



MARKT OBERTHULBA

Niederschrift über die öffentliche 21. Sitzung des Marktgemeinderates

Sitzungsdatum: Dienstag, 24.11.2020
Beginn: 19:00 Uhr
Ende: 20:15 Uhr
Ort: St.-Josefs-Heim, Pfarrsaal, Kirchgasse 14,
Oberthulba

ANWESENHEITSLISTE

1. Bürgermeister

Götz, Mario

Mitglieder des Marktgemeinderates

Bieber, Paul
Fröhlich, Holger
Fröhlich, Johannes
Gärtner, Stefan
Kolb, Jürgen
Kunder, Klaus
Meindl, Michael
Mersdorf, Frank
Neder, Kerstin
Reidelbach, Wolfgang
Römmelt, Michael
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

Bahn, Daniel
Muth, Alexander

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- 1 Bauanträge
- 2 Aufstellungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes **BW/145/2020**
"Sondergebiet Solarpark Hetzlos 1" , Fl.Nr. 293, Gemarkung Hetzlos
- 3 6. Änderung des Flächennutzungsplan mit integriertem Landschafts- **BW/146/2020**
plan des Marktes Oberthulba, Gemeindeteil Hetzlos
- 4 Selbstbindungsbeschluss des Marktes Oberthulba über die Innenent- **HV/104/2020**
wicklung
- 5 Beschlussfassung über die Nachnutzung des Rhönhofes zur Vorlage **HV/103/2020**
an das Amt für Ländliche Entwicklung Würzburg
- 6 Bauwerkshauptprüfung nach DIN 1076 (Brückenprüfung) **BW/143/2020**
- 6.1 Vorstellung der Ergebnisse nach RI-EBW-PRÜF **BW/144/2020**
- 6.2 Sofortmaßnahme: Bauwerk 17 in Thulba, Beschränkung der Tonnage
- 7 Bekanntgaben
- 8 Verschiedenes
- 8.1 Genehmigung der Niederschrift

1. Bürgermeister Mario Götz eröffnet um 19:00 Uhr die 21. Sitzung des Marktgemeinderates im Jahr 2020. Er begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Marktgemeinderates fest.

Öffentliche Sitzung

TOP 1 Bauanträge

TOP 2 Aufstellungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Sondergebiet Solarpark Hetzlos 1" , Fl.Nr. 293, Gemarkung Hetzlos

Für das Privatgrundstück Fl.Nr. 293 (Gemarkung Hetzlos) liegt dem Markt Oberthulba eine konkrete Anfrage zur Errichtung einer selbstständigen Freiflächenphotovoltaikanlage vor. Das Grundstück liegt im Außenbereich. Die dafür vorgesehene Teilfläche umfasst ca. 2,5 ha derzeitiges Ackerland. Für die zeitlich befristete Nutzung wird zwischen Vorhabenträger und Grundstückseigentümer ein Gestattungsvertrag abgeschlossen.

Zur Erlangung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit für die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage, ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich. Allgemeines Ziel der Planung ist, dem Bedarf erneuerbarer Energie zu entsprechen und dazu eine geeignete Fläche zu nutzen. Im wirksamen Flächennutzungsplan des Marktes Oberthulba ist das Areal als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Aus Gründen des Entwicklungsgebotes (§ 8 Abs. 2 BauGB), ist zusätzlich die Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig. Diese kann im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB, zeitgleich mit der Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgen.

Die Kosten des Planverfahrens und der Realisierung trägt der Vorhabenträger. Hierzu ist zwischen dem Markt Oberthulba und dem Vorhabenträger ein städtebaulicher Vertrag abzuschließen.

Der Marktgemeinderat fasst folgenden Beschluss:

Der Marktgemeinderat beschließt die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Sondergebiet Solarpark Hetzlos 1“ für einen Teilbereich des Grundstückes Fl. Nr. 293, Gemarkung Hetzlos. Das Vorhaben entspricht den städtebaulichen Entwicklungszielen des Marktes Oberthulba und steht im Einklang mit den Landes- und Regionalplanungen.

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

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes beinhaltet gemäß dem vorgelegten Plankonzept eine ca. 2,5 ha große Teilfläche des Grundstückes Fl. Nr. 293, Gemarkung Hetzlos.

Der Aufstellungsbeschluss wird vorbehaltlich der Schließung eines städtebaulichen Vertrags mit dem Vorhabenträger beschlossen. Die Verwaltung wird beauftragt, mit dem Vorhabenträger einen städtebaulichen Vertrag zu schließen.

Abstimmungsergebnis: Ja: 19 Nein: 0

TOP 3	6. Änderung des Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan des Marktes Oberthulba, Gemeindeteil Hetzlos
--------------	--

Der Markt Oberthulba besitzt einen vom Landratsamt Bad Kissingen genehmigten und wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan.

