



## Markt Kleinheubach

### Niederschrift

über die öffentliche Sitzung des Marktgemeinderates Kleinheubach am 21.03.2023 im Sitzungssaal Rathaus VG.

Nummer:	MK/019/2023	Dauer:	19:30 - 22:37 Uhr
---------	-------------	--------	-------------------

Personen:	Bemerkungen
-----------	-------------

#### **Anwesend:**

##### Erster Bürgermeister

Herr Thomas Münig

##### Schriftführerin

Frau Jordis Sauer

##### Marktgemeinderatsmitglieder

Herr Thomas Bissert

Herr Wilhelm Breitenbach

Herr Bernd Broßler

Herr Jonas Danninger

Herr Michael Fertig

Herr Sven Fertig

Frau Alexandra Frank

Herr Pascal Horak

Herr Gerald Hornich

Herr Jan Krippner

Herr Holger Neef

Frau Karin Passow

Herr Helmut Schwaab

##### Verwaltung

Frau Sabine Geutner

Herr Bernd Geutner

##### Berater

Frau Dr. Ing. Stefanie Reil

#### **Abwesend:**

##### Marktgemeinderatsmitglieder

Herr Dieter Derlet

entschuldigt

Herr Thomas Hennig

entschuldigt

Herr Thomas Schneider

entschuldigt

Frau Angelika Weber

entschuldigt

## INHALTSVERZEICHNIS

### I. Öffentliche Sitzung

1. Bürgerfragen
2. Genehmigung öffentliche Niederschrift vom 14.02. und 15.03.2023
3. Niederlegung des Gemeinderatsehrenamtes durch Herrn Gemeinderat Wilhelm Breitenbach und Entscheidung über das Nachrücken des Listennachfolgers  
Beratung und Beschlussfassung
4. Vereidigung des neuen Gemeinderatsmitglieds
5. Neubesetzung der Ausschüsse  
Beratung und Beschlussfassung
6. Vorstellung Wärmebedarfsplanung  
Information
7. Wahl des Seniorenbeirates für den Markt Kleinheubach  
Wahl
8. Haushalt 2023 - Haushaltsplan und Haushaltssatzung  
Beratung und Beschlussfassung
9. Bauantrag zum Abbruch der Wohnhäuser und des Nebengebäudes, sowie Neubau eines 3-Familien-Wohnhauses auf dem Anwesen Fl.Nr. 542, Löwengasse 6,10  
Beratung und Beschlussfassung
10. Bauantrag zum Wohnhausneubau (7WE) auf dem Grundstück Fl.Nr. 4294, Odenwaldstraße 2  
Beratung und Beschlussfassung
11. Antrag auf Verlängerung der erteilten Baugenehmigung am Anwesen Fl.Nr. 5182, Zum Klingenhof 1  
Beratung und Beschlussfassung
12. Anzeige gemäß Altortsatzung zur Erneuerung der Gasheizung am Anwesen Marktstraße 45, Fl.Nr. 296 296/4  
Beratung und Beschlussfassung
13. Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung eines Doppel-Carports auf dem Grundstück Fl.Nr. 2250, Westpreußenstraße 1  
Beratung und Beschlussfassung
14. Einleitungsbeschluss vorbereitende Untersuchung Kleinheubach  
Beratung und Beschlussfassung
15. Bekanntgabe nichtöffentlich gefasster Beschlüsse
16. Informationen
- 16.1. Israelische Schülergruppe zu Gast
- 16.2. Geschwindigkeitsmesstafeln zur Reparatur
- 16.3. Streuobst für alle
- 16.4. Erhöhung Tierschutzpfennig
17. Anfragen
- 17.1. Parkplatzmarkierung am Spielplatz Am Felsenkeller

Bürgermeister Thomas Münig eröffnet die Sitzung. Er begrüßt die erschienenen Zuhörer und Frau Dr. Stefanie Reil von Gammel Engineering GmbH. Das Protokoll führt Frau Jordis Sauer, für die Presse schreibt Frau Jennifer Lässig. Bürgermeister Thomas Münig stellt die fristgerechte und ordnungsgemäße Ladung fest. Das Ratsgremium ist beschlussfähig. Anträge zur Tagesordnung liegen nicht vor.

## **I. Öffentliche Sitzung**

### **1 Bürgerfragen**

Frau Sonja Zink fragt nach, warum die Baugasse eine Einbaustraße werden soll. Sie wohnt in der Baugasse 10 und hat einen Lagerplatz in der Baugasse 15 A, d.h. sie müsste jedes Mal einmal komplett außen herumfahren, um an ihren Lagerplatz zu kommen.

