehrhauses mit eingeplant werden kann.

Mittlerweile hat das Büro Burmester & Partner ein Honorarangebot zur Erstellung einer Machbarkeitsstudie für ein kleines Nahwärmenetz und Erstellung einer Wirtschaftlichkeitsbetrachtung vorgelegt.

Das Honorarangebot richtet sich nach der HOAI. Das Honorar beträgt 5.250,- € netto.

Beschluss:

Das Büro Burmester & Partner wird mit der Erstellung einer Machbarkeitsstudie für ein kleines Nahwärmenetz und der Erstellung einer Wirtschaftlichkeitsbetrachtung für den Bereich Feuerwehrhaus – Bauhof – Freibad zum Angebotspreis von 5.250,- € netto beauftragt.

mehrheitlich abgelehnt Ja 2 Nein 10

TOP 7 Feuerwehrhaus Neubrunn - Festlegungen für weitere Planungen; Warmwasser, Druckluft, Lüftung, Heizung, Bodeneinläufe, Tore, Außentüren

Gemeinderätin Elisabeth Rieck erscheint zur Sitzung.

Sachverhalt:

Das Planungsbüro Burmester und Partner, welches mit der Planung Heizung / Lüftung / Sanitär für das neue Feuerwehrgerätehaus in Neubrunn beauftragt wurde, hat ein Konzept für diese Gewerke vorgelegt. Dieses wurde mit dem Architekturbüro archiplan4you bereits besprochen. Um weiter planen zu können, werden nun entsprechende Festlegungen seitens des Bauherrn benötigt.

Lüftung:
Der Planer hat vorgeschlagen, dass ALLE Räume an eine Be- und Entlüftungsanlage angeschlossen werden. Die Fahrzeughalle und der Flur werden „natürlich“ belüftet, also über die Türen/Tore.
In der Besprechung mit dem Architekturbüro wurde nun vorgeschlagen, auch das Lager und die Werkstatt „natürlich“ zu belüftet, also über die Fenster. Und diese Räume nicht an eine Lüftungsanlage anzuschließen.

Heizung:
Zur Heizung wäre der Vorschlag des Planers, dass die Fahrzeughalle und der offene Bereich für die Schlauchpflege über Lufterhitzer (Gebläse) beheizt werden. ALLE anderen Räume sollen über Fußbodenheizung beheizt werden.
In der Besprechung mit dem Architekturbüro wurde nun vorgeschlagen, dass Werkstatt und Lager NICHT über die Fußbodenheizung, sondern mit jeweils einem Heizkörper beheizt werden, da diese Variante kostengünstiger ist.

Sanitär, Warmwasser und Druckluft:
Im anhängenden Plan ist das Sanitärkonzept des Planers. Weiterhin wurden insgesamt 7 Druckluftanschlüsse vorgesehen (hinzu kommen ohnehin noch die Anschlüsse für die Fahrzeuge).
Das Architekturbüro sieht die Sanitärplanung grundsätzlich als geeignet. Die Anzahl der Druckluftanschlüsse sollte geprüft werden. Ebenso muss die Warmwasserbereitung diskutiert werden. In den WC´s / Sanitärbereichen ist sicherlich jeweils ein Warmwasseranschluss ausreichend, also Untertischdurchlauferhitzer, 230 V, ca. 35 Grad Wassertemperatur. Bei den Duschen, Spülbecken Essen und Getränke, Spüle Kleiderkammer und Handwaschbecken im Bereich Schlauchlager wäre eher ein Heißwasseranschluss notwendig. D.h. es werden aufgrund der Strecken dazwischen 4 Durchlauferhitzer mit dem entsprechenden Anschlusswert benötigt. Der Architekt schlägt daher vor, auf die 4 Durchlauferhitzer zu verzichten und stattdessen doch einen 300 l Warmwasserspeicher an die Heizung / Wärmepumpe anzuschließen. Das wäre die bessere und kostengünstigere Lösung.