Aufgrund des konkreten Vorhabens auf einer Teilfläche des Grundstückes Fl.Nr. 293 der Gemarkung Hetzlos, hat der Marktgemeinderat die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Sondergebiet Solarpark Hetzlos 1“ im Außenbereich beschlossen. Städtebauliche Zielsetzung ist die Schaffung der Genehmigungsvoraussetzungen für die Errichtung einer selbstständigen Freiflächenphotovoltaikanlage auf derzeitigem Ackerland. Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den Bereich als „Fläche für die Landwirtschaft“ dar.

Um dem Entwicklungsgebot (§ 8 Abs. 2 BauGB) des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan zu genügen, ist in einem eigenständigen Bauleitplanverfahren die Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan notwendig. Hierzu soll die Darstellung von „Sonstiges Sondergebiet zur regenerativen Energiegewinnung mit Photovoltaik“ gemäß § 11 BauNVO (Baunutzungsverordnung) für den Bereich des Vorhabens erfolgen.

Der Marktgemeinderat fasst folgenden Beschluss:

Zur Sicherstellung des Entwicklungsgebotes nach § 8 Abs. 2 BauGB, beschließt der Marktgemeinderat die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan wie folgt:

Darstellung von ca. 2,5 ha Fläche „Sonstiges Sondergebiet zur regenerativen Energiegewinnung mit Photovoltaik“ nach § 11 BauNVO im Gemarkungsbereich des Marktgemeindeteiles Hetzlos. Das im räumlichen Geltungsbereich des korrespondierenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Sondergebiet Solarpark Hetzlos 1“ gelegene Areal, umfasst eine Teilfläche des Grundstückes Fl.Nr. 293 (Gemarkung Hetzlos). Das Grundstück liegt im Außenbereich, in unmittelbarer Nachbarschaft des landwirtschaftlichen Betriebes des Vorhabenträgers.

Die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan erfolgt im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB) mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Sondergebiet Solarpark Hetzlos 1“ für den Gemeindeteil Hetzlos.

Die 6. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan wird vorbehaltlich der Schließung eines städtebaulichen Vertrags mit dem Vorhabenträger beschlossen.

Die Kosten im Zusammenhang mit dem Bauleitplanverfahren sind vom Vorhabenträger zu übernehmen.

Abstimmungsergebnis: Ja: 19 Nein: 0

TOP 4	Selbstbindungsbeschluss des Marktes Oberthulba über die Innenentwicklung
--------------	---

Um die Gemeinden bei der Belebung ihrer Ortskerne und beim Flächensparen noch intensiver zu unterstützen, hat die Bayerische Staatsregierung die Förderinitiativen „Innen statt Außen“ und „Flächenentsiegelung“ ins Leben gerufen.

Im Zuge der Förderinitiative „Innen statt Außen“ belohnt die Bayerische Staatsregierung besonderes Engagement in der vorrangigen Innenentwicklung und Beseitigung von innerörtlichen Leerständen, sowie auch in der Vermeidung von gegenläufigen neuen Flächenausweisungen.

Mit der Förderinitiative „Flächenentsiegelung“ erhalten die Gemeinden durch eine bayerische Entsiegelungsprämie gezielt Unterstützung, befestigte oder brachliegende Flächen dauerhaft zu entsiegeln und ggf. neue Nutzungen zu aktivieren und zurückzugewinnen.

Besonders förderwürdig sind die Revitalisierung innerörtlicher Bausubstanz und die Revitalisierung innerörtlicher Brachflächen. Die Kommunen müssen allerdings sowohl im Gemeindegebiet als auch in den Gemeindeteilen der Innenentwicklung den Vorrang vor Außenentwicklung geben. Diese Maßnahmen stehen auch in Bezug zu einem dörflichen Entwicklungskonzept (z.B. ILEK).

Die Gemeinde muss sich allerdings durch einen sog. „gemeindlichen Selbstbindungsbeschluss zur Innenentwicklung“ für die nächsten 10 – 15 Jahre diesem Grundsatz verpflichten.

Dies bedeutet:

1. Die vorrangige Nutzung von Konversions- und Brachflächen sowie Gebäudeleerständen.
2. Die Rücknahme von Bauflächen, die mittel- bis langfristig nicht benötigt werden oder nicht zur Verfügung stehen.
3. Den Einsatz von Instrumenten zur Aktivierung von Baulücken
4. Die Bereitschaft zur Umsetzung der auf die Innenentwicklung ausgerichteten Entwicklungskonzeption.

Zu 1.

Der Markt Oberthulba erfüllt mit dem Kauf des Leerstandes und der in dessen Umfeld brachliegendes Gelände des Rhönhofs in Oberthulba genau diesen Grundsatz. Durch den Abbruch des Gebäudes und der Änderung des Bebauungsplanes wird das Gelände, das im Innern des Ortes Oberthulba liegt einer neuen Nutzung als nachhaltiges neues Baugebiet zugeführt.

Zu 2.

Der Marktgemeinderat könnte sich in Zukunft mit Flächen beschäftigen, die zwar als Bauland ausgewiesen sind, aber einer Bebauung nicht zugeführt werden können. Es wird dann zu diskutieren sein, ob eine Rücknahme der Flächen durchgeführt werden soll.

Zu 3.

Über Vorkaufsrechtssatzungen die vom Markt Oberthulba erlassen wurden, sowie über gesetzliche Vorkaufsrecht, hat der Marktgemeinderat die Möglichkeit, unbebaute, bebaubare Grundstücke zu erwerben bzw. mit einer Bauverpflichtung zu belegen. Von dieser Möglichkeit wird generell Gebrauch gemacht. Im Ergebnis konnten so ca. 100 Baulücken, im gesamten Gemeindegebiet, in den vergangenen 10 Jahren, bebaut werden.

Zu 4.

Innerhalb der beiden Allianzen Fränkisches Saaletal und Kissinger Bogen hat der Markt Oberthulba zusammen mit den Allianzkommunen ein Förderprogramm zur Revitalisierung der Alt- und Innenorte aufgelegt. In unserem Gemeindegebiet sind bislang 22 Anträge im Programm aufgenommen worden. Davon sind 18 bereits abgeschlossen und mit einer Gesamtsumme von 150.475,65 € gefördert worden.

Zusätzlich werden regelmäßig in einer Eigentümerbefragung diejenigen angeschrieben, die leerstehende Anwesen und unbebaute Grundstücke besitzen. Über die Flächenmanagementdatenbank werden die Informationen verwaltet und bei Einwilligung der Eigentümer gibt es Hilfestellung bei der Vermarktung, besonders bei problematischen Anwesen (z.B. Brachen).

Der Beschluss ist für das Einzelvorhaben Oberthulba 2 – Dorferneuerung – Erwerb des Grundstücks FI.Nr. 3257 mit anschließendem Abbruch der darauf befindlichen Gebäude zum Zweck der Innenentwicklung, bis zum 31.12.2020 dem Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken in

Würzburg vorzulegen. Außerdem dient der Beschluss auch als Grundlagenbeschluss für weitere Innenentwicklungsmaßnahmen in allen Gemeindeteilen.

Der Marktgemeinderat fasst folgenden Beschluss:

Im Rahmen der Förderinitiative „Innen statt Außen“, beschließt der Marktgemeinderat hinsichtlich der Wohnbauflächen, die Selbstbindung, der Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung zu geben.

Es soll die Ausweisung von Wohngebieten vorrangig im Rahmen der Innenentwicklung erfolgen bzw. Erschließungen nur in den Gebieten getätigt werden, die bereits in einem rechtskräftigen Bebauungsplangebiet liegen. Wohngebietsausweisungen im Außenbereich erfolgen nur wenn keine andere Alternative gefunden werden kann und der Bedarf nachweislich nachgewiesen werden kann.

Zunächst soll das Projekt „Rhönhof - Erwerb des Grundstücks Fl.Nr. 3257 mit anschließendem Abbruch der darauf befindlichen Gebäude zum Zweck der Innenentwicklung – Baugebiet Rhönhof“ sowie „Erwerb der Anwesen Bergstraße 10 und 12, Abbruch HsNr. 12 und Sanierung des Gebäudes HsNr. 10 in Hassenbach“ favorisiert werden. Weitere Maßnahmen, z. B. der Kauf von dorferneuerungsrelevanten Gebäuden oder Flächen können folgen.

Abstimmungsergebnis: Ja: 19 Nein: 0

TOP 5	Beschlussfassung über die Nachnutzung des Rhönhofes zur Vorlage an das Amt für Ländliche Entwicklung Würzburg
--------------	--

In Fortführung der Beratung vom 29.09.2020 beschäftigt sich der Marktgemeinderat erneut mit der Planung eines neuen nachhaltigen Baugebietes um die Nachnutzung des Rhönhofes zu beschließen.

Die Grundsätzlichen Festsetzungen und Details zum Bebauungsplan wie z.B. die Dachform, im Hinblick auf die Anbringung von PV-Anlagen, die Straßenbreite, mögliche Zisternen bzw. Löschwasserspeicherung oder Regenwasserversicherungen, die Anzahl der Bauplätze und vieles mehr wird gerade noch von der Verwaltung für die Beratung im Marktgemeinderat vorbereitet.

Der Marktgemeinderat fasst folgenden Beschluss:

Das Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken fordert für die Förderung der Abbruchkosten des Anwesens Quellenstraße 16 eine aussagekräftige Planung über die Nachnutzung bis 31.12.2020 vorzulegen.

Der Nutzung als nachhaltiges Baugebiet im Innenbereich des Ortes Oberthulba, stimmt der Marktgemeinderat grundsätzlich zu, gerade im Hinblick darauf, dass der Entwurf des Bebauungsplanes in der vorliegenden Form bereits mit den Vertretern des ALE vorbesprochen wurde.

Über die Details und die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes mit integrierter Grünordnung wird der Marktgemeinderat in der Folgezeit beraten. Die dann beratenen Änderungen werden dem Amt für Ländliche Entwicklung vor der Beschlussreife erneut vorgelegt.

Abstimmungsergebnis: Ja: 19 Nein: 0

TOP 6	Bauwerkshauptprüfung nach DIN 1076 (Brückenprüfung)
--------------	--

TOP 6.1 Vorstellung der Ergebnisse nach RI-EBW-PRÜF

Durch Witterung und Verkehr werden sowohl das Straßenverkehrsnetz als auch die darin befindlichen Bauwerke (Brücken) stark belastet, was zu einem Verschleiß der Bausubstanz führt.

In der Baulast des Marktes Oberthulba befinden sich 20 Bauwerke, die alle 6 Jahre gemäß DIN 1076 auf Zustand, Standfestigkeit und Tragfähigkeit überprüft werden müssen.

Im Oktober 2020 wurde dies durch das Ingenieur-Büro Klaus Wolf aus Bad Bocklet durchgeführt. Hierbei hat sich herausgestellt, dass bei vier Bauwerken aktuell Handlungsbedarf besteht.

Zur besseren Verständlichkeit wurden die Ergebnisse nach RI-EBW-PRÜF sowie als Schulnoten dargestellt.

Zu den vier Bauwerken gehört die Straßenbrücke der Ortsverbindungsstraße Oberthulba-Schlimpfhof in Verlängerung der Straße am Schläglein über die Lauter, die Bogenbrücke in Thulba, die Brücke an der Reither Mühle und die Straßenbrücke über den Seitenarm der Mittleren Au in Thulba.

Herr Wolf wird ein Honorarangebot über ein Maßnahmenkonzept mit Sanierungsmöglichkeiten für die vier Bauwerke erstellen, das nach Vorlage dem Marktgemeinderat vorgestellt werden wird.

Zur Kenntnis genommen

TOP 6.2 Sofortmaßnahme: Bauwerk 17 in Thulba, Beschränkung der Tonnage

Das Bauwerk BW 17 befindet sich in Thulba, zwischen Mühlbachring und Mittlere Au.

Die Bauwerkshauptprüfung nach DIN 1076 RI-EBW-PRÜF im Oktober 2020 hat eine Bewertung von 3,5 ergeben, was der Schulnote „6“ entspricht und somit unmittelbarer Handlungsbedarf besteht.

Es liegen Schäden am generellen Aufbau, an den Geländern, Gesimsen und Plattenrändern vor, darüber hinaus sind die Widerlagerwände am Ein- sowie Auslauf teils hinter- und unterspült.

Nach Bewertung des Prüfberichts sowie Rücksprache mit Herrn Wolf geht aktuell keine Gefahr vom Zustand des Bauwerks aus.

Damit dies bis zu einer möglichen Sanierungs- oder Ersatzmaßnahme gewährleistet werden kann, muss das Bauwerk für die Überfahrt von Fahrzeugen aller Art mit einem zulässigen Gesamtgewicht größer 3,5 to gesperrt werden.

Zur Kenntnis genommen

TOP 7 Bekanntgaben

Für den Ersatzneubau der Thulbatalbrücke an der BAB 7 wird im Zeitraum von 23.11. – 23.12.2020 eine Vollsperrung von Wirtschaftswegen zur Herstellung der vollständigen Baustraße unter der Brücke notwendig. Der Wanderweg „Thulbataler“ ist davon nicht betroffen.

Die temporäre Nutzung der Straße „Zum Hellbach“ als Baustraße für den Ersatzneubau der Thulbatalbrücke an der BAB 7 wird noch bis 31.12.2020 verlängert.

TOP 8 Verschiedenes

TOP 8.1 Genehmigung der Niederschrift

Die Niederschrift der Marktgemeinderatssitzung vom 10.11.2020 wird ohne Einwendungen genehmigt.

Abstimmungsergebnis: Ja: 19 Nein: 0

1. Bürgermeister Mario Götz schließt um 20:15 Uhr die öffentliche 21. Sitzung des Marktgemeinderates.

Mario Götz
1. Bürgermeister

Nicole Wehner
Schriftführer/in