



MARKT SOMMERHAUSEN

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHEN TAGESORDNUNGSPUNKTE DER MARKTGEMEINDERATSSITZUNG NR.12

Sitzungsdatum:	Donnerstag, 01.10.2020
Beginn:	19:30 Uhr
Ende:	22:10 Uhr
Ort:	Bürgersaal im Rathaus Sommerhausen

ANWESENHEITSLISTE

Erster Bürgermeister

Saak, Wilfried

Mitglieder des Marktgemeinderates

Balk, Elisabeth
Betschler, Beate
Bidner, Thomas
Diroll, Stefan
Furkel, Stefan
Gunreben, Birgit
Schwarz, Markus
Schwarz, Reinhold
Steinmann, Pauline
Wagner, Wilfried
Wenninger, Karl

Schriftführerin

Busch, Petra

Abwesende und entschuldigte Personen:

Mitglieder des Marktgemeinderates

Oehler, Stefan

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1. Genehmigung der Sitzungsniederschrift vom 10.09.2020 – öffentlicher Teil-
2. Bauantrag für den Abbau von Kalksteinen und Rekultivierung nach Abbau auf dem Grundstück Fl. Nr. 1655, Grillenberg
3. Bauantrag für die Sanierung des besteh. Gemeindezentrums mit Errichtung eines Hublifters zur barrierefreien Erschließung und einer außenliegenden Fluchttreppe auf dem Grundstück Fl. Nr. 252, Kirchplatz 9
4. Antrag auf isolierte Befreiung für die Errichtung eines Doppelstabmattenzaunes auf dem Grundstück Fl.Nr. 791, Ochsenfurter Straße 18
5. ISEK Sommerhausen;
 - Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Offenlegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Beteiligung Öffentlichkeit) und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (Beteiligung der Behörden)
 - Billigung des ISEK/ Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen
 - Beschluss über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets
6. Kreditaufnahme
7. Anfragen gem. der Geschäftsordnung
- 7.1 Bauantrag für die Errichtung von Interim-Container für den Kindergarten Sonnenschein als Büro und Sozialraum, befristet bis Dez. 2020, Fl. Nr. 607, Gräfin-Hildgard-Straße 18

1. Bürgermeister Wilfried Saak eröffnet um 19:30 Uhr die Marktgemeinderatssitzung Nr.12, begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung des Marktgemeinderates fest.

Es wird gefragt, ob Einverständnis besteht, einen Bauantrag noch in die Tagesordnung mit aufzunehmen.

Bauantrag für die Errichtung von Interim-Container für den Kindergarten Sonnenschein als Büro und Sozialraum, befristet bis Dez.2020, Fl.Nr. 607, Gräfin-Hildgard-Str. 18

Abstimmungsergebnis:

Anwesend: 12
Dafür: 12
Dagegen: 0

ÖFFENTLICHE SITZUNG

1. Genehmigung der Sitzungsniederschrift vom 10.09.2020 – öffentlicher Teil-

Beschluss:

Die Sitzungsniederschrift vom 10.09.2020 -öffentlicher Teil- wird genehmigt.

Einstimmig beschlossen

Ja: 12 Nein: 0 Anwesend: 12

2. Bauantrag für den Abbau von Kalksteinen und Rekultivierung nach Abbau auf dem Grundstück Fl. Nr. 1655, Grillenberg

Sachverhalt:

Dem Marktgemeinderat liegt ein Bauantrag für den geplanten Abbau von Kalksteinen und der anschließenden Rekultivierung nach Abbau auf dem Grundstück Fl. Nr. 1655, Grillenberg vor.

Das Grundstück liegt gem. § 35 BauGB im Außenbereich und ist durch den Flächennutzungsplan als Vorbehaltsgebiet für den Abbau von Rohstoffen mit anschließender Nachfolgenutzung „Biotop“ auf dem kompletten Grundstück festgesetzt.

Durch die beiliegende Erläuterungsbericht wird die Maßnahme wie folgt beschrieben:

Mutterbodenabtrag	ca. 7300 m ³
Abraumabtrag	ca. 25350 m ³
Abbau von Kalksteinen	ca. 121450 m ³

Geplante Abbauzeit: 8-15 Jahre

Die westliche Teilfläche des Grundstücks soll, trotz Ausweisung durch den Flächennutzungsplan als Biotopentwicklung, nach Abbau wieder landwirtschaftlich genutzt werden (Ackerfläche).

Die östliche Teilfläche des Grundstücks soll nach Abbau als Biotop belassen werden. Hier wird der Mutterboden auf die westliche Fläche eingearbeitet und nicht als Werkstein nutzbares Material bleibt auf dem Grundstück. Nach Rücksprache mit dem Bauherrn wird es sich bei den beiden Teilflächen um jeweils 50 % der Gesamtfläche handeln.

Die wegerechtliche Erschließung zum Abbaugrundstück erfolgt über den befestigten Flurweg Fl. Nr. 1408.

Beschluss:

Dem Marktgemeinderat liegt der Bauantrag für den geplanten Abbau von Kalksteinen mit anschließender Rekultivierung auf dem Grundstück Fl. Nr. 1655, Grillenberg vor.

Dem geplanten Abbau von Kalksteinen mit anschließender teilweiser Biotopentwicklung und teilweiser landwirtschaftlicher Nutzung der Fläche wird zugestimmt.

Das gemeindliche Einvernehmen zum vorliegenden Bauantrag wird erteilt.

Einstimmig abgelehnt

Ja: 0 Nein: 12 Anwesend: 12

Es soll zuvor die Verkehrssituation Industriestraße und die Staubsituation für den Obstbau geklärt werden. Außerdem die Lärmimmission.

3. Bauantrag für die Sanierung des besteh. Gemeindezentrums mit Errichtung eines Hublifters zur barrierefreien Erschließung und einer außenliegenden Fluchttreppe auf dem Grundstück Fl. Nr. 252, Kirchplatz 9

Sachverhalt:

Dem Marktgemeinderat liegt ein Bauantrag für die Sanierung des bestehenden Gemeindezentrums mit Errichtung eines Hublifters zur barrierefreien Erschließung des 1. OG und einer außenliegenden Fluchttreppe auf dem Grundstück Fl. Nr. 252, Kirchplatz 9 vor.

Das Grundstück liegt gem. § 34 BauGB im Innenbereich sowie im denkmalgeschützten Ensemble.

Durch die Sanierung des Anwesens ist geplant, auf der östlichen Gebäudeseite im Erd- bzw. Obergeschoss einen Hublifter für Rollstuhlfahrer einzubauen. Des Weiteren entsteht auf der westlichen Gebäudeseite eine neue Außentreppe, welche über eine entsprechende Fenstertür im OG erschlossen wird.

Im Inneren des Gebäudes werden die Toilettenräume im Erdgeschoss entsprechend umgebaut und der Lagerraum im Kellergeschoss wird vergrößert.

Das Gebäude erhält im Zuge der Sanierung teilweise neue Fenster.

Beschluss:

Dem Marktgemeinderat liegt der Bauantrag für die Sanierung des bestehenden Gemeindezentrums mit Errichtung eines Hublifters zur barrierefreien Erschließung des 1. OG und einer außenliegenden Fluchttreppe auf dem Grundstück Fl. Nr. 252, Kirchplatz 9 vor.

Mit dem geplanten Bauvorhaben besteht Einverständnis. Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Einstimmig beschlossen

Ja: 12 Nein: 0 Anwesend: 12

4. Antrag auf isolierte Befreiung für die Errichtung eines Doppelstabmattenzaunes auf dem Grundstück Fl.Nr. 791, Ochsenfurter Straße 18

Sachverhalt:

Dem Marktgemeinderat liegt ein Antrag auf isolierte Befreiung für die Errichtung einer Einfriedung auf dem Grundstück Fl.Nr. 791, Ochsenfurter Straße 18, vor.

In der Marktgemeinderatssitzung vom 23.07.2020 wurde bereits ein Antrag gestellt. Damals war eine Höhe von fast 2,00 m geplant. Der Antrag wurde einstimmig abgelehnt.

Das Grundstück liegt gem. § 30 BauGB im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Nummer 1.“

Die mit neuem Antrag geplante Einfriedung hat keine straßenseitige Grenze, es grenzen ausschließlich private Nachbargrundstücke an. Hier schreibt der Bebauungsplan eine maximale Höhe der Einfriedung von 1,50 m vor. Von der Gesamthöhe sind bis zu 75 cm hohe Sockel erlaubt.

Geplant ist ein Doppelstabmattenzaun in der Farbe anthrazit. Der Zaun hat eine Höhe von 1,43 m und wird auf einem 25 cm hohen Sockel errichtet. Es ergibt sich somit eine Gesamthöhe von 1,68 m.

Für die Überschreitung der maximal zulässigen Gesamthöhe der Einfriedung ist eine isolierte Befreiung erforderlich.

Beschluss:

Dem Marktgemeinderat liegt der Antrag auf isolierte Befreiung für die Errichtung einer Einfriedung auf dem Grundstück Fl.Nr. 791, Ochsenfurter Straße 18, vor.

Der isolierten Befreiung hinsichtlich der geplanten Höhe der Einfriedung von 1,68 m wird zugestimmt.

Die Einfriedung wird als Doppelstabmattenzaun ausgeführt. Dem Material wird ebenfalls zugestimmt.

Einstimmig beschlossen

Ja: 12 Nein: 0 Anwesend: 12

- #### **5. ISEK Sommerhausen;**
- Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Offenlegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Beteiligung Öffentlichkeit) und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (Beteiligung der Behörden)
 - Billigung des ISEK/ Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen
 - Beschluss über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets

Sachverhalt:

Der Marktgemeinderat hat sich im Frühjahr 2019 dazu entschlossen, für das Gemeindegebiet Sommerhausen ein „Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) im Zusammenhang mit einem Kommunalen Denkmalschutzkonzept (KDK)“ zu erstellen. Der Beschluss zu den Vorbereitenden Untersuchungen wurde am 05.09.2019 gefasst. Das ISEK und die darin enthaltenen Vorbereitenden Untersuchungen dienen als Grundlage für die Erreichung der Projektziele im Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm `Lebendige Zentren - Erhalt und Entwicklung der Stadt- und Ortskerne´.

Von Mitte des Jahres 2019 bis Mitte des Jahres 2020 wurde das ISEK mit Bürgerbeteiligung erarbeitet. Die Mitwirkungsbereitschaft der Betroffenen konnte für die städtebauliche Erneuerungsmaßnahme „Altort“ festgestellt werden. Die Ergebnisse wurden mit Stand vom 14.07.2020 final dokumentiert. Die Klausurtagung des Gemeinderates am 07.07.2020 diente der Abstimmung, Finalisierung und Priorisierung der Maßnahmen des ISEKs. Die Abgrenzung des Sanierungsgebietes wurde festgelegt. Der Entwurf des ISEKs wurde der Regierung von Unterfranken in den Besprechungen am 12.02.2020 und 25.06.2020 erläutert.

Die Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen fand vom 10.08. bis 11.09.2020 statt. Zeitgleich erfolgte die Beteiligung der Behörden im Sinne des § 4 Abs. 2 BauGB. Dabei sind die diesem Beschluss beigefügten Stellungnahmen eingegangen.

Begründung der Verfahrenswahl:

Durch die detaillierten Untersuchungen im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen (ISEK) ergab sich, dass im Zusammenspiel der Verkehrsbelastungen und der notwendigen Beseitigung von Missständen, nicht mit das Sanierungsverfahren beeinträchtigenden Bodenwertsteigerungen zu rechnen ist.

Die maßgebliche, das Plangebiet beeinträchtigende Komponente hinsichtlich der beschriebenen städtebaulichen Missstände (Verkehr, Nutzung und Bausubstanz) ist die Enge der historischen Ortslage. Durch die Verkehrsbelastung, die fehlende Strukturierung und die fehlenden Rückzugsbereiche für Wohnen ist zu befürchten, dass die Attraktivität für Wohnnutzungen im eng bebauten Bereich deutlich zurück geht.

Um die bestehenden Gebäude wieder zu reaktivieren, müssen mit planerischer und finanzieller Unterstützung die äußeren Rahmenbedingungen so angepasst werden, dass der persönliche Wert für den Grundstückskäufer wieder auf den Wert der aktuellen Grundstückspreise ansteigt. Das derzeit anhaltende große Interesse an Immobilien wirkt sich aufgrund der nachteiligen Rahmenbedingungen im Plangebiet Sommerhausen nicht oder nur vermindert aus, da junge Familien großzünftig geschnittene Grundstücke um das eigene Gebäude bevorzugen.

Ziel des Sanierungsgebiets ist deshalb die Milderung der Auswirkungen des Verkehrs auf die Nutzungen Wohnen, Handel und Dienstleistung sowie die Belebung der Ortsmitte durch Neugestaltung. Ein Rückgang der Verkehrsbelastung wäre wünschenswert. Dadurch könnte die innerörtliche Gemeinschaft deutlich mehr von den Sanierungsmaßnahmen durch einen erhöhten Gestaltungsspielraum profitieren und die Fördermittel der städtebaulichen Erneuerung wären zukunftsorientierter eingesetzt.

Durch wohnumfeldgestaltende Sanierungsmaßnahmen entlang der Hauptstraße und in der Ortsmitte wird ein moderner Wohnumfeldstandard hergestellt und damit Missstände behoben. Dadurch ist nach aktuellem Kenntnisstand nicht mit sanierungserschwerenden Bodenwertsteigerungen zu rechnen.

Die Wahl des einfachen Verfahrens ergibt sich weiterhin aus der sich nicht veränderten Grundflächenzahl / Grundstücksnutzung sowie dem Fehlen von umfangreichen Ordnungsmaßnahmen und Altlasten.

Das Sanierungsgebiet beinhaltet den historischen Ortskern und das sich anschließende Umfeld, das grundstücksbezogenen Handlungsbedarf hinsichtlich Modernisierung und Nachverdichtung aufweist. Durch planerischen und finanziellen Einsatz wird eine gezielte und ganzheitliche Bestandspflege und -verbesserung vorrangig angestrebt. Der planerische Einsatz dient ausschließlich der Mobilisierung der Eigentümer.

Beschluss:

1. Der Marktgemeinderat Sommerhausen beschließt die Abwägung und Billigung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Offenlegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Beteiligung der Öffentlichkeit) und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (Beteiligung der Behörden) entsprechend der beiliegenden Abwägungsliste (Anlage 1).
Die Abwägung/Beschluss zur Behörde Stadt Ochsenfurt wird geändert)
2. Dem abschließenden Ergebnis des ISEK /der Vorbereitenden Untersuchungen für das Gebiet „Altort“ wird zugestimmt.
3. Die Sanierungsmaßnahme „Altort“ wird nach dem „vereinfachten Verfahren“ unter Ausschluss der „besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften“ der §§ 152 – 156 a Baugesetzbuch durchgeführt. Bezüglich der Genehmigungspflicht von Vorhaben wird der § 144 BauGB ausgeschlossen.
4. Für das Gebiet „Altort“ wird die Sanierungssatzung gem. § 142 BauGB entsprechend der im beigefügten Abgrenzungsplan vom 01.10.2020 dargestellten Abgrenzung beschlossen. Die Sanierungssatzung einschließlich Abgrenzungsplan ist Bestandteil dieses Beschlusses (Anlage 2).

Einstimmig beschlossen

Ja: 12 Nein: 0 Anwesend: 12

6. Kreditaufnahme

Sachverhalt:

Im Rahmen der Haushaltsplanung 2020 wurde für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen eine Darlehensaufnahme i. H. v. 907.300 Euro festgesetzt. Diese Kreditaufnahme wurde rechtsaufsichtlich mit Schreiben vom 29.05.2020 genehmigt. Die investiven Ausgaben 2020 sind wesentlich durch die Maßnahmen in der Stadt- und Dorfentwicklung geprägt, hauptsächlich durch die Sanierung der Stadtmauer 1. Bauabschnitt.

Zur Finanzierung der Maßnahmen in der Stadt- und Dorfentwicklung ist nun eine Darlehensaufnahme i. H. v. 500.000 Euro vorgesehen.

Diese Darlehensaufnahme könnte über die Bayern Labo mit dem Investkredit Kommunal erfolgen. Die Bayern Labo vergünstigt den Zinssatz des KfW-Programmes 208 „IKK-Investkredit-Kommunen“ für die erste Zinsbindungsperiode grundsätzlich um 10 Basispunkte (0,10 %-Punkte) p. a.

Dieses Darlehensprogramm wird mit Laufzeiten von 10, 20 oder 30 Jahren angeboten. Die Zinsbindung ist in allen Fällen auf 10 Jahre beschränkt. Zins und Tilgungsleistungen sind vierteljährlich zu erbringen.

Die derzeitigen Zinskonditionen stellen sich wie folgt dar:

Die aktuellen Zinskonditionen der BayernLabo (freibleibend):

Zinssatz	nom.	eff.	Tilg. in %*	Stand
Investkredit Kommunal Bayern				
Laufzeit 10 Jahre / tilgungsfrei min. 1 max. 2 Jahre	0,00 ●	0,00 ●		25.09.2020
Laufzeit 20 Jahre / tilgungsfrei min. 1 max. 3 Jahre	0,00 ●	0,00 ●		25.09.2020
Laufzeit 30 Jahre / tilgungsfrei min. 1 max. 5 Jahre	0,00 ●	0,00 ●		25.09.2020

Die endgültigen Zinskonditionen ergeben sich nach dem Stand am Tag des Darlehensabrufes.

Beschluss:

Nach eingehender Beratung und Aussprache beschließt der Marktgemeinderat Sommerhausen eine Darlehensaufnahme über 500.000 Euro mit einer Laufzeit von 20 Jahren und 2 Tilgungsfreien Jahren bei der Bayern Labo im Programm Investkredit Kommunal Bayern zu beantragen. Der Darlehensabruf soll alsbald erfolgen.

Einstimmig beschlossen

Ja: 12 Nein: 0 Anwesend: 12

7. Anfragen gem. der Geschäftsordnung

Bekanntgaben:

-Schreiben Friedrich Bergmann
Infokasten Rathaus

-Bauantrag Genehmigungsfreistellungsverfahren
Fl.Nr. 340, Alte Brückenstraße 7
Einbau einer Panoramagaupe

SuedLink Tennet
Korridorentscheidung. Der Korridor ist jetzt verbindlich festgelegt worden. Sommerhausen ist nicht betroffen.
Schreiben auf die Homepage stellen.

Von Gemeinderätin Gunreben wird nach der Friedhofstoilette gefragt. Es sollte in einer Ortsbegehung die Örtlichkeit geprüft werden.
Der Plan für Leichenhaus im Friedhof wird herausgesucht und geprüft, ob eine Planung für Toilette möglich ist.

Von Gemeinderätin Balk wird nach der Rupert-Egenberger-Schule gefragt. Ein Artikel erschien hierzu in der Main-Post.

Dieser Punkt wird im nichtöffentlichen Teil beraten.

2. Bürgermeister Diroll teilt mit, dass die Amtskette für den 2. Bürgermeister der Gemeinde nichts gekostet hat. Die Amtskette wurde von Sommerhäuser Bürgern bezahlt.

7.1 Bauantrag für die Errichtung von Interim-Container für den Kindergarten Sonnenschein als Büro und Sozialraum, befristet bis Dez. 2020, Fl. Nr. 607, Gräfin-Hildgard-Straße 18

Sachverhalt:

(Dieser Tagesordnungspunkt wird nachträglich aufgenommen)

Dem Marktgemeinderat liegt der Bauantrag für die Errichtung eines Interim-Container für den Kindergarten Sonnenschein auf dem Grundstück Fl. Nr. 607, Gräfin-Hildgard-Straße 18 vor.

Durch die geplanten Container sollen übergangsweise das Büro und der Sozialraum für die Mitarbeiter untergebracht werden.

Aufgrund der stark ausgelasteten Situation im Kindergarten sollen die Container vorübergehend als Maßnahme für weiteren Platz dienen.

Die Container werden auf das Flachdach der bestehenden Garage gestellt. Es handelt sich um einen Einzel- und einen Doppelcontainer. Insgesamt ergibt sich ein Sozialraum mit einer Fläche von 12,71 m² und einem Büro-/Arbeitsraum von 26,93 m².

Die bestehende Garage soll zukünftig als Lagerraum mit einer Fläche von 37,88 m² genutzt werden.

Beschluss:

Dem Marktgemeinderat liegt ein Bauantrag für den Interim-Container für den Kindergarten Sonnenschein auf dem Grundstück Fl. Nr. 607, Gräfin-Hildgard-Straße 18 vor und erteilt hierzu sein gemeindliches Einvernehmen.

Einstimmig beschlossen

Ja: 11 Nein: 0 Anwesend: 12 Persönlich beteiligt: 1

1. Bürgermeister Saak hat gem. Art 49 Gemeindeordnung an der Beratung und Abstimmung nicht teilgenommen.

Anschließend findet eine nichtöffentliche Sitzung statt.

Wilfried Saak
1. Bürgermeister

Petra Busch
Schriftführung