Der Architekt schlägt vor, in den Umkleiden, in der Getränke- und der Essensausgabe sowie im Getränkelager jeweils einen Bodeneinlauf vorzusehen.

Weiterhin soll die Farbe für die Tore sowie die Anzahl der Lichtbänder in den Toren festgelegt werden. Hierzu wäre sicherlich auch die Festlegung der Farbe für die Außentüren sinnvoll.

Diese Fragestellungen wurden im Vorgriff der Sitzung bereits an den Kommandanten übermittelt, um auch seine Meinung in die Entscheidung einfließen zu lassen.

Zur Thematik der Lüftung für Werkstatt und Lager wäre hier eher der Wunsch, diese Räume an eine dezentrale Lüftung anzuschließen, um zum einen die Kosten ggü. der Anbindung an die zentrale Lüftung zu drücken und dennoch eine Belüftung zu ermöglichen.
Mit den Heizkörpern in Lager und Werkstatt besteht Einverständnis, wenn dies kostengünstiger ist. Eine Gebläseheizung in der Fahrzeughalle hätte den Nachteil, dass diese laut/zugig ist und Staub aufwirbelt. Eine Flächenheizung wäre aus Sicht der Feuerwehr zu präferieren. Bei der Anzahl der Druckluftanschlüsse könnte man auf den Anschluss im Lager verzichten, alle anderen vorgeschlagenen Druckluftanschlüsse werden als sinnvoll erachtet. Bei der

Warmwasserbereitung sollte ein einheitliches System bevorzugt werden. Bodeneinläufe in der Essens- und Getränkeausgabe sowie im Getränkelager sollen vorgesehen werden. In den Umkleiden sollte darauf verzichtet werden, da hier nicht soviel Wasser zu erwarten ist und es bei trockenem Siphon zu Geruchsproblemen kommen könnte. Ein Bodeneinlauf in der Werkstatt sollte ergänzt werden. Die Farbe der Tore sollte rot sein und ein Lichtband pro Tor wird als ausreichend erachtet. Das Glas im Lichtband kann gerne als Klarglas ausgeführt werden.

Die einzelnen Fragen sind nun zu klären und Festlegungen zu treffen.

Beschluss:

Für die weiteren Planungen für das Feuerwehrhaus Neubrunn werden folgende Festlegungen getroffen:

- Die Räume „Lager“ und „Werkstatt“ werden natürlich belüftet.
- Die Räume „Lager“ und „Werkstatt“ werden über Heizkörper beheizt und die Fahrzeughalle wird mit Lufterhitzer (Gebläse) beheizt.
- Es werden 6 Druckluftanschlüsse vorgesehen (ohne Lager).
- Die Warmwasserbereitung erfolgt über Durchlauferhitzer.
- Bodeneinläufe werden in folgenden Räumen vorgesehen: Getränke- und Essensausgabe und Getränkelager.
- Die Farbe der Tore wird in rot festgelegt. Die Tore erhalten jeweils 1 Lichtband. Die Verglasung der Tore erfolgt in Klarglas.
- Die beiden Eingangstüren zur Halle werden in der Farbe rot ausgeschrieben.

mehrheitlich beschlossen Ja 12 Nein 1

TOP 8 Anfrage zur Errichtung von zwei Freiflächen-PV-Anlagen in der Gemarkung Neubrunn

Sachverhalt:

Wie bereits an der Arbeitstagung des Marktgemeinderates am 01.04.2023 informiert, liegt eine Anfrage zur Errichtung von zwei Freiflächen-PV-Anlagen in der Gemarkung Neubrunn vor.

Die Firma, welche die Anlagen errichten möchte, hat bereits mit Grundeigentümern gesprochen, das Projekt vorgestellt sowie bei den Eigentümern der Flächen eine Abfrage zur Bereitschaft, die Flächen für ein solches Projekt zur Verfügung zu stellen, durchgeführt.

Nachdem aktuell der Bau einer Freiflächen-PV-Anlage noch nicht privilegiert ist, wurde nun beim Markt Neubrunn angefragt, ob die Gemeinde grundsätzlich einem Bauantrag zur Errichtung solcher Anlagen im Außenbereich zustimmt bzw. demnach für die Firma der Einstieg in weitere Planungen zweckmäßig wäre.

Beschluss:

Grundsätzlich stimmt der Markt Neubrunn einem Bauantrag zur Errichtung von Freiflächen-PV-Anlagen im Außenbereich zu, damit für die Firma der Einstieg in weitere Planungen möglich ist.

Gemeinderat Peter Dengel hat wegen persönlicher Beteiligung gem. Art. 49 GO an der Beratung und Abstimmung nicht teilgenommen.

mehrheitlich abgelehnt Ja 4 Nein 8

TOP 9 Anhörung im Rahmen des Zielabweichungsverfahren zur Erweiterung des Möbelhauses "Wohnfitz" in Walldürn; Beschluss

Sachverhalt:

Das Regierungspräsidium Karlsruhe hat die Regierung von Unterfranken an der Anhörung zum Zielabweichungsverfahren beteiligt.

Gem. dem Staatsvertrag zwischen dem Land Baden-Württemberg und dem Freistaat Bayern über die Zusammenarbeit bei der Landesentwicklung beteiligen die Landesplanungsbehörden an allen Verfahren, die der Abstimmung raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen dienen, soweit sich diese im Gebiet des anderen Landes auswirken können, die jeweils zuständigen Landesplanungsbehörden im anderen Land. Diese hören die berührten Stellen, insbesondere die Träger der Regionalplanung, an.

Die Stadt Walldürn und der Gemeindeverwaltungsverband (GVV) Hardheim-Walldürn beabsichtigen, durch eine Änderung des Bebauungsplans „Gewerbe- und Sondergebiet Spangel“ bzw. des Flächennutzungsplans die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung des ortsansässigen Möbelhauses „Wohnfitz“ zu schaffen. Die Erweiterungsplanung sieht die Errichtung eines Neubaus neben dem Bestandsgebäude am östlichen Ortsrand von Walldürn vor, durch den eine Vergrößerung der Verkaufsfläche von derzeit 5.470 m² auf zukünftig 7.480 m² ermöglicht werden soll.

Um Stellungnahme wird dementsprechend bis zum 12.05.2023 gebeten.

Es ist festzustellen, dass das örtliche Möbelhaus Spitzhüttl zwar erwähnt wird, in der Abwägung aber keine Berücksichtigung findet. Es bleibt fragwürdig, warum ein Anbieter in Wertheim -Bettingen in Zone IV liegt, Neubrunn (ungefähr gleiche Entfernung nach Walldürn) dort nicht aufgeführt ist. Das Beeinträchtigungsverbot wird eben NICHT wie ausgeführt, eindeutig eingehalten. Ebenso wenig das Kongruenzgebot. Daher ist das Zielabweichungsverfahren abzulehnen.

Beschluss:

Eine Stellungnahme erfolgt dahingehend, dass das mit der Verkaufsflächenerweiterung notwendige Zielabweichungsverfahren wegen Verstoßes gegen das Konkruenzgebot und der Nichteinhaltung des Beeinträchtigungsverbotes abgelehnt wird, weil die hiesige Möbelhausbestandssituation beeinträchtigt wird.

einstimmig beschlossen Ja 13 Nein 0

TOP 10 Ausweisung von Kurzzeitparkplätzen im Bereich Keilsgasse / Mittelgasse

Sachverhalt:

In der Hauptstraße sowie in der Lindenstraße wurden im Bereich der Zahnarzt- und Arztpraxis, des Frisörs, des Schuhgeschäftes und Kosmetikstudios Kurzzeitparkplätze ausgewiesen. Diese Ausweisung erfolgte, um den Besuchern der Praxen / Geschäfte zu ermöglichen, in unmittelbarer Nähe zu parken. Mittlerweile sind auch die Parkplätze im „Schloßgarten“ stark frequentiert. Es ist aber gerade für ältere Menschen wichtig, in unmittelbarer Nähe zu den Praxen und Geschäften Parkmöglichkeiten zu finden.

Nachdem nun der Frisörsalon in Helmstadt geschlossen wird und die Kunden vermehrt den Frisör in Neubrunn aufsuchen, wäre es sinnvoll, weitere Kurzzeitparkplätze im Nahbereich der Geschäfte und Praxen auszuweisen. Es wird daher angeregt, die Parkplätze in der Keilsgasse / Mittelgasse als weitere Kurzzeitparkplätze auszuweisen. Weiterhin wäre zu überlegen, welche Anzahl von Parkplätzen hierzu genutzt werden sollten.

Beschluss:

Als Kurzzeitparkflächen werden (Anzahl) Parkflächen des Parkplatzes Keilsgasse / Mittelgasse in dem Zeitraum von 8.00 Uhr bis 18.00 Uhr ausgewiesen.

mehrheitlich abgelehnt Ja 2 Nein 11

TOP 11 Neubrunn/Böttigheim: 1. Änderung des BPlans "Am Brennofen II", Behandlung Stellungnahmen nach erneuter Auslegung und Satzungsbeschluss

Sachverhalt:

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit in der Zeit vom 23.02.2023 bis einschließlich 15.03.2023 sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.02.2023 bis einschließlich 15.03.2023 erneut im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 1. Änderung „Am Brennofen II" durchgeführt.

Am Verfahren wurde eine Behörde beteiligt.
Nachfolgend aufgeführte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben in ihrer Stellungnahme mitgeteilt, dass ihrerseits keine Anregungen und Hinweise zu den Änderungspunkten der 1. Bebauungsplanänderung „Am Brennofen II" vorgebracht werden:

- Landratsamt Würzburg (Immissionsschutz, Naturschutz), 01.03.2023

Im Rahmen der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sind keine Stellungnahme eingegangen.

Somit kann der Satzungsbeschluss gefasst werden.

Beschluss:

Die von der Auktor Ingenieur GmbH, Berliner Platz 9, 97080 Würzburg, ausgearbeitete 1. Änderung des Bebauungsplans „Am Brennofen II" vom 11.04.2022, zuletzt geändert am 15.12.2022, mit Begründung wird so in der Fassung vom 15.12.2022 als Satzung beschlossen.

einstimmig beschlossen Ja 13 Nein 0

TOP 12 Bekanntgaben

TOP 12.1 Neues Feuerwehrhaus, Stahlbetonrohre; Bekanntgabe der Angebote

Sachverhalt:

Für die Baumaßnahme Neues Feuerwehrhaus in Neubrunn wurden für 82 lfm Stahlbetonrohr drei Angebote eingeholt.
Angebot 1 15.515,22 Euro
Angebot 2 10.893,99 Euro (2 % Skonto abgezogen)
Angebot 3 10.848,34 Euro
(Brutto)

TOP 12.2 Gemeindliche Archivierung

Sachverhalt:

Die Kreisarchivpflegerin, Frau Langeworth, hat sich die Rathäuser in Neubrunn und Böttigheim sowie das ehem. Raiffeisengebäude in Neubrunn angeschaut. Ehrenamtliche sollen für die Archivierung gewonnen werden. Die Gemeinde hat bereits einen Aufruf im Mitteilungsblatt gestartet, bei dem sich bisher eine Person gemeldet hat. Frau Langeworth will dann eine Schulung mit den Ehrenamtlichen abhalten. Sie schlägt vor, im ersten Schritt, im Zuge des Umzuges, nur das mitzunehmen, was umzugsfähig ist. Hier soll nach dem Einheitsaktenplan vorgegangen werden. Im zweiten Schritt erfolgt die Entmetallisierung. Hier sollen alle Klammern aus den Unterlagen entfernt werden und die Unterlagen dann in Archivschachteln neu verpackt werden.

TOP 13 Anfragen

Heiko Menig
Erster Bürgermeister

Jutta Schmitt
Schriftführerin