Bürgermeister Münig bejaht dies, betont aber, dass es zurzeit nur eine Möglichkeit ist, die in Betracht gezogen wird, um die Verkehrssituation zu verbessern. Die nächste Veranstaltung zu diesem Thema wird es voraussichtlich im April/Mai 2023 geben.

### **Genehmigung öffentliche Niederschrift vom 14.02. und 15.03.2023**

**Der Niederschrift der letzten öffentlichen Sitzung vom 14.02.2023 wird zugestimmt.**

**Bei 3 Enthaltungen.**

**Einstimmig beschlossen.**

**Der Niederschrift der letzten öffentlichen Sitzung vom 15.03.2023 wird zugestimmt.**

**Bei 4 Enthaltungen.**

**Einstimmig beschlossen**

### **3 Niederlegung des Gemeinderatsehrenamtes durch Herrn Gemeinderat Wilhelm Breitenbach und Entscheidung über das Nachrücken des Listennachfolgers Beratung und Beschlussfassung**

#### **Sachverhalt:**

Herr Gemeinderat Wilhelm Breitenbach hat mit Schreiben vom 22.02.2023 (Eingang am 23.02.2023) sein Amt als Gemeinderat niedergelegt.

Zu Feststellung der Amtsniederlegung ist ein Gemeinderatsbeschluss notwendig.

Listennachfolger des Wahlvorschlags 01 (Christlich Soziale Union) ist Herr Helmut Schwaab, Bildweg 6, 63924 Kleinheubach.

Nach Art. 48 Abs. 3 Gemeinde- und Landkreiswahlgesetz stellt der Gemeinderat (nach Beendigung der Amtszeit des Wahlausschusses) die Amtsniederlegung fest. Ferner entscheidet der Gemeinderat über den Listennachfolger.

**Beratung:**

Bürgermeister Thomas Münig bedankt sich bei Herrn Wilhelm Breitenbach für sein Ehrenamt im Gemeinderat, das er 17 Jahre und 8 Monate innehatte. Herr Breitenbach wird mit einem Blumenstrauß und standing ovations verabschiedet.

**Beschluss:**

**Der Gemeinderat Kleinheubach stellt die Niederlegung des Ehrenamtes als Gemeinderat durch Herrn Wilhelm Breitenbach fest.**

**Einstimmig beschlossen.**

**Beschluss:**

**Als Nachrücker von Herrn Wilhelm Breitenbach wird der Listennachfolger, Herr Helmut Schwaab, Bildweg 6, 63924 Kleinheubach bestimmt.**

**Einstimmig beschlossen**

**4 Vereidigung des neuen Gemeinderatsmitglieds**

**Sachverhalt:**

Herr Helmut Schwaab legt folgenden Eid nach Art. 31 Abs. 4 der Gemeindeordnung ab:

**„Ich schwöre Treue dem Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland und der Verfassung des Freistaates Bayern. Ich schwöre, den Gesetzen gehorsam zu sein und meine Amtspflichten gewissenhaft zu erfüllen. Ich schwöre, die Rechte der Selbstverwaltung zu wahren und ihren Pflichten nachzukommen, so wahr mir Gott helfe.“**

**5 Neubesetzung der Ausschüsse  
Beratung und Beschlussfassung**

**Sachverhalt:**

Herr Wilhelm Breitenbach war ordentliches Mitglied im Bau- und Umweltausschuss sowie stellvertretendes Mitglied im Jugend-, Sport- und Familienausschuss sowie im Rechnungsprüfungsausschuss.

Die Fraktion der Christlich Sozialen Union hat für die notwendigen Neubesetzungen (im Rahmen ihres Rechtsanspruchs auf Sitze) in den Ausschüssen das Vorschlagsrecht.

Von der Fraktion der Christlich Sozialen Union wurde mitgeteilt, dass Herr Helmut Schwaab die Positionen von Herrn Wilhelm Breitenbach in den Ausschüssen übernimmt. Fraktionssprecherin wird Frau Karin Passow.

An diesen Vorschlag ist der Marktgemeinderat Kleinheubach bei der Beschlussfassung grundsätzlich gebunden.

**Beschluss:**

**Herr Gemeinderat Helmut Schwaab übernimmt den Sitz des ordentlichen Mitglieds im Bau- und Umweltausschuss sowie den Sitz des stellvertretenden Mitglieds im Jugend-, Sport- und Familienausschuss sowie im Rechnungsprüfungsausschuss.**

**Einstimmig beschlossen**

**6            Vorstellung Wärmebedarfsplanung  
Information**

**Beratung:**

Frau Dr. Stefanie Reil von Gammel Engineering GmbH informiert anhand einer Präsentation zur Wärmebedarfsplanung. Die Präsentation ist dem Protokoll beigelegt.

**Zur Kenntnis genommen**

**7            Wahl des Seniorenbeirates für den Markt Kleinheubach  
Wahl**

**Sachverhalt:**

Die Amtszeit des amtierenden Seniorenbeirates der Marktgemeinde Kleinheubach ist abgelaufen. Entsprechend der Satzung für den Seniorenbeirat des Marktes Kleinheubach waren die Bürgerinnen und Bürger sowie Vertreter der örtlichen Vereine und Kirchen im Amts- und Mitteilungsblatt der VG Kleinheubach vom 08.02.2023 aufgefordert, geeignete Personen zur Wahl in den neu aufzustellenden Seniorenbeirat vorzuschlagen.

Folgende Vorschläge sind eingegangen:

**Frau Sylvia Kummer**

Löwensteinring 58, 63924 Kleinheubach

**Herrn Torsten Klapproth**

Hauptstraße 3, 63924 Kleinheubach

**Herrn Herbert Beckmann**

Odenwaldstraße 19, 63924 Kleinheubach

**Frau Christiane Dümlein**

Hauptstraße 43, 63924 Kleinheubach

Die Wahl richtet sich analog nach den Bestimmungen des Gemeinde- und Landkreiswahlgesetzes (GLKrWG). Jedes Mitglied des Gemeinderates hat 10 Stimmen mit dem Recht, jeder Bewerberin/jedem Bewerber jeweils bis zu drei Stimmen zu geben. Gewählt werden mindestens 4 Personen; maximal 10 Personen nach dem Grundsatz der Mehrheitswahl. Die Reihenfolge der gewählten richtet sich nach deren Stimmzahl. Bei Stimmgleichheit entscheidet das Los.

Die Amtsperiode des Seniorenbeirats endet mit der Wahl eines neuen Seniorenbeirats.

Zusätzlich gehört der Seniorenbeauftragte der Marktgemeinde Kleinheubach, zurzeit Herr Thomas Bissert, dem Seniorenbeirat als ordentliches Mitglied, sowie eine Vertreterin der Caritas Tagespflege Kleinheubach als Mitglied an.

Herr Bürgermeister Münig übernimmt die Wahlleitung und teilt die Stimmzettel an die Gemeinderäte aus.

**Beratung:**

Die Stimmauszählung ergab folgendes Ergebnis:

Christiane Dümlein (33 Stimmen)

Sylvia Kummer (32 Stimmen)

Torsten Klapproth (28 Stimmen)  
Herbert Beckmann (24 Stimmen)

Somit wurden alle Kandidaten in den Seniorenbeirat gewählt.

## **8            Haushalt 2023 - Haushaltsplan und Haushaltssatzung Beratung und Beschlussfassung**

### **Sachverhalt:**

In der Sitzung des Marktgemeinderates am 15.03.2023 wurde der Haushalt vorberaten.

Die Haushaltssatzung und der Haushaltsplan mit Anlagen wurden ausgefertigt.

### **Beratung:**

Jonas Danninger fragt nach, ob der Schuldenstand per Einwohner nicht geringer gehalten werden kann.

Bürgermeister Münig erläutert, dass, solange keine Kredite aufgenommen werden, auch keine weiteren Schulden entstehen werden.

Thomas Bissert dankt für den frühen Haushalt. Er fände keine Schulden auch toll, aber es muss investiert werden. Der Zustand der Straßen ist teilweise sehr schlecht, die Wasserfindung für die Trinkwasserversorgung kostet Geld, u.v.m.

Karin Passow schließt sich der Meinung von Thomas Bissert an. Sie ergänzt, dass die Kreisumlage um 1 Millionen gestiegen ist, was immens ist.

Gerald Hornich moniert, dass die Priorisierung der Investitionen gefehlt hat. Dies würde er sich für den nächsten Haushalt wieder wünschen. Er möchte außerdem wissen, wie sich 1,4 Millionen für den Vermögenserwerb zusammensetzen.

Bürgermeister Thomas Münig erklärt, dass der Vermögenserwerb konkret für das ISEK, für Flächenerwerb und dem Regenrückhaltebecken genutzt wird.

Sabine Geutner ergänzt, dass Feuerwehrfahrzeuge und die Generatoren in die Summe auch mit einfließen.

Gerald Hornich wundert sich, dass die Kosten für die Brückensanierung nicht