



MARKT OBERTHULBA

Niederschrift über die öffentliche 16. Sitzung des Marktgemeinderates

Sitzungsdatum: Dienstag, 12.09.2023
Beginn: 19:00 Uhr
Ende: 21:35 Uhr
Ort: Sitzungssaal Rathaus, Kirchgasse 16, Oberthulba

ANWESENHEITSLISTE

1. Bürgermeister

Götz, Mario

Mitglieder des Marktgemeinderates

Bieber, Paul
Fröhlich, Holger
Fröhlich, Johannes
Gärtner, Stefan
Kolb, Jürgen
Meindl, Michael
Mersdorf, Frank
Muth, Alexander
Reidelbach, Wolfgang
Schlereth, Alexander
Schuhmann, Thomas
Väth, Heiko

Schriftführer/in

Wehner, Nicole

Abwesende und entschuldigte Personen:

Mitglieder des Marktgemeinderates

Bahn, Daniel
Kunder, Klaus
Neder, Kerstin
Römmelt, Michael
Schottdorf, Margot
Sell, Elmar
Spahn, Daniela
Ziegler, Julian

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- 1 Bürgerhaus Frankenbrunn, Vorstellung der Entwurfsplanung durch **BW/140/2023**
Herrn Architekt Marcus Seifert
- 2 Beratung und Vorstellung des Planentwurfes zum Bebauungsplan **BW/141/2023**
"Quellengarten" in Oberthulba durch die AUKTOR Ingenieur GmbH,
Würzburg
- 3 Informationen und Bekanntgaben
- 3.1 Information über die Auswertung der Fragebögen zu den privaten **BW/143/2023**
Baulücken und leerstehenden Gebäuden
- 3.2 Müllsammelaktion
- 4 Bekanntgabe - Haushaltssatzung und Haushaltsplan 2023 **FW/019/2023**
- 5 Vorstellung der Jahresrechnung 2022 **FW/020/2023**
- 6 Bekanntgabe von Vergaben, Umbau und Nutzungsänderung Quel- **BW/138/2023**
lenstr. 14a - Gewerk 026 - Fensterbau und Sonnenschutz
- 7 Genehmigung der Niederschrift

1. Bürgermeister Mario Götz eröffnet um 19:00 Uhr die 16. Sitzung des Marktgemeinderates im Jahr 2023. Er begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Marktgemeinderates fest.

Öffentliche Sitzung

TOP 1	Bürgerhaus Frankenbrunn, Vorstellung der Entwurfsplanung durch Herrn Architekt Marcus Seifert
--------------	--

Zu diesem Tagesordnungspunkt begrüßte 1. Bürgermeister Mario Götz den Architekten Marcus Seifert, der anhand der Vorgaben des Amtes für Ländliche Entwicklung in Würzburg eine Planung im Bestand vorstellte.

Herr Seifert erläuterte zunächst die Bestandsgebäude und deren Zustand.

Danach ging er auf das Hauptgebäude, das ehemalige Wohnhaus mit Dorfladen ein. Der Dorfladen würde in der Stelle erhalten bleiben. Einige Zwischenwände und auch tragende Wände müssten entfernt werden und die Treppenanlage würden so versetzt werden, dass im Erdgeschoss ein Raum mit 64 m² für kleinere Veranstaltungen geschaffen wird. Der Hauptzugang zum Gebäude erfolgt über eine Treppe von Seiten der St. Bonifatius Straße. Hier ist auch der barrierefreie Zugang über Rampen geplant. Trotzdem würde der aktuelle Eingang von der Linnenstraße bestehen bleiben, um evtl. die oberen Räume, die als Vereinsräume genutzt werden könnten, zu erschließen. Die momentan noch vorhandene Toilettenanlage ist in sehr schlechtem Zustand, weshalb diese, genau wie das Nebengebäude abgebrochen werden muss.

Das Ensemble des Bürgerhauses würde somit aus dem 1. Baukörper, dem Wohnhaus mit Satteldach bestehen. Der 2. Baukörper würde die bestehende Scheune bilden, die zur „Kaltscheune“ umgebaut werden kann und somit Platz für bis zu 100 Personen und evtl. bei Bedarf auch einer Bühne bieten würde. Der 3. Baukörper ist das Bindeglied, konzipiert als Flachbau, für die notwendigen Erschließungen (Küche, WC-Anlagen Verbindungsgang). Hier würde dann ein geschützter Innenhof entstehen, der begrünt werden soll. Die besondere Herausforderung an diesem Anwesen ist, dass das Grundstück stark abfällig ist und durch Auffüllungen ausgeglichen werden muss um die Barrierefreiheit umzusetzen.

Bei den Außenanlagen ergibt sich der Hauptzugang und der Hofbereich als Pflasterfläche. Falls eine Terrasse am Scheunengebäude angebaut wird, kann je nach Konstruktion der darunterliegende Bereich für Verkaufsstände genutzt werden. Die Grünfläche in Richtung des Feuerwehrhauses könnte durch gepflasterte Wege oder eine wassergebundene Decke erschlossen werden.

Nachdem heute das Konzept im Marktgemeinderat vorgestellt wurde, bleibt die weitere Vorgehensweise festzulegen. Das Konzept wurde vom Marktgemeinderat diskutiert und grundsätzlich begrüßt, da es den Bedarf der Vereine decken könnte.

Um eine Kostenberechnung zu erstellen, fehlt noch die Prüfung der Statik. Zudem ist das Amt für Ländliche Entwicklung zu beteiligen, um die Förderhöhe und damit die Finanzierung zu planen.

Wenn diese Schritte durchgeführt sind, wird zu diesem Thema eine Bürgerversammlung „Bürgerhaus Frankenbrunn“ stattfinden.

Zur Kenntnis genommen

TOP 2	Beratung und Vorstellung des Planentwurfes zum Bebauungsplan "Quellengarten" in Oberthulba durch die AUKTOR Ingenieur GmbH, Würzburg
--------------	---

Zur Kenntnis genommen

Bürgermeister Mario Götz begrüßte Herrn Rehbein vom Büro Auktor Ingenieur GmbH aus Würzburg, der den überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplans „Quellengarten“ vorstellte.

Die Straßenplanung und Oberflächenentwässerung ist Bestandteil der Planung weshalb hier besonders auf die Probleme in diesem Gebiet einzugehen war. Die Straße nach der Einmündung aus der Quellenstraße muss wegen der Tiefe ca. 1 m aufgefüllt werden. Dies ist auch für den Regenrückhalt an dieser Stelle unabdingbar. Für die Oberflächenentwässerung wird ein Muldensystem vorgesehen, welches das gesamte Baugebiet umrahmt. Hierdurch kann bereits von außen einfließendes Wasser aufgenommen werden. Der gesamten Berechnung der Mulden liegt ein 10jähriges Regenereignis zugrunde. So wurde mit einem Volumen 100 m³ und einer Muldentiefe von ca. 30 cm geplant. Diese Retentionsfläche kann dann auch problemlos bei Trockenheit begangen und als Grünfläche genutzt werden.

Bezüglich der städtebaulichen Festsetzungen wurde diskutiert, die Grundflächenzahl auf 0,4 festzusetzen. Eine Geschosßflächenzahl soll nicht festgesetzt werden, da sich die Hanglage des Geländes durch die Festsetzung von Gebäudehöhen zielorientierter planen lässt. Weitere Festsetzungen sind z.B. extensiv begrünte Dächer mit mind. 70 %, um dem ökologischen Gedanken und dem Zweck der Regenrückhaltung zu entsprechen. Festgesetzt wurden Flachdächer bzw. Pultdächer bis zu 15°. Ebenfalls der Regenrückhaltung dienen die mit min. 5 m³ festgesetzten Zisternen. Bei der Ausführung werden noch Festsetzungen zu treffen sein.

Die Grundstücksgrößen bei der aktuell zeichnerisch dargestellten Anzahl der Grundstücke beläuft sich auf ca. 600 m², sollte ein Baugrundstück mehr entstehen läge die Durchschnittsgröße bei ca. 470 m². Die Nutzung der Grundstücke auf noch kleinerem Raum werden durch die Hanglage weiter erschwert, weshalb der Marktgemeinderat von der Erweiterung der Anzahl an Bauplätzen absah.

Lediglich das nordöstlichste Grundstück soll auf die Geeignetheit für die Bebauung mit einem weiteren Mehrfamilienhaus geprüft werden. Das Ing.-Büro wird berechnen, ob die Höhenlage des Grundstücks für diese Bebauung genutzt werden kann.

Bei den Stützmauern soll eine Höhe von 1,50 m nicht überschritten werden, leider zwingt die Geländeform aber auch dazu dieses Maß zuzulassen. An der Straße soll trotzdem die Mauerhöhe von 0,5 m nicht überschritten werden, da dies ungefähr den Anböschungen zum Straßenkörper entspricht. Einfriedungen dürfen dann straßenseitig bis 1,20 m Höhe errichtet werden.

Weiterer Diskussionspunkt waren die Verträglichkeit der Gründächer mit Photovoltaik, das ausdrücklich gewünscht wird. Hier gibt es viele verschiedene technisch mögliche Umsetzungsarten, die den Bauwerbern überlassen werden.

Der Bebauungsplan wird zu gegebener Zeit erneut beraten.

TOP 3	Informationen und Bekanntgaben
--------------	---------------------------------------

TOP 3.1 Information über die Auswertung der Fragebögen zu den privaten Baulücken und leerstehenden Gebäuden

Nach 2010, 2016 und 2019 wurden im Mai 2023 zum viertel Mal die Eigentümer von Baulücken und Leerständen angeschrieben und befragt, welche konkrete Absichten mit den Bauplätzen bzw. den Leerständen bestehen.

Die dem Anschreiben beigefügten Fragebögen sollten bis zum 02.07.2023 zurückgegeben werden.

Es haben von 181 angeschriebenen Eigentümern 70 ihre Fragebögen zurückgeschickt, somit eine Rücklaufquote von ca. 39%. Im Ergebnis stellt sich die Auswertung wie folgt dar:

Baulücken

Von 144 Angeschriebenen haben 60 den Fragebogen zurückgesandt. (42%)

Davon haben 50 angegeben, nicht verkaufsbereit zu sein. Nur ein Eigentümer ist bereit sein Grundstück über das öffentlich zugängliche Grundstückportal des Landkreises sowie über den Markt Oberthulba (Internetseite/Amtsblatt) zu veräußern.

Leerstände

Von 37 Angeschriebenen haben 10 geantwortet. (27 %)

Davon sind 8 nicht verkaufswillig. 2 Eigentümer planen eine konkrete bauliche Aufwertung des Gebäudes und die restlichen 8 planen in Zukunft keine bauliche Veränderung.

Ein Eigentümer würde sein Anwesen veräußern. Hierfür bietet der Markt Oberthulba das kostenfreie Einstellen des Objektes über das öffentlich zugängliche Grundstückportal des Landkreises sowie über die Gemeindeinternetseite/Amtsblatt an.

Zur Kenntnis genommen

TOP 3.2 Müllsammelaktion

Am 07. Oktober findet in allen Gemeindeteilen des Marktes Oberthulba eine Müllsammelaktion mit Kindern und Jugendlichen statt. Um 9.00 Uhr geht's los und ab 12.00 Uhr sind alle Helferinnen und Helfer zu einem kleinen Imbiss eingeladen.

Zur Kenntnis genommen

TOP 4 Bekanntgabe - Haushaltssatzung und Haushaltsplan 2023

Der Marktgemeinderat wurde über die Stellungnahme des Landratsamtes Bad Kissingen über die Haushaltssatzung und den Haushaltsplan 2023 des Marktes Oberthulba in Kenntnis gesetzt.

Zur Kenntnis genommen

TOP 5 Vorstellung der Jahresrechnung 2022

In der Jahresrechnung ist das Ergebnis der Haushaltswirtschaft einschließlich des Standes des Vermögens und der Verbindlichkeiten zu Beginn und am Ende des Haushaltsjahres nachzuwei-

sen (Art. 102 Abs. 2 Satz 1 GO). Der Jahresrechnung ist ein Rechenschaftsbericht beigelegt (Art. 102 Abs. 1 Satz 1 GO), den der Marktgemeinderat erhalten hat.

Die Jahresrechnung wurde von Kämmerer Frank Geier mit den wichtigsten Daten erläutert.

Nach dem Haushaltsplan für 2022 waren die Einnahmen und Ausgaben des Verwaltungshaushalts mit 12.008.200 € und des Vermögenshaushalts mit 3.836.600 € veranschlagt.

Eine Nachtragshaushaltssatzung wurde nicht erlassen. Nachdem das Rechnungsergebnis feststand, lag dies bei 12.572.585,64 € im Verwaltungshaushalt und 4.593.964,15 € im Vermögenshaushalt.

Die Haushaltsvolumina der vergangenen Jahre bewegen sich zwischen 14 und 18 Millionen Euro. Das Haushaltsjahr 2022 erreichte ein Gesamtvolumen von 17.166.549,79 €. Die Minder- bzw. Mehreinnahmen entstanden im Verwaltungshaushalt, dessen Volumen durch die Einnahmen bestimmt wird. Der Einnahmeüberschuss von 2.968.459,68 € ging in den Vermögenshaushalt.

Die Abweichung vom Haushaltsansatz im Verwaltungshaushalt lag somit bei einem Mehr von 564.385,64 €.

Die Mehreinnahmen im Vergleich zum Haushaltsansatz sind im Wesentlichen im Bereich der Steuereinnahmen mit 562.314,69 € zu verzeichnen.

Die Personalausgaben sind im Vergleich zum Ansatz leicht gesunken. Der Anteil am Volumen des Verwaltungshaushalts beträgt 17,64 %.

Das Volumen des Vermögenshaushalts lag im Ansatz bei 5.351.550,00 € und im Ergebnis bei 4.593.964,15 €. Wesentliche Mehreinnahmen ergaben sich durch die Zuführung vom Verwaltungshaushalt. Die Mindereinnahmen entstanden bei den Zuweisungen und Zuschüssen für Investitionen und Investitionsfördermaßnahmen in Höhe von 1.102.885,65 €.

Im Haushaltsjahr 2022 stand keine neue Kreditaufnahme an. Die reguläre Kredittilgung betrug 150.000 €. Der Schuldenstand des Marktes Oberthulba zum 31.12.2022 lag bei 1.325.000 €. Die Pro-Kopf-Verschuldung beträgt somit 258,54 €.

Beschlussfassung ist nicht erforderlich.

Zur Kenntnis genommen

TOP 6 Bekanntgabe von Vergaben, Umbau und Nutzungsänderung Quellenstr. 14a - Gewerk 026 - Fensterbau und Sonnenschutz

In der Marktgemeinderatsitzung am 29.08.2023 wurde das Gewerk 026 – Fensterbau und Sonnenschutz für den Umbau und die Nutzungsänderung Quellenstraße 14a, an die Fa. MDS Klubertanz & Täuber aus Thulba vergeben.

Zur Kenntnis genommen

TOP 7 Genehmigung der Niederschrift

Die Niederschrift der Marktgemeinderatssitzung vom 29.08.2023 wird ohne Einwendungen genehmigt.

Abstimmungsergebnis: Ja: 13 Nein: 0

1. Bürgermeister Mario Götz schließt um 21:35 Uhr die öffentliche 16. Sitzung des Marktgemeinderates.

Mario Götz
1. Bürgermeister

Nicole Wehner
Schriftführer/in