

Sitzungs-Datum
24. Januar 2024Uhrzeit von-bis
20:40 Uhr - 22:00 UhrSitzungs-ort/Gremium
in den Konferenzräumen der Kultur- und Sporthalle /**Gemeinderat****SITZUNGSTEILNEHMER**

Sitzungsteilnehmer		Bemerkung / Vertretung
Adams, Ingo	2. Bürgermeister	
Albert, Michael	Gemeinderat	
Fuchs, Christian	Gemeinderat	
Fuchs, Katja	Gemeinderätin	anwesend ab 19:25 Uhr bis 22:00 Uhr
Goldhammer, Jürgen	Gemeinderat	
Goymann, Anja	Gemeinderätin	anwesend bis 22:00 Uhr
Großmann, Jürgen	Gemeinderat	Online-Teilnahme
Kempf-Blatt, Dietmar	Gemeinderat	
Konrad, Beate	Gemeinderätin	
Oppenrieder, Bernhard	Gemeinderat	
Rückert, Karin	Gemeinderätin	
Stahl, Toni	Gemeinderat	
Stürmer, Andrea	Gemeinderätin	anwesend ab 19:35 Uhr

Abwesend:

Zenglein, Andreas	1. Bürgermeister	
Baumann, Jörg	Gemeinderat	
Fuchs, Michael	Gemeinderat	
Heeg, Carola	Gemeinderätin	
Hein, Kirsten	Gemeinderätin	
Huyer, Ute	Gemeinderätin	
Kruschina, Steffen	Gemeinderat	
Leiblein, Bodo	Gemeinderat	

Schriftführer		
Reiling Silvia		

Verwaltung		
Müller, Michael		
Sauer, Alexander		
Wenzel, Thomas		
Wetteskind, Patrick		

Sitzungs-Datum
24. Januar 2024Uhrzeit von-bis
20:40 Uhr - 22:00 UhrSitzungsort/Gremium
in den Konferenzräumen der Kultur- und Sporthalle /**Gemeinderat****TAGESORDNUNG****Öffentlicher Teil:**

6.	Begrüßung
7.	Feststellung der Beschlussfähigkeit
8.	Genehmigung von Sitzungsniederschriften aus den HFA und dem Gemeinderat
9.	Bekanntgaben aus nichtöffentlicher Sitzung
10.	Bauleitplanung der Gemeinde Haibach
10.1.	Bebauungsplan »Holzwiesen« (vierte Änderung) und Bebauungsplan »Alter Ortsteil West« (sechste Änderung) - Vorlage des Entwurfs des textlichen Teils (Legende) und Beschlussfassung über das weitere Verfahren
10.2.	Bebauungsplan »Gewerbefläche an der Staatsstraße 2312 - Sportfläche Ober dem Dörnbach« (vierte Änderung) - Vorlage des Entwurfs des textlichen Teils (Legende) samt Planzeichnungen und Beschlussfassung über das weitere Verfahren
11.	Bauleitplanung der Gemeinde Bessenbach
11.1.	Stellungnahme zum Entwurf der dritten Änderung des Bebauungsplans »Gemeindezentrum« im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)
11.2.	Stellungnahme zum Entwurf der vierzehnten Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich des Bebauungsplans »Gemeindezentrum, Änderung 3« im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)
12.	Städtebauförderung - Sanierungsgebiet »Innenbereich Haibach«; - Städtebaulicher Rahmenplan »Ortsmitte Haibach« - Handbuch mit Gestaltungsempfehlungen, Kommunales Förderprogramm Sachstandsbericht und Beschlussfassung über das weitere Verfahren
13.	Anträge der Fraktionen FWG, MFH und SPD
13.1.	Pflanzungen von Straßenbäumen
13.2.	Verpachtung von Klein- und Kleinstflächen
14.	Haushaltsberatungen
15.	Allgemeines



Sitzungs-Datum
24. Januar 2024

Uhrzeit von-bis
20:40 Uhr - 22:00 Uhr

Sitzungsort/Gremium
in den Konferenzräumen der Kultur- und Sporthalle /

Gemeinderat

6.	Begrüßung
----	------------------

Sachverhalt:

2. Bürgermeister Ingo Adams eröffnet die Sitzung um 20:45.

Er entschuldigt sich für die Verspätung, da ein Tagesordnungspunkt aus dem nichtöffentlichen Teil längerer Diskussionen bedurfte.

Er begrüßt die anwesenden Gemeinderäte und interessierten Bürgerinnen und Bürger, sowie die Teilnehmer im Live-Stream.

7.	Feststellung der Beschlussfähigkeit
----	--

Sachverhalt:

2. Bgm. Ingo Adams stellt fest, dass von den 20 geladenen Gemeinderäten 13 erschienen sind, der Gemeinderat beschlussfähig ist und zur Sitzung ordnungsgemäß und fristgerecht eingeladen wurde.

Bgm. Andreas Zenglein ist für die heutige Sitzung entschuldigt, die Sitzungsleitung hat daher 2. Bgm. Ingo Adams.

Folgende Gemeinderäte sind für die heutige Sitzung entschuldigt.

Jörg Baumann, Kirsten Hein, Carola Heeg, Steffen Kruschina, Bodo Leiblein, Ute Huyer, Michael Fuchs.

Es sind somit 13 Stimmberechtigte anwesend.

8.	Genehmigung von Sitzungsniederschriften aus den HFA und dem Gemeinderat
----	--

Folgende Protokolle des Gemeinderates werden ohne Anmerkungen genehmigt:

20.09./ 27.09./ 11.10. und 06.12.2023.

Ebenso wird das Protokoll des Haupt- und Finanzausschusses vom 25.10.2023 ohne Anmerkungen genehmigt.



Sitzungs-Datum
24. Januar 2024

Uhrzeit von-bis
20:40 Uhr - 22:00 Uhr

Sitzungsort/Gremium
in den Konferenzräumen der Kultur- und Sporthalle /

Gemeinderat

9.	Bekanntgaben aus nichtöffentlicher Sitzung
----	---

Sachverhalt:

Die Firma **actago GmbH, Landau** wurde beauftragt ein Informationssicherheits-Managementsystem nach VdS 10000 für die Gemeinde Haibach zu erstellen.

Das Ingenieurbüro **Wohlfromm, Würzburg** hat den Auftrag für die Planungsleistungen HLS (Heizung, Lüftung, Sanitär) für die Leistungsphasen 1 – 9 erhalten.

10.	Bauleitplanung der Gemeinde Haibach
-----	--

10.1.	Bebauungsplan »Holzwiesen« (vierte Änderung) und Bebauungsplan »Alter Ortsteil West« (sechste Änderung) - Vorlage des Entwurfs des textlichen Teils (Legende) und Beschlussfassung über das weitere Verfahren
-------	--

GR Bernd Oppenrieder ist von 21:10 Uhr bis 21:25 Uhr nicht anwesend.

Sachverhalt:

Auf die Beschlussfassungen des Gemeinderats vom 07. Dezember 2022, Punkt 9.3 und 19. April 2023, Punkt 12.1 NÖ wird verwiesen.

Die rechtsgültigen Bebauungspläne »Holzwiesen« und »Alter Ortsteil West« sind unter dem folgenden Link veröffentlicht:

<https://www.haibach.de/leben-wohnen/bauen/ot-haibach-bebauungsplaene>

Frau Richter vom Bauatelier Richter - Schäffner, Aschaffenburg hat in der Gemeinderatssitzung am 22. November 2023 unter Punkt 6.1 die erarbeitete Legende für die Bebauungsplanänderungen »Holzwiesen« und »Alter Ortsteil West« den Ratsmitgliedern vorgestellt. Der aktuelle Entwurf (Stand: 28.11.2023) der Legende »Holzwiesen« liegt als Anlage diesen Erläuterungen bei.

Mit den Erläuterungen zur heutigen Sitzung legt die Verwaltung eine Gegenüberstellung zu dem im Jahr 2022 geänderten Bebauungsplan »Seitzenäcker« vor.

Weiterhin wurde in dieser Sitzung ein Vorschlag zur Änderung der derzeitigen Vorgaben bezüglich der Vorgartenbegrünung erbeten.

§ 5 Abs. 4 der gemeindlichen **Stellplatz- und Garagensatzung vom 11.12.2003 i. d. F. vom 15.10.2009** lautet gegenwärtig wie folgt:

»(4) Zur Ausweisung von Stellplätzen können nur 50% Straßenfrontlänge der Vorgartenzone zwischen Baugrenze und Hinterkante Gehsteig verwendet werden.«

Berechnungsvarianten:



Sitzungs-Datum
24. Januar 2024

Uhrzeit von-bis
20:40 Uhr - 22:00 Uhr

Sitzungsort/Gremium
in den Konferenzräumen der Kultur- und Sporthalle /

Gemeinderat



Beispiel 1

Straßenfrontlänge 8,30 m (z. B. Reihenmittelhaus – erforderlich 2 Stellplätze / je WE)

Möglichkeiten bei Versiegelung 50 %: 4,15 m = 1 Stellplatz (2,50 m) plus Zuwegung 1,65 m

Möglichkeiten bei Versiegelung 70 %: 5,81 m = 2 Stellplätze (5,00 m) plus Zuwegung 0,81 m

Möglichkeiten bei Versiegelung 80 %: 6,64 m = 2 Stellplätze (5,00 m) plus Zuwegung 1,64 m

Ergebnis Beispiel 1: Versiegelung von 70 % erforderlich bei 1 WE!

Versiegelung Breite: 5,81 m (70 %), Begrünung Breite: 2,49 m (30 %)

Beispiel 2

Straßenfrontlänge 14,00 m (z.B. eine Doppelhaushälfte 11 m breit – erforderlich 2 Stellplätze / je WE)

Möglichkeiten bei Versiegelung 50 %: 7 m = 2 Stellplätze (5,00 m) plus Zuwegung 2,00 m

Möglichkeiten bei Versiegelung 70 %: 9,80 m = 3 Stellplätze (7,50 m) plus Zuwegung 2,30 m

Möglichkeiten bei Versiegelung 80 %: 11,20 m = 4 Stellplätze (10,0 m) plus Zuwegung 1,20 m

Ergebnis Beispiel 2: Versiegelung von 80 % erforderlich bei 2 WE!

Versiegelung Breite: 11,20 m (80 %), Begrünung Breite: 2,80 m (20 %)



Sitzungs-Datum
24. Januar 2024

Uhrzeit von-bis
20:40 Uhr - 22:00 Uhr

Sitzungsort/Gremium
in den Konferenzräumen der Kultur- und Sporthalle /

Gemeinderat

Beispiel 3

Straßenfrontlänge 22,50 m (z. B. zwei Doppelhaushälften je 8,25 m breit – erforderlich 2 Stellplätze / je WE)

Möglichkeiten bei Versiegelung 50 %: 11,25 m = 4 Stellplätze (10 m) plus Zuwegung 1,25 m

Möglichkeiten bei Versiegelung 70 %: 15,75 m = 5 Stellplätze (12,50 m) plus Zuwegung 3,25m (2 Wege x 1,62 m)

Möglichkeiten bei Versiegelung 80 %: 18,00 m = 6 Stellplätze (15,00 m) plus Zuwegung 3,0 m (2 Wege x 1,50 m)

Ergebnis Beispiel 3: Versiegelung von 80 % erforderlich bei 3 WE!

Versiegelung Breite 18,00 m (80 %), Begrünung Breite, 4,50 m (20 %)

Beispiel 4

Straßenfrontlänge 13,0 m (z. B. eine Doppelhaushälfte 10,0 m breit – erforderlich 2 Stellplätze / je WE)

Möglichkeiten bei Versiegelung 50 %: 6,5 m = 2 Stellplätze (5,00 m) plus Zuwegung 1,50 m

Möglichkeiten bei Versiegelung 70 %: 9,1 m = 3 Stellplätze (7,50 m) plus Zuwegung 1,60 m

Möglichkeiten bei Versiegelung 80 %: 10,4 m = 4 Stellplätze (10,0 m) plus Zuwegung 0,40 m (wird eng!)

Ergebnis Beispiel 4: Versiegelung von 80 % erforderlich bei 2 Wohneinheiten!

Versiegelung Breite 10,40 m (80 %), Begrünung 2,60 m (20 %)

Hinweis:

Das Bauatelier Richter – Schöffner wurde in der Gemeinderatssitzung am 22. November 2023 unter Punkt 16 NÖ weitergehend beauftragt, eine Digitalisierung und Änderung der Planzeichnungen der Bebauungspläne »Holzwiesen« und »Alter Ortsteil West« vorzunehmen.

Alex Sauer erläutert die Legende zur B-Plan-Änderung.

GR Jürgen Goldhammer fragt, warum eine Erhöhung der Stützmauer auf 1,30 m erfolgen soll.

Alex Sauer erklärt, dass diese Festsetzung der B-Plänen Seitenäcker und Sommerackerweg entspricht und dies zur Absturzsicherung dient.



Sitzungs-Datum
24. Januar 2024

Uhrzeit von-bis
20:40 Uhr - 22:00 Uhr

Sitzungsort/Gremium
in den Konferenzräumen der Kultur- und Sporthalle /

Gemeinderat

Von der vorgelegten Bebauungsplanänderung (Legende) wird Kenntnis genommen.

Die folgenden Anregungen werden vorgetragen und sollen in die Legende aufgenommen werden:

Beschluss

GELÄNDEVERÄNDERUNGEN; STÜTZMAUERN UND MAUERN

1. Zur Einhaltung der festgesetzten Wandhöhe sowie zur Herstellung von Terrassen sind Auffüllungen und Abgrabungen **bis 1,30 m** Höhe zulässig. Darüber hinausgehende Geländeänderungen sind mit dem Bauantrag besonders zu begründen.
2. Stützmauern zur Abfangung von natürlichem Gelände und Mauern zur Terrassierung des Geländes sowie zur Herstellung von Terrassen sind bis zu einer Höhe von **1,30 m** (Ansichtshöhe) zugelassen. Werden durch die Geländesituationen höhere Stützmauern und Mauern erforderlich, so sind diese im Versatz mit Grünstreifen in einer Breite von mind. 1,00 m herzustellen. Der Nachweis über die Erforderlichkeit einer Stützmauer bzw. Mauern und die Einhaltung der Höhe ist im Bauantrag zu führen. Böschungen sind 1 : 1,5 oder flacher anzulegen.

Abstimmungsergebnis:

ja: 10 nein: 2

Abstimmungsbemerkung: GR Bernd Oppenrieder ist zum Zeitpunkt der Abstimmung nicht anwesend.

Beschluss

TINY HOUSES:

Innerhalb der Baugrenzen sind Tiny Houses mit einer maximalen Grundfläche von 50 m² und einer maximalen Wandhöhe von 5,00 m zulässig; Dachform und Dachneigung bleiben außer Betracht. Nachzuweisen sind **2 Stellplätze** je Tiny House

Abstimmungsergebnis:

ja: 11 nein: 1

Abstimmungsbemerkung: GR Bernd Oppenrieder ist zum Zeitpunkt der Abstimmung nicht anwesend.

Beschluss

STELLFLÄCHEN UND ZUFAHRTEN

»Stellflächen, Zufahrten und Zuwegungen dürfen insgesamt 80 % der Straßenfrontlänge des Baugrundstücks nicht überschreiten, MAXIMAL JEDOCH FÜNF Meter Stellplatzbreite je genehmigter Wohneinheit. Ausführung der Befestigung in Stellflächen, Zufahrten und



Sitzungs-Datum
24. Januar 2024

Uhrzeit von-bis
20:40 Uhr - 22:00 Uhr

Sitzungsort/Gremium
in den Konferenzräumen der Kultur- und Sporthalle /

Gemeinderat

Zuwegungen in wasserdurchlässigem Aufbau; beispielsweise mit Drainpflaster, Rasengittersteinen, Rasenfugenpflaster oder lediglich befestigten Fahrspuren«

Hinweis (ergänzende, weitergehende Vorgaben zu STELLFLÄCHEN und ZUFAHRTEN in der Legende):

FREIFLÄCHENGESTALTUNG

„Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen, mit offenem Boden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.“

GÄRTNERISCHE GESTALTUNG DER FREI- UND GARTENFLÄCHEN

„Nicht zulässig ist die Anlage der Freiflächen mit Schotter, Splitt, Kies, anderen losen Material- und Steinschüttungen oder Kunstrasen.

Abstimmungsergebnis:

ja: 11 nein: 2

10.2.	Bebauungsplan »Gewerbefläche an der Staatsstraße 2312 - Sportfläche Ober dem Dörnbach« (vierte Änderung) - Vorlage des Entwurfs des textlichen Teils (Legende) samt Planzeichnungen und Beschlussfassung über das weitere Verfahren
-------	--

Sachverhalt:

Auf die Beschlussfassungen des Gemeinderats vom 27. 07 2022, Punkt 4 und 07.12. 2022, Punkt 9.2, sowie des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses vom 14. September 2022, Punkt 15 NÖ, wird verwiesen.

Der rechtsgültige Bebauungsplan »Gewerbefläche B 8 Sportfläche ober dem Dörnbach« ist unter dem folgenden Link veröffentlicht: <https://www.haibach.de/leben-wohnen/bauen/ot-haibach-bebauungsplaene>

Frau Richter vom Bauatelier Richter - Schöffner, Aschaffenburg hat in der Gemeinderatssitzung am 22. November 2023 unter Punkt 6.2 den erarbeiteten Entwurf der Bebauungsplanänderung »Gewerbefläche an der Staatsstraße 2312 - Sportfläche Ober dem Dörnbach« den Ratsmitgliedern vorgestellt. Der aktuelle Entwurf (Stand: 28.11.2023) des Plans und der Legende liegt als Anlage diesen Erläuterungen bei.

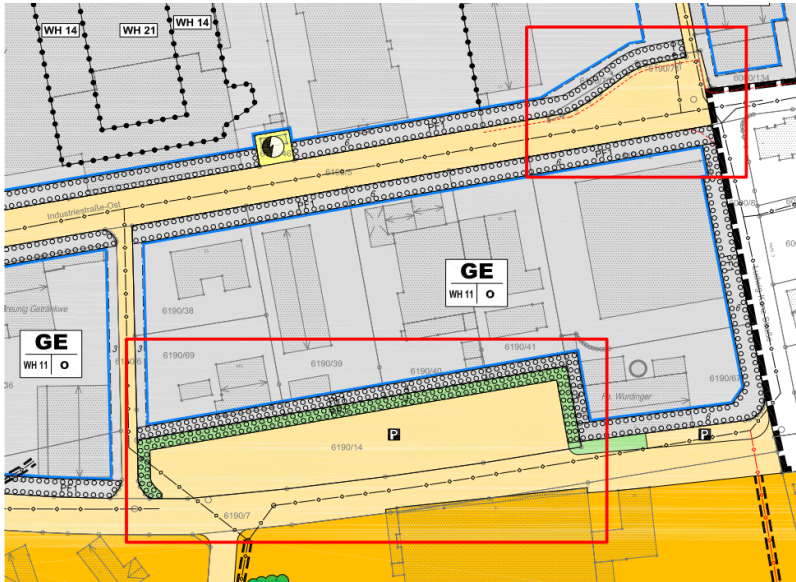
Es ist vorgesehen für die beiden nachstehend markierten Bereiche, zu einem späteren Zeitpunkt, Detailplanungen erarbeiten zu lassen.



Sitzungs-Datum
24. Januar 2024

Uhrzeit von-bis
20:40 Uhr - 22:00 Uhr

Sitzungsort/Gremium
in den Konferenzräumen der Kultur- und Sporthalle /
Gemeinderat



In der vorgenannten Sitzung wurde darum gebeten, die vorgeschlagenen Änderungen dem rechtskräftigen Bebauungsplan gegenüberzustellen.

Mit den Erläuterungen zur heutigen Sitzung legt die Verwaltung eine entsprechende Aufarbeitung (Gegenüberstellung) vor.

Alex Sauer erläutert die Legende zur B-Plan-Änderung.

GR Jürgen Goldhammer fragt, warum eine Erhöhung der Stützmauer auf lediglich 1,10 m erfolgen soll. Aufgrund der örtlichen Topografie sei eine Stützmauerhöhe von 1,30 m sinnvoll.

Alex Sauer erklärt, dass lediglich Stützmauern mit Absturzsicherungen (0,90 m) mit einer Gesamthöhe von bis zu 2,00 m als verfahrensfreie Bauvorhaben errichtet werden können. Entsprechend wurde von der Verwaltung und vom Landratsamt vorgeschlagen, die Stützmauerhöhen auf 1,10 m zu begrenzen.

GR Toni Stahl bittet um Überprüfung, welche und wieviele Grundstücke kleiner sind als 1.200 m².

Des Weiteren fragt er, wieviele Wohneinheiten im Gewerbegebiet pro Anwesen zulässig sind.

Hierzu verweist **Alex Sauer auf die Festsetzungen** im Bebauungsplan unter »Art der baulichen Nutzung.«



Sitzungs-Datum
24. Januar 2024

Uhrzeit von-bis
20:40 Uhr - 22:00 Uhr

Sitzungsort/Gremium
in den Konferenzräumen der Kultur- und Sporthalle /

Gemeinderat

Weitere Anregungen:

Streichen der Lampenart: Natriumdampf-Hochdrucklampen und Überprüfung bzgl. einer Höhenbegrenzung für Werbeanlagen.

Beschluss

Von der vorgelegten Bebauungsplanänderung wird Kenntnis genommen.

GELÄNDEVERÄNDERUNGEN; STÜTZMAUERN UND MAUERN

1. Zur Einhaltung der festgesetzten Wandhöhe sowie zur Herstellung von Terrassen sind Auffüllungen und Abgrabungen **bis 1,30 m** Höhe zulässig. Darüber hinausgehende Geländeänderungen sind mit dem Bauantrag besonders zu begründen.

2. Stützmauern zur Abfangung von natürlichem Gelände und Mauern zur Terrassierung des Geländes sowie zur Herstellung von Terrassen sind bis zu einer Höhe von **1,30 m** (Ansichtshöhe) zugelassen. Werden durch die Geländesituationen höhere Stützmauern und Mauern erforderlich, so sind diese im Versatz mit Grünstreifen in einer Breite von mind. 1,00 m herzustellen. Der Nachweis über die Erforderlichkeit einer Stützmauer bzw. Mauern und die Einhaltung der Höhe ist im Bauantrag zu führen. Böschungen sind 1 : 1,5 oder flacher anzulegen.

MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE

Es soll geprüft werden, welche und wieviele Grundstücke bereits <1.200 m vorhanden sind. Anschließend wird entschieden, ob die Mindestgröße von 1.200 m², wie von der Verwaltung vorgeschlagen, beibehalten wird.

BELEUCHTUNG

Die Bezeichnung „Natrium Hochdrucklampen“ wird gestrichen

WERBEANLAGEN

Es soll geprüft werden, ob eine Höhenbegrenzung der Werbeanlagen festgeschrieben werden kann.

Die Verwaltung wird zur frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit beauftragt, voraussichtlich im Februar 2024, einen Erörterungstermin durchzuführen.

Abstimmungsergebnis:

ja: 13 nein: 0

11.	Bauleitplanung der Gemeinde Bessenbach
-----	--

11.1.	Stellungnahme zum Entwurf der dritten Änderung des Bebauungsplans
-------	---



Sitzungs-Datum
24. Januar 2024

Uhrzeit von-bis
20:40 Uhr - 22:00 Uhr

Sitzungsort/Gremium
in den Konferenzräumen der Kultur- und Sporthalle /
Gemeinderat

»Gemeindezentrum« im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Sachverhalt:



Abb. 5 Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan (unmaßstäblich) mit Geltungsbereichen der Änderungen



Abb. 7 Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan (unmaßstäblich) mit Geltungsbereich der Änderung



Abb. 6 Ausschnitt (unmaßstäblich) Geplante Festsetzungen Änderungsgebiete 1 und 2



Abb. 8 Ausschnitt (unmaßstäblich) Geplante Festsetzungen Änderungsgebiet 3

Auf die Beschlussfassung des Gemeinderats vom 28. Juni 2023, Punkt 7.1 wird verwiesen.

In der Gemeinde Bessenbach läuft gegenwärtig das Verfahren zur Änderung des vorgenannten Bebauungsplans gemäß den Vorschriften des § 2 BauGB (Regelverfahren).



Sitzungs-Datum
24. Januar 2024

Uhrzeit von-bis
20:40 Uhr - 22:00 Uhr

Sitzungsort/Gremium
in den Konferenzräumen der Kultur- und Sporthalle /

Gemeinderat

Das von der Gemeinde Bessenbach beauftragte Planungsbüro teilt mit Schreiben vom 14. Dezember 2023 wie folgt mit:

»der Gemeinderat der Gemeinde Bessenbach hat am 28.02.2023 nach § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 12 BauGB den Beschluss zur 3. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Gemeindezentrum“ in drei Teilbereichen – Nebengebäude Feuerwehrhaus, Nahwärmeversorgung, Festplatz/Gemeindesaal – gefasst. In der Sitzung des Gemeinderates am 21.11.2023 wurden die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB vorgetragenen Anregungen beschlussmäßig behandelt. Als Behörde oder sonstiger Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, werden Sie nunmehr nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Mit der Beteiligung wird Ihnen die Gelegenheit zur Stellungnahme zu dem überarbeiteten Planentwurf vom 13.11.2023, bestehend aus Planzeichnung und Begründung mit Umweltbericht, bis einschließlich 02.02.2024 gegeben. Es wird darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen, die nicht rechtzeitig abgegeben worden sind, unter den Voraussetzungen des § 4a Abs. 6 Satz 1 BauGB bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können. Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB findet gleichzeitig in der Zeit vom 15.01.2024 bis 16.02.2024 statt.«

In der Begründung zum Bebauungsplan ist hierzu wie folgt vermerkt:

Beginn der Mitteilung:



Sitzungs-Datum
24. Januar 2024

Uhrzeit von-bis
20:40 Uhr - 22:00 Uhr

Sitzungsort/Gremium
in den Konferenzräumen der Kultur- und Sporthalle /

Gemeinderat

Die Gemeinde Bessenbach beabsichtigt folgende Nutzungen in dem Gemeindezentrum:

- Errichtung einer Fahrzeughalle im Bereich des bestehenden Feuerwehrgerätehauses
- Neubau eines Heizwerkes und Hackschnitzzellagers (Nahwärmeversorgung) angrenzend an den Bauhof
- Errichtung eines Gemeindesaales im Bereich des Festplatzes

Diese Vorhaben tangieren den Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Gemeindezentrum“.

Erforderlich ist die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes aus folgenden Gründen:

1. Erweiterung der Baugrenzen im Bereich der Fahrzeughalle für die Feuerwehr
2. Anpassung der Ausweisung von Gemeinbedarfsflächen und Verkehrsflächen im Zusammenhang mit dem Projekt „Nahwärmeversorgung“.
3. Erweiterung der Gemeinbedarfsflächen im Bereich des bestehenden Festplatzes für den Neubau eines Gemeindesaales.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der drei Vorhaben zu schaffen, ist die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Gemeindezentrum – Änderung 2 und Erweiterung 2006“ erforderlich.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 28.02.2023 gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) den Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes in den drei Teilbereichen - Festplatz, Nebengebäude Feuerwehrhaus und Standort „Nahwärmeversorgung“ - gefasst. Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung „Gemeindezentrum, Änderung 3“.

Ende der Mitteilung #

Beschluss

Zu der dritten Änderung des Bebauungsplans »Gemeindezentrum« der Gemeinde Bessenbach, in der Fassung vom 13. November 2023, werden keine Anregungen und Bedenken vorgetragen.

Abstimmungsergebnis:

ja: 13 nein: 0

Sitzungs-Datum
24. Januar 2024Uhrzeit von-bis
20:40 Uhr - 22:00 UhrSitzungsort/Gremium
in den Konferenzräumen der Kultur- und Sporthalle /**Gemeinderat**

11.2.	Stellungnahme zum Entwurf der vierzehnten Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich des Bebauungsplans »Gemeindezentrum, Änderung 3« im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)
--------------	--

Sachverhalt:

Auf die Beschlussfassung des Gemeinderats vom 28. Juni 2023, Punkt 7.2 wird verwiesen.

Das von der Gemeinde Bessenbach beauftragte Planungsbüro teilt mit Schreiben vom 14. Dezember 2023 wie folgt mit:

»der Gemeinderat der Gemeinde Bessenbach hat am 28.02.2023 nach § 2 Abs.1 BauGB den Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst. Die Änderung beinhaltet die Anpassung der Darstellungen im Flächennutzungsplan an die Festsetzungen des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Gemeindezentrum, Änderung 3“ in zwei Teilbereichen – Nahwärmeversorgung und Festplatz/Gemeindesaal. In der Sitzung des Gemeinderates am 21.11.2023 wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 1 BauGB vorgetragenen Anregungen beschlussmäßig behandelt. Als Behörde oder sonstiger Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, werden Sie nunmehr nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Mit der Beteiligung wird Ihnen die Gelegenheit zur Stellungnahme zu dem Planentwurf vom 13.11.2023, bestehend aus Planzeichnung und Begründung mit Umweltbericht, bis einschließlich 02.02.2024 gegeben. Es wird darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen, die nicht rechtzeitig abgegeben worden sind, unter den Voraussetzungen des § 4a Abs. 6 Satz 1 BauGB bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können. Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB findet in der Zeit vom 15.01.2024 bis 16.02.2024 statt.«

In der Begründung zum Flächennutzungsplan ist hierzu wie folgt vermerkt:

Beginn der Mitteilung:

In den Teilbereichen „Nahwärmeversorgung“ und „Gemeindesaal“ stimmen die Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes teilweise nicht mit den geplanten Vorhaben überein. Um dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB Rechnung zu tragen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Der Beschluss hierzu wurde ebenso am 28.02.2023 gefasst. Es handelt sich um die 14. Änderung. Die Flächennutzungsplanänderung erfolgt gleichzeitig mit der Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Gemeindezentrum, 3. Änderung“ gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB (Parallelverfahren).

Ende der Mitteilung #



Sitzungs-Datum
24. Januar 2024

Uhrzeit von-bis
20:40 Uhr - 22:00 Uhr

Sitzungsort/Gremium
in den Konferenzräumen der Kultur- und Sporthalle /

Gemeinderat

Beschluss

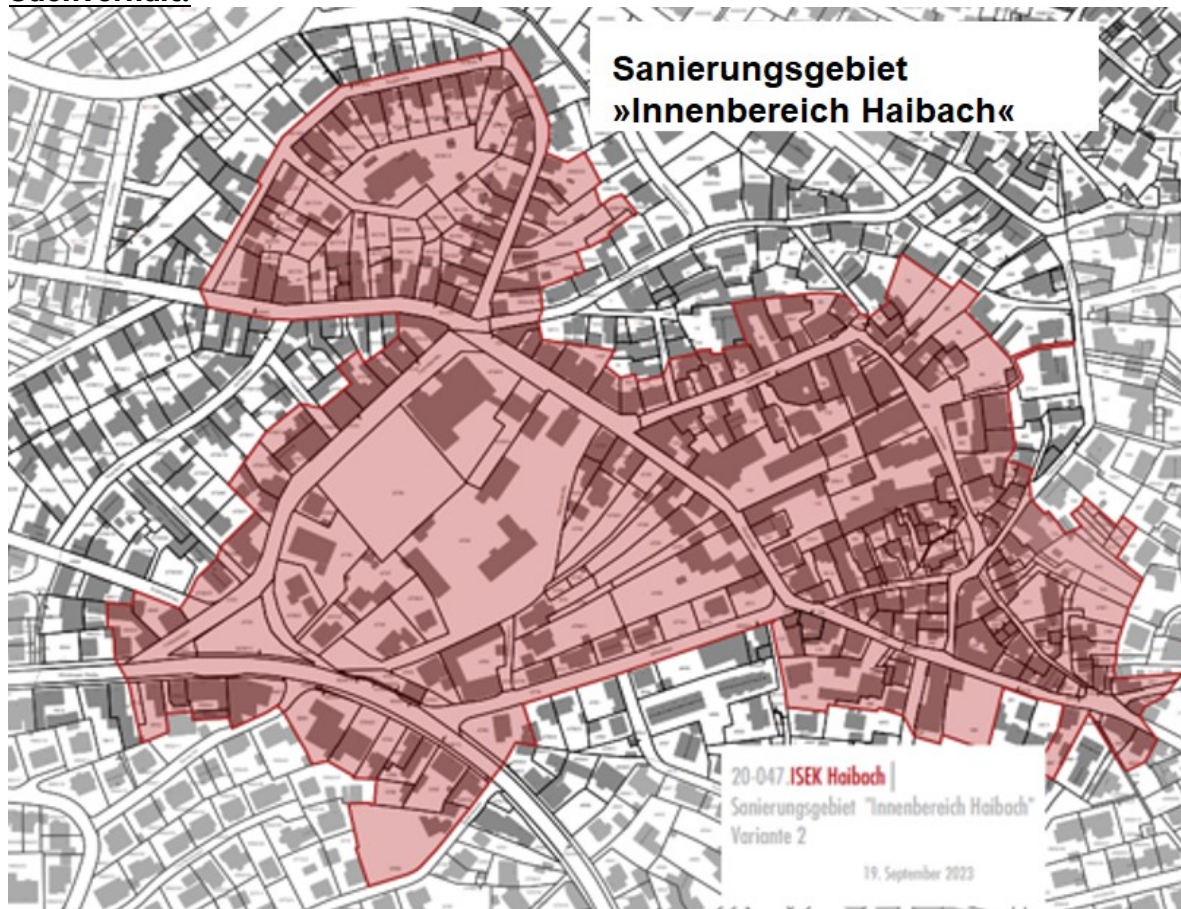
Zu der vierzehnten Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Bessenbach, in der Fassung vom 13. November 2023, werden keine Anregungen und Bedenken vorgetragen.

Abstimmungsergebnis:

ja: 13 nein: 0

12.	Städtebauförderung - Sanierungsgebiet »Innenbereich Haibach«; <ul style="list-style-type: none">- Städtebaulicher Rahmenplan »Ortsmitte Haibach«- Handbuch mit Gestaltungsempfehlungen, Kommunales Förderprogramm Sachstandsbericht und Beschlussfassung über das weitere Verfahren
-----	--

Sachverhalt:

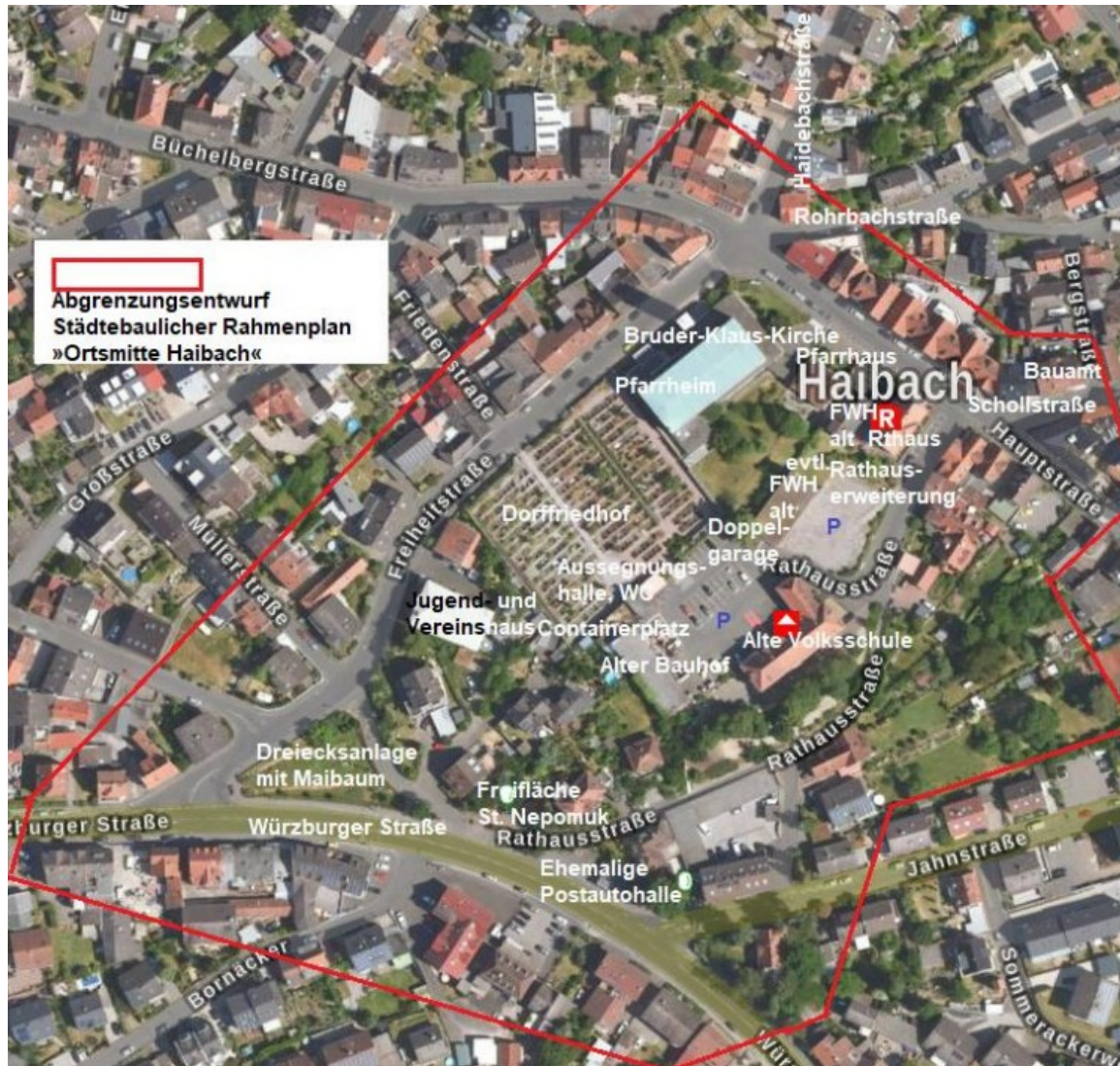




Sitzungs-Datum
24. Januar 2024

Uhrzeit von-bis
20:40 Uhr - 22:00 Uhr

Sitzungs-ort/Gremium
in den Konferenzräumen der Kultur- und Sporthalle /
Gemeinderat



Projektdokumentation Vorbereitende Untersuchungen

11/2019 Grundsatzbeschluss über die Erstellung eines Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) mit vorbereitenden Untersuchungen und Verkehrskonzept

06/2021 Auftragsvergabe an Planungsbüros

10/2021 Beschlussfassung über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen

Die vorbereitenden Untersuchungen waren erforderlich um im Hinblick auf die Festlegung eines Sanierungsgebietes Beurteilungsgrundlagen über soziale, städtebauliche und strukturelle Verhältnisse zu gewinnen.



Sitzungs-Datum
24. Januar 2024

Uhrzeit von-bis
20:40 Uhr - 22:00 Uhr

Sitzungsort/Gremium
in den Konferenzräumen der Kultur- und Sporthalle /

Gemeinderat

09/2023 Fertigstellung vorbereitende Untersuchungen

Erhebliche Substanz- und Funktionsschwächen wurden aufgezeigt. Die vorbereitenden Untersuchungen zeigen, dass aufgrund städtebaulicher Mängel eine Sanierung notwendig ist und eine zügige Durchführung im öffentlichen Interesse liegt. Das beauftragte Planungsbüro hat zwei Vorschläge zur Abgrenzung eines Sanierungsgebietes erarbeitet und der Gemeinde empfohlen, ein Sanierungsgebiet in der Fassung der Variante 2, mit ermittelten zuwendungsfähigen Gesamtkosten (ohne Baumaßnahmen) in Höhe von 6.895.000 EUR brutto, festzulegen.

09/2023 Beschlussfassung und Antragstellung zur Aufnahme in ein Bund-Länder-Programm (Maßnahmen: städtebaulichen Rahmenplan »Ortsmitte Haibach« / Gestaltungshandbuch »Innenbereich Haibach«

12/2023 Rechtskraft der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes »Innenbereich Haibach«

Sanierungsgebiet »Innenbereich Haibach«

Die Satzung zur Festlegung des Sanierungsgebietes »Innenbereich Haibach« (Sanierungssatzung) wurde in der Gemeinderatssitzung am 06. Dezember 2023 beschlossen.

Die Satzung wurde am 14. Dezember 2023 ausgefertigt und am 21. Dezember 2023 im Amtsblatt und auf der gemeindlichen Homepage amtlich bekannt gemacht.

Zusätzlich zu dieser erfolgten Veröffentlichung ist vorgesehen, die Grundstückseigentümer(innen) im Sanierungsgebiet im Februar 2024 anzuschreiben und über den Stand des Verfahrens zu informieren

Es soll u. a. auch eine Abfrage erfolgen,

- ob Verkaufsabsichten bestehen,
- ob für das gegenständliche Gebiet Wünsche oder Anregungen vorgetragen werden können.

Städtebaulicher Rahmenplan »Ortsmitte Haibach«;

Es ist ein Leistungsverzeichnis zu erarbeiten um bei Planungsbüros Angebote zur Erstellung des Rahmenplans einholen zu können.

Für die vorzunehmende Ausschreibung wird den Mitgliedern des Gemeinderats **als Besprechungsgrundlage** der Verwaltungsentwurf der A) »Aufgabenbeschreibung« vorgelegt.



Sitzungs-Datum
24. Januar 2024

Uhrzeit von-bis
20:40 Uhr - 22:00 Uhr

Sitzungsort/Gremium
in den Konferenzräumen der Kultur- und Sporthalle /

Gemeinderat

Die vom Auftragnehmer diesbezüglich zu erbringenden B) Leistungspunkte müssen noch festge-schrieben werden.

A) Aufgabenbeschreibung

Beginn der Mitteilung:



Sitzungs-Datum
24. Januar 2024

Uhrzeit von-bis
20:40 Uhr - 22:00 Uhr

Sitzungsort/Gremium
in den Konferenzräumen der Kultur- und Sporthalle /

Gemeinderat

Städtebaulicher Rahmenplan »Ortsmitte Haibach«

Die Gemeinde 63808 Haibach (8.592 Einwohner, Stand: 31.12.2022) am westlichen Rand des Naturparks Spessarts liegt innerhalb der Metropolregion FrankfurtRheinMain in unmittelbarer Nachbarschaft zur Hochschulstadt Aschaffenburg.

Auf Grundlage des im September 2023 fertiggestellten Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) mit vorbereitenden Untersuchungen und Verkehrsentwicklungskonzept beabsichtigt die Gemeinde in ihrer Ortsmitte, innerhalb des mit Sanierungssatzung vom 14. Dezember 2023 festgelegten Sanierungsgebiets »Innenbereich Haibach«, einen städtebaulichen Rahmenplan mit Handlungskonzepten - als Grundlage für weitere Planungen und zur Konkretisierung von Maßnahmen der Städtebauförderung - zu erarbeiten.

Diesbezüglicher Link zur Homepage:

<https://www.haibach.de/gemeinde-gewerbe/isek>

Die »Ortsmitte Haibach« weist Schwächen hinsichtlich ihrer räumlichen und baulichen Entwicklung auf; diese werden durch funktionale Missstände verstärkt. Es bedarf einer ganzheitlichen Strategie zur langfristigen Belebung und Stärkung dieses Gebiets.

Ziel des Städtebaulicher Rahmenplans »Ortsmitte Haibach« ist die Schaffung eines charakteristischen innerörtlichen Zentrums für die Gesamtgemeinde mit Einrichtungen der Nahversorgung und Angeboten für soziale Kontakte, Austausch und Kommunikation mit qualitativ hochwertiger Infrastruktur mit Aufenthaltsqualität samt Freiräumen und den hierfür erforderlichen Parkplatzflächen.

Der öffentliche Freiraum soll insbesondere dem Aufenthalt einen hohen Stellenwert einräumen und ein ausreichendes Flächenangebot für gewerbliche Bewirtung, Feste, Veranstaltungen und gemeinwohlorientierte Nutzungen bieten, was auch Spielangebote für Kinder beinhalten soll.

Im Fokus der Rahmenplanung steht auch das neu zu prägende Gelände oberhalb der in südwestlicher Richtung vorgesehenen Rathäuserweiterung mitsamt der hierfür erforderlichen und festzulegenden Erschließungswege. Die vorzusehenden Flächenzuschnitte mit einer möglichen Nachverdichtung soll die Bewahrung des dörflichen Ortsbilds berücksichtigen. Wünschenswert sind Nutzungen, die die innerörtlichen Nahversorgungsangebote stärken und zu einer Belebung der Ortsmitte beitragen.

Bitte wenden → → →



Sitzungs-Datum
24. Januar 2024

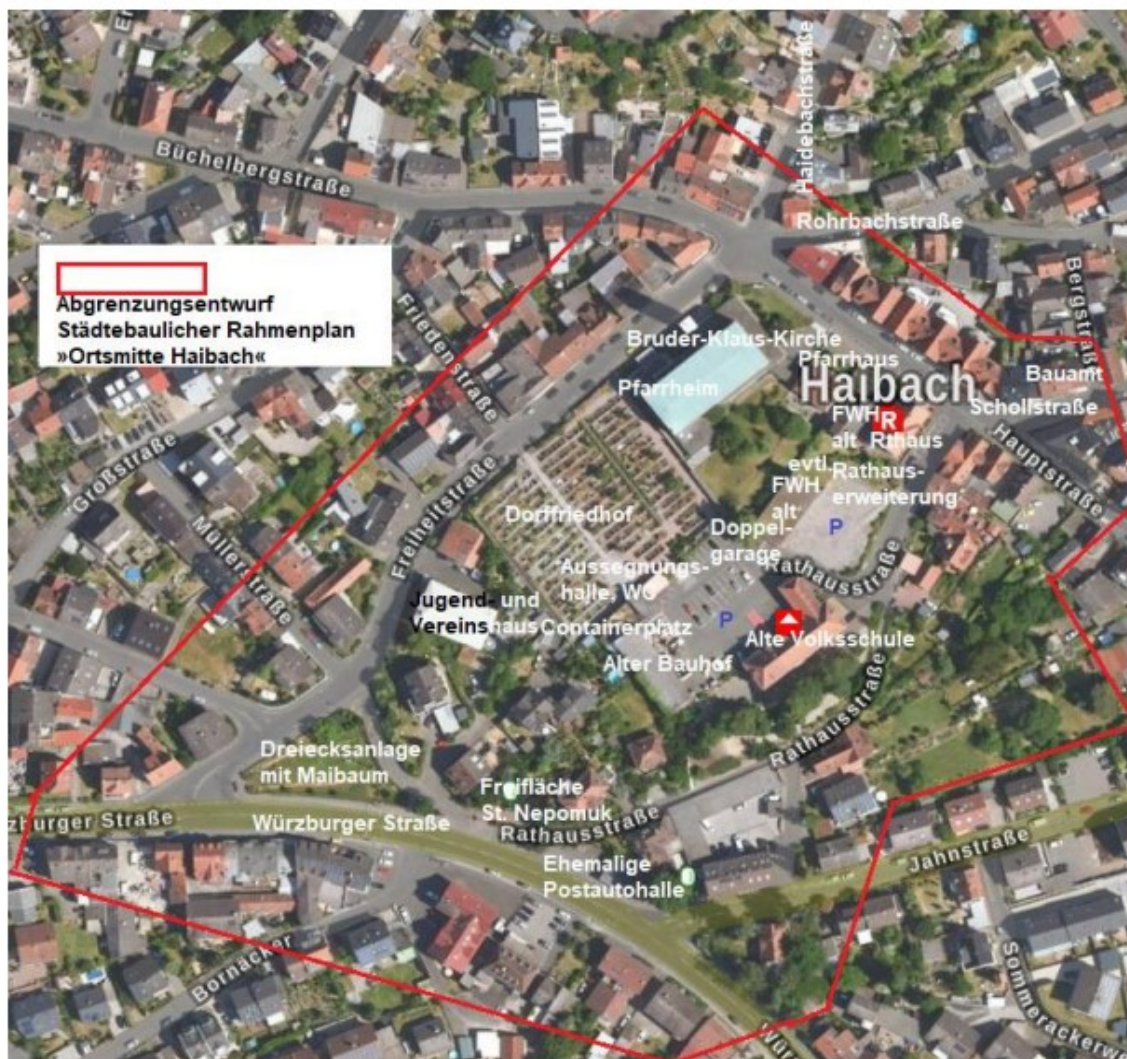
Uhrzeit von-bis
20:40 Uhr - 22:00 Uhr

Sitzungsort/Gremium
in den Konferenzräumen der Kultur- und Sporthalle /

Gemeinderat

Das gegenständliche Gebiet der »Ortsmitte Haibach« umfasst den folgenden Bereich:

Teilabschnitt Würzburger Straße (von Einmündung Jahnstraße bis Einmündung Freiheitstraße), Freiheitstraße, Teilabschnitt Hauptstraße (von Kreuzung Freiheit-, Büchelberg-, Rohrbach-, Haidebachstraße bis Einmündungen Schollstraße, Rathausstraße), Rathausstraße



Die genaue Abgrenzung hierzu erfolgt im Rahmen der Erarbeitung des Städtebaulichen Rahmenplans »Ortsmitte Haibach«.

Bitte wenden → → →



Sitzungs-Datum
24. Januar 2024

Uhrzeit von-bis
20:40 Uhr - 22:00 Uhr

Sitzungs-ort/Gremium
in den Konferenzräumen der Kultur- und Sporthalle /

Gemeinderat

Im gegenständlichen Bereich befinden sich folgende öffentliche bzw. öffentlich nutzbare Einrichtungen:

Alte Feuerwehrrhäuser Hauptstraße und Rathausstraße, Alter Bauhof, Alte Volksschule (Dr.-Albert-Liebmann-Schule, Vereinsräume, Kath. Öffentliche Bücherei, Volkshochschule), Bruder-Klaus-Kirche mit Pfarrheim und Pfarrhaus, Bushaltestellen, Containerplatz (Glas-, Dosen- und Altkleider), Doppelgarage, Dorffriedhof mit Aussegnungshalle und öffentlicher WC-Anlage, Dreiecksanlage mit Maibaum, Ehemalige Postautohalle, Freifläche am Standbild des St. Johannes Nepomuk, Jugend- und Vereinshaus, Rathaus und Bauamt, Parkplätze

Im gegenständlichen Bereich bzw. in angrenzenden Straßen (die über die Ortsmitte erschlossen sind) **befinden sich u. a. folgende Angebote der Nahversorgung:**

Änderungsschneiderei, Apotheke, Arztpraxen, Bäcker- und Konditoreien, Banken, Bestattungsinstitut, Blumenladen, Buchhandlung, Cafés, Dienstleistungsgewerbe, Fahrschulen, Fotostudio, Friseurbetriebe, Gaststätten, Getränkehandlung, Handwerksbetriebe, Kleiderreinigungsgeschäft, Lottogeschäfte, Massage- und Kosmetikbetriebe, Metzgerei, Nachhilfeeinrichtung, Naturheilkundepraxis, Optik und Akustikgeschäft, Paketannahmestellen, Physiotherapie, Rechtsanwaltsbüro, Reisebüro, Schreibwarenladen, Tagesstätte mit Pflegedienst, Versicherungsbetriebe

In einem gemeinschaftlichen Prozess sollen zusammen mit den Bürgerinnen und Bürgern, Grundstückseigentümerinnen und -Eigentümern, Vereinen und Gewerbetreibenden sowie den betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange die Entwicklungspotenziale für die »Ortsmitte Haibach« - einschließlich der Darstellung von Perspektiven für die künftige Nutzung - ausgelotet und hinsichtlich Klimaschutz und Städtebau samt Verkehrsplanung und Freiflächengestaltung definiert werden.

Im Besonderen soll die Aufenthaltsqualität erhöht, die verkehrlichen Abläufe verbessert und der Wohn- und Einzelhandelsstandort einschließlich der dortigen Praxen, Kanzleien, Gastronomiebetrieben sowie kommunalen-, kirchlichen-, sozialen- und Vereinseinrichtungen optimiert und gestärkt werden.

In dem zu erarbeitenden Rahmenplan »Ortsmitte Haibach« sollen für die nachstehenden sechs Handlungsfelder Maßnahmen definiert und priorisiert sowie hierfür konkrete Instrumente zur Umsetzung vorgeschlagen bzw. vorbereitet werden:

A) Handlungsfeld »Vernetzung und Anbindung« - Zufahrten / Fuß- und Radwege / ÖPNV / Parkplatzflächen

B) Handlungsfeld »Öffentlicher Verkehrsraum« - Klima- und sozialgerechte Verteilung des Straßenraums

C) Handlungsfeld »Öffentliche Einrichtungen« - Umnutzung / Umbau / Rückbau / Neubau / Erneuerung / Stärkung sozialer und kultureller Aspekte

D) Handlungsfeld »Gewerbe- und Versorgungsstandort« - Stärkung / Standortsicherung auch für Betriebe in angrenzenden Straßen (die über die Ortsmitte erschlossen sind)

E) Handlungsfeld »Wohnstandort« - Standortsicherung / Nachverdichtung

F) Handlungsfeld »Innerörtliche Grünflächen« - Standortsicherung / Kompensation

Ende der Mitteilung #



Sitzungs-Datum
24. Januar 2024

Uhrzeit von-bis
20:40 Uhr - 22:00 Uhr

Sitzungsort/Gremium
in den Konferenzräumen der Kultur- und Sporthalle /

Gemeinderat

Hinweis:

Es ist erforderlich für die Bestandsbetrachtungen der Anwesen

- »Alte Volksschule (Dr.-Albert-Liebmann-Schule)«, Rathausstraße 4 und
- »Jugend- und Vereinshaus«, Freiheitstraße 5

im Jahr 2024 entsprechende Haushaltsmittel bereitzustellen.

Die diesbezüglichen Leistungspunkte müssen noch festgeschrieben werden.

Handbuch mit Gestaltungsempfehlungen

Es ist ein Leistungsverzeichnis zu erstellen um bei Planungsbüros Angebote

- a) zur Erstellung eines Handbuchs mit Gestaltungsempfehlungen sowie
- b) den Entwurf eines Kommunalen Förderprogramms »Innenbereich Haibach«

einholen zu können.

Die diesbezüglichen Leistungspunkte müssen noch festgeschrieben werden.

Besprechung mit der Regierung von Unterfranken

Am Mittwoch, den 17. Januar 2024 findet vormittags eine Besprechung mit Herrn Hemmelmann von der Regierung von Unterfranken, Sachgebiet 34 Städtebau, statt. Über das Ergebnis der Erörterung wird in der heutigen Sitzung berichtet.

Nach Erläuterung des Tagesordnungspunktes durch **Alex Sauer**, stellt er die Frage, wer seitens des Gemeinderat Interesse hat, an der Fortführung und der Erstellung des Leistungsverzeichnisses mitzuarbeiten.

GR Toni Stahl erklärt hierzu, dass das Gremium „Lenkungsgruppe“ dies fortführen sollte. Er macht noch den Vorschlag, dass die Punkte

„Parkraumgestaltung“ und „ÖPNV“ noch in das Handbuch mit aufgenommen werden sollte.

GR Bernd Oppenrieder spricht sich ebenfalls für die Lenkungsgruppe aus. Nach seiner Meinung ist die Thematik „Umwelt“ noch mit aufzunehmen.

GR Anja Goymann stellt die Frage, was diese nächste Arbeitsgruppe dann vorstellen soll. Ihr ist nicht klar, was nun kommen soll.

Alex Sauer führt aus, dass nun ein Planungsbüro gefunden werden muss, das mit der Bevölkerung des Quartiers nochmals diskutiert, diesen besonderen Teil von Haibach

Sitzungs-Datum
24. Januar 2024Uhrzeit von-bis
20:40 Uhr - 22:00 UhrSitzungsort/Gremium
in den Konferenzräumen der Kultur- und Sporthalle /**Gemeinderat**

zukunftsfähig zu entwickeln. In etwa 8-10 Monaten soll dann feststehen, was in diesem Gebiet von Haibach entstehen soll. Es geht dabei u.a. um Gewerbe, Parkflächen, Wohnbebauung und die Fläche oberhalb des Rathauses.

GR Bernd Oppenrieder sieht dieses Zeitfenster als sehr ambitioniert. Es sollte ein Procedere entwickelt werden, wie man hier vernünftig vorgeht.

Beschluss

Die Verwaltung wird ermächtigt, im Einvernehmen mit der ISEK-Lenkungsgruppe die Angebots-einholungen für den Städtebaulichen Rahmenplan und das Handbuch mit Gestaltungsempfehlungen durchzuführen.

Abstimmungsergebnis:**ja: 13 nein: 0****13. Anträge der Fraktionen FWG, MFH und SPD****13.1. Pflanzungen von Straßenbäumen****Beschluss:**

Es besteht Einverständnis den Tagesordnungspunkt von der heutigen Sitzung abzusetzen.

Abstimmungsergebnis: ja: 13: nein: 0

13.2. Verpachtung von Klein- und Kleinstflächen**Beschluss:**

Es besteht Einverständnis den Tagesordnungspunkt von der heutigen Sitzung abzusetzen.

Abstimmungsergebnis: ja: 13: nein: 0

14. Haushaltsberatungen

Der Tagesordnungspunkt wird ebenfalls mit Einverständnis von der heutigen Sitzung abgesetzt.

15. Allgemeines

Keine Wortmeldungen



Sitzungs-Datum
24. Januar 2024

Uhrzeit von-bis
20:40 Uhr - 22:00 Uhr

Sitzungsort/Gremium
in den Konferenzräumen der Kultur- und Sporthalle /
Gemeinderat

Hiernach schließt 2. Bürgermeister Ingo Adams den öffentlichen Teil der Sitzung.

Vorstehende Niederschrift wurde

am 06.03.2024 genehmigt.

Ingo Adams
2. Bürgermeister

Reiling Silvia
Verwaltungsangestellte