



MARKT OBERTHULBA

Niederschrift über die öffentliche 17. Sitzung des Marktgemeinderates

Sitzungsdatum: Dienstag, 26.09.2023
Beginn: 19:00 Uhr
Ende: 20:25 Uhr
Ort: Sitzungssaal Rathaus, Kirchgasse 16, Oberthulba

ANWESENHEITSLISTE

1. Bürgermeister

Götz, Mario

Mitglieder des Marktgemeinderates

Bahn, Daniel
Bieber, Paul
Fröhlich, Holger
Gärtner, Stefan
Kunder, Klaus
Meindl, Michael
Mersdorf, Frank
Muth, Alexander
Neder, Kerstin
Schlereth, Alexander
Schottdorf, Margot
Schuhmann, Thomas
Sell, Elmar
Spahn, Daniela
Väth, Heiko
Ziegler, Julian

Schriftführer/in

Wehner, Nicole

Abwesende und entschuldigte Personen:

Mitglieder des Marktgemeinderates

Fröhlich, Johannes
Kolb, Jürgen
Reidelbach, Wolfgang
Römmelt, Michael

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- 1 Vorstellung des Projektes zur Errichtung eines Verbraucher- und Getränkemarktes im Gemeindeteil Oberthulba **BW/146/2023**
- 2 8. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan des Marktes Oberthulba, Gemeindeteil Oberthulba **BW/147/2023**
- 3 Aufstellungsbeschluss des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Sondergebiet Einzelhandel Mäuswinkel" in Oberthulba **BW/151/2023**
- 4 Informationen und Bekanntgaben
- 5 12. Änderung des Flächennutzungsplanes des Marktes Elfershausen - Unterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB **BW/144/2023**
- 6 Beratung und Beschlussfassung über die Nutzungsvereinbarung zwischen dem Schützenverein Bavaria Thulba e.V. und dem Markt Oberthulba **HV/065/2023**
- 7 Forstwirtschaft - Beratung und Beschlussfassung über die Festsetzung der Brennholzpreise für 2023/2024 **FW/021/2023**
- 8 Genehmigung der Niederschrift

1. Bürgermeister Mario Götz eröffnet um 19:00 Uhr die 17. Sitzung des Marktgemeinderates im Jahr 2023. Er begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Marktgemeinderates fest.

Öffentliche Sitzung

TOP 1 Vorstellung des Projektes zur Errichtung eines Verbraucher- und Getränkemarktes im Gemeindeteil Oberthulba
--

Bürgermeister Mario Götz begrüßte zu diesem Tagespunkt Herrn Poj von der Kutter GmbH & Co KG Bauunternehmung, Memmingen, Herrn Götzfried von der archi.tec GmbH, Sonthofen sowie Herrn Jahnke, Landschaftsarchitekt aus Pfedelbach.

Mario Götz erläuterte, dass der Markt Oberthulba ein Grundzentrum bzw. zentraler Ort mit einer überörtlichen Versorgungsfunktion ist. Als solches ist er dankbar, dass wir im Bereich der Verbrauchermärkte und des Einzelhandels aktuell gut aufgestellt sind. Das ist ein wichtiger Baustein der Grundversorgung und notwendig für alle.

Bereits seit mehreren Jahren gibt es Bestrebungen des bestehenden EDEKA-Marktes sich zu vergrößern und modernisiert aufzustellen. In mehreren Bürgerversammlungen und Gemeinderatssitzungen wurde darüber auch öffentlich informiert.

Aufgrund der Einwohnerzahlen des Marktes Oberthulba und seines Einzugsgebiets ist ein größerer Verbrauchermarkt notwendig, auch für die Entwicklung der Marktgemeinde insgesamt. Insofern begrüßen wir diese Bestrebungen.

Nachdem die erste Planung 2019 aus unterschiedlichen Gründen gescheitert ist, sind mehrere Grundstücke in den letzten Jahren intensiv geprüft worden. Die Grundstücksangelegenheiten und -verhandlungen finden immer nichtöffentlich statt. Hier ist der Datenschutz und der Schutz der Interessen der Eigentümer klar geregelt.

Der Landesentwicklungsplan Bayern gibt für die räumlichen Lagen von Verbrauchermärkten Rahmenbedingungen verbindlich vor, die einzuhalten sind. So ist ein Verbrauchermarkt grundsätzlich nur in zentralen Orten bzw. Orten mit zentralörtlicher Funktion zulässig, die Standorte müssen innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs mit wesentlichen Wohnanteilen oder direkt angrenzend sein. Zudem muss der fußläufige Einzugsbereich gewährleistet sein, sowie auch eine ortsübliche Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV).

Aufgrund der genannten Voraussetzungen und auch weil andere Standorte aus verschiedensten Gründen ausgeschieden sind (Fehlende Verkaufsbereitschaft der Eigentümer, formelle und materielle Voraussetzungen nicht erfüllt), freuen wir uns, dass es nun gelungen ist am Standort am Mäuswinkel alle rechtlich notwendigen Anforderungen zu erfüllen.

In der heutigen Sitzung wurde das Projekt der Öffentlichkeit im Gemeinderat vorgestellt und ein Grundsatzbeschluss gefasst. Um das Projekt überhaupt starten zu können ist der sogenannte Änderungsbeschluss des wirksamen Flächennutzungsplanes sowie Aufstellungsbeschluss eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes notwendig.

Nach dem Billigungs- und Auslegungsbeschluss im zweiten Schritt erfolgt dann die entsprechende Bürger- und Behördenbeteiligung. Innerhalb dieses Verfahrensschrittes haben alle Beteiligten die Möglichkeit, ihre Einwände zu formulieren. Der Marktgemeinderat wird sich in den Marktgemeinderatssitzungen dann mit diesen Eingaben beschäftigen.

Der Bürgermeister erklärt, dass sowohl die Entwicklungsmöglichkeiten des Marktes Oberthulba in seiner Versorgungsfunktion für alle Bürgerinnen und Bürger, als auch die Interessen der direkten Anlieger berücksichtigt werden. Dass das nicht ohne Kompromisse geht ist allen Beteiligten klar. Er freut sich nun auf die Vorstellung des Projektes und die konstruktive Bürgerbeteiligung in den nächsten Wochen und Monaten.

Der Architekt Herr Götzfried, erläuterte die Lage des möglichen EDEKA-Marktes im Gelände. Zum Schutz der Anlieger ist der Gebäudekomplex mit 1200 m² Fläche für Lebensmittel, rund 510 m² für Getränkemarkt sowie zusätzliche Fläche für einen Bäcker und Nebenräume im rückwärtigen Grundstücksteil geplant. Straßenseitig sind 87 Stellplätze vorgesehen, bei denen teilweise auch E- Ladesäulen vorgehalten werden. Der Gebäudekomplex soll als Flachdach ausgebaut werden mit einer Wandhöhe von rund 7,50 m Höhe.

Bisher wurde ein Bodengutachten erstellt, auf dem die bisherigen Planungen gründen. So stellt sich das Gefälle im Gelände mit ca. 5,50 m dar. Die Tragfähigkeit des Bodens wurde untersucht und die ersten Aussagen zum Lärmschutz sind aktuell positiv. Das Landratsamt Bad Kissingen wurde in die ersten Planungen mit Einbezogen. Die Fachstelle des Naturschutzes begrüßt hier aus Sicht des Hochwasserschutzes die Planung der Zufahrt über die gemeindliche Wegfläche Fl.Nr. 3290.

Eine Versickerung ist auf dem Grundstück eher nicht möglich, weshalb mit offenen Becken sowie Speicherkörpern unter den Parkplätzen geplant werden wird.

Die fußläufige Zuwegung ist mit einer Treppe geplant, hier ist dem Marktgemeinderat wichtig, dass diese barrierefrei ausgestaltet wird, damit auch Kinderwägen, Rollatoren und Rollstühle eine sichere Zufahrtsmöglichkeit bekommen.

Beim Getränkemarkt wurde diskutiert, ob der Sichtschutz für die Anwohner als Lärmschutz ausgebaut werden kann. Das Gutachten hierfür ist noch in der Erstellung. Soweit möglich, könnte nach Wunsch der Anlieger im Bereich des Tiefen Grabens die Bepflanzung ergänzt werden.

Die Ausstattung der geeigneten Dachflächen mit Photovoltaik in angemessener Auslegung ist seit 2023 bei Neubauten von Nichtwohngebäuden gesetzlich verpflichtend. Die endgültige Fläche für den geplanten Verbrauchermarkt ist hier noch nicht berechnet und hängt unter anderem von der Einspeisemöglichkeit ab.

Wenn heute der Aufstellungsbeschluss gefasst wird, dauert das Verfahren nach Einschätzung von Herrn Poj bis ca. Mitte 2024. Die tatsächliche Bauzeit wird anschließend auf ca. 1 Jahr geschätzt.

Bürgermeister Mario Götz dankte für die Ausführungen und wies nochmals auf die Bürger- Informationsveranstaltung am 04.10.2023 im Pfarrsaal in Oberthulba hin.

Zur Kenntnis genommen

TOP 2	8. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan des Marktes Oberthulba, Gemeindeteil Oberthulba
--------------	---

Der Marktgemeinderat beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan.

Dem Markt Oberthulba liegt ein konkreter Antrag auf Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes für den Bau eines Verbraucher- und Getränkemarktes auf dem Grundstück Fl.Nr. 3289 in der Gemarkung Oberthulba vor.

Sämtliche Kosten im Zusammenhang mit dem Bauleitplanverfahren sind vom Vorhabensträger zu übernehmen.

Geltungsbereich:

Der Änderungsbereich liegt am westlichen Ortsrand von Oberthulba und beinhaltet das Grundstück Fl. Nr. 3289 sowie eine Teilfläche des Grundstückes Fl. Nr. 3290. Die Flächen liegen auf der Gemarkung Oberthulba.

Ziele der Änderung :

Nachdem im aktuellen Flächennutzungsplan die betreffende Fläche als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt ist und diese Darstellung nicht der beabsichtigten Ausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ gemäß § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO entspricht, ist der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zum geplanten Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Sondergebiet Einzelhandel Mäuswinkel“ zu ändern.

Damit wird dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB Rechnung getragen „Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan“.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,81 ha und ist aus dem nachfolgenden Lageplan zu entnehmen.

Im weiteren Verlauf des Änderungsverfahrens werden die Öffentlichkeit und die Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 und 4 BauGB beteiligt. Der Lageplan ist Bestandteil dieses Beschlusses.

Der Änderungsbeschluss wird ortsüblich bekannt gemacht.

Abstimmungsergebnis: Ja: 17 Nein: 0

TOP 3 Aufstellungsbeschluss des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Sondergebiet Einzelhandel Mäuswinkel" in Oberthulba

Der Marktgemeinderat beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Sondergebiet Einzelhandel Mäuswinkel“ (§ 12 BauG).

Dem Markt Oberthulba liegt ein konkreter Antrag auf Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für den Bau eines Verbraucher- und Getränkemarktes auf dem Grundstück Fl.Nr. 3289 in der Gemarkung Oberthulba vor. Sämtliche Kosten im Zusammenhang mit dem Bauleitplanverfahren sind vom Vorhabensträger zu übernehmen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan des Marktes Oberthulba ist der Bereich als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Aus Gründen des Entwicklungsgebotes (§ 8 Abs. 2 BauGB) ist zusätzlich die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig. Diese erfolgt im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB.

Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt am westlichen Ortsrand von Oberthulba und beinhaltet das Grundstück Fl. Nr. 3289 und Teilflächen der Grundstücke 3290 und 3291 der Gemarkung Oberthulba in der Marktgemeinde Oberthulba.

Die Erschließung und Zuwegung erfolgt über Teilflächen der Wege Fl. Nr. 3290 und 3291, Lage Mäuswinkel.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,98 ha.

Ziele der Planung:

Geplant ist der Bau eines Verbrauchermarktes mit einer Verkaufsfläche bis zu 1.200 m² und eines Getränkemarktes mit einer Verkaufsfläche bis zu 550 m² und deren Erschließung. Im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens werden die Öffentlichkeit und die Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 und 4 BauGB beteiligt. Der Lageplan ist Bestandteil dieses Beschlusses.

Der Aufstellungsbeschluss wird ortsüblich bekannt gemacht.

Abstimmungsergebnis: Ja: 17 Nein: 0

TOP 4 Informationen und Bekanntgaben

Müllsammelaktion:

Am 07.10.2023 findet im gesamten Markt Oberthulba eine Müllsammelaktion statt. Beginn ist 09:00 Uhr. Die Treffpunkte sind am Flyer zu entnehmen. Um 12:00 Uhr sind alle zu einem kleinen Imbiss am Bauhof eingeladen.

Herbstmarkt:

Am 01.10.2023 findet der Herbstmarkt „Rund um den Marktplatz Oberthulba“ statt.

Veranstaltungskalender 2024:

Vereine möchten Termine bis Ende Oktober im Sekretariat melden (per E-Mail)

Bürgerversammlungstermine:

Wir laden alle Bürgerinnen und Bürger zu den Bürgerversammlungen herzlich ein.

Montag, 16. Oktober 2023: Oberthulba, St.-Josefs Heim, Pfarrsaal

Dienstag, 17. Oktober 2023: Thulba, Sportheim

Mittwoch, 25. Oktober 2023: Wittershausen, Feuerwehrhaus

Donnerstag, 26. Oktober 2023: Reith, Sportheim

Beginn ist um 19.30 Uhr

Termin Bürgerinformationsveranstaltung

Für den geplanten Verbrauchermarkt im Gemeindeteil Oberthulba, wird am 04.10.2023 um 19:30 Uhr im Pfarrsaal Oberthulba eine Bürgerinformationsveranstaltung stattfinden. Hierzu sind alle Interessierten und besonders die Anlieger eingeladen.

Projekt Bürgerbus

Für unser Bürgerbus-Projekt in Kooperation mit der Stadt Bad Kissingen, dem Markt Burkardroth und der Gemeinde Aura suchen wir aktuell ehrenamtliche Fahrer. Nähere Informationen werden auf unserer Homepage und im Amtsblatt veröffentlicht.

Unterfränkische Kulturtage:

Die Allianz Kissinger Bogen wird im Jahr 2024 im Zeitraum vom 04.05 bis 19.05.2024 die unterfränkischen Kulturtage ausrichten. Alle Mitgliedsgemeinden, auch der Markt Oberthulba, wird sich mit verschiedenen Veranstaltungen beteiligen. Die örtlichen Musikvereine, Chöre, die Bücherei Thulba und das Museum im Gemeindehaus Hassenbach werden die Veranstaltungen durchführen.

Zur Kenntnis genommen

TOP 5 12. Änderung des Flächennutzungsplanes des Marktes Elfershausen - Unter- richtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB informiert der Markt Elfershausen über die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes des Marktes Elfershausen.

Bisher ist im Flächennutzungsplan des Marktes Elfershausen auf dem Gebiet der geplanten Änderung die Fläche als Gewerbegebiet ausgewiesen. Der Markt Elfershausen plant, eine Photovoltaik-Freiflächenanlage zu errichten und die Fläche als Sonderbaufläche auszuweisen, das geplante Gewerbegebiet ist aufgrund der tatsächlichen Überschwemmungsflächen nicht sinnvoll. Bei der Nutzung der Fläche als Photovoltaik-Freifläche handelt es sich um eine Wiedernutzbarmachung der vorhandenen und brachgefallenen Gewerbestrukturen, außerdem sind durch die Integration der Photovoltaikanlagen in das bestehende Gewerbegebiet keine zusätzlichen negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten.

Der Marktgemeinderat hat Kenntnis von der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes des Marktes Elfershausen.

Es bestehen keine Einwendungen gegen die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes des Marktes Elfershausen.

Eine Beschlussfassung war daher nicht veranlasst.

Zur Kenntnis genommen

TOP 6 Beratung und Beschlussfassung über die Nutzungsvereinbarung zwischen dem Schützenverein Bavaria Thulba e.V. und dem Markt Oberthulba

Der Schützenverein Bavaria Thulba e.V. benötigt für den Neubau mehrere Schießbahnen mit Unterstellhalle und Gerätehaus Fördermittel aus der Sportförderung.

Herr Meindl vom Schützenverein stellte deshalb den Antrag auf Abschluss einer Nutzungsvereinbarung der Grundstücksfläche für die Dauer von 25 Jahren nach Abschluss der geförderten Maßnahme.

Der Bürgermeister wird beauftragt, die Nutzungsvereinbarung für den Förderantrag des Schützenvereins abzuschließen. Vorher ist der Wortlaut der Vereinbarung mit dem Fördergeber abzusprechen. Der Marktgemeinderat stimmt dieser Nutzungsvereinbarung zu.

Das Marktgemeinderatsmitglied Michael Meindl hat aufgrund auf persönlicher Beteiligung nach Art. 49 GO an der Beratung und Beschlussfassung nicht teilgenommen.

Abstimmungsergebnis: Ja: 16 Nein: 0

TOP 7 Forstwirtschaft - Beratung und Beschlussfassung über die Festsetzung der Brennholzpreise für 2023/2024

Mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 20.09.2022 wurde entschieden, dass die Brennholzpreise für das Forstwirtschaftsjahr 2022/2023 aufgrund der damaligen Marktlage geändert werden. Der Polterpreis für Hartholz beträgt aktuell 85,00 €/fm, für Weichholz 65,00 €/fm, für Hartholz-Selbstwerber 30,00 €/Ster, für Weichholz-Selbstwerber 15,00 €/Ster und für Prügelholz 5,00 €/Ster. Für Schwachholzbestände (bis 20 cm Durchmesser) wurde je Holzqualität ein Preisrahmen von 30,00 € bis 35,00 € pro Ster festgelegt. Es handelt sich bei allen Preisen um Bruttobeträge.

Zur aktuellen Preisentwicklung wurde von der FBG Rhön-Saale durch den Revierleiter Christoph Uffelmann in Absprache mit dem Geschäftsführer Fabian Menzel eine Empfehlung für das Forstjahr 2023/2024 eingeholt.

Die Forstbetriebsgemeinschaft Rhön-Saale empfiehlt eine Brennholz Anpassung im Bereich des Weichholzes/Schadholz von 65,00 €/fm brutto auf 50,00 €/fm brutto. Die Preise für Hartholz, sowie alle anderen Preise sollten gleichbleiben. Begründung hierfür ist die aktuell sehr angespannte Marktsituation beim Nadelholz. Dies ist auf den starken Käferbefall zurückzuführen. Beim Laubholz (Hartholz) ist kein Frischholzeinschlag geplant, sodass keine größeren Brennholzmengen auf den Markt kommen.

Angrenzende Waldbesitzer werden ebenfalls versuchen den Brennholzpreis beim Hartholz konstant zu halten. Es ist deshalb ratsam, dass sich der Markt Oberthulba weiterhin preislich im selben Segment bewegt, um eine breite Verteilung der Brennholznachfrage/-bestellung zu haben.

Aus diesen Gründen wird vorgeschlagen, die Brennholzpreise wie folgt festzusetzen:

Polterpreis Hartholz:	85,00 €/fm brutto (79,44 € netto)
Polterpreis Weichholz/Schadholz:	50,00 €/fm brutto (42,02 € netto)

Die vorgeschlagene Preissenkung beim Weichholz entspricht ca. 25 %.

Los-/Abraumhartholz: 30,00 €/Ster brutto (28,04 € netto)
Los-/Abraumweichholz: 10,00 €/Ster brutto (14,02 € netto)

Prügelholz (unter 7 cm Durchmesser) 5,00 €/Ster brutto (4,67 € netto)

Schwachholzbestände (bis 20 cm Durchmesser) je Holzqualität: 30,00 €/Ster brutto (28,04 € netto) bis 35,00 €/Ster brutto (32,71 € netto).

In ungünstigen Lagen bzw. bei viel Seilarbeiten können die Preise auch nach oben abweichen.

Der Marktgemeinderat fasst folgenden Beschluss:

Nach eingehender Beratung stimmt der Marktgemeinderat den genannten Brennholzpreisen für das Forstwirtschaftsjahr 2023/2024 in der vorgetragenen Form und Höhe zu. Im November ist der Marktgemeinderat bezüglich der Weichholzpolter über die Marktentwicklung Bericht zu erstatten, um evtl. erneut Beschluss zu fassen.

Abstimmungsergebnis: Ja: 17 Nein: 0

TOP 8 Genehmigung der Niederschrift

Die Niederschrift der Marktgemeinderatssitzung vom 12.09.2023 wird ohne Einwendungen genehmigt.

Abstimmungsergebnis: Ja: 17 Nein: 0

1. Bürgermeister Mario Götz schließt um 20:25 Uhr die öffentliche 17. Sitzung des Marktgemeinderates.

Mario Götz
1. Bürgermeister

Nicole Wehner
Schriftführer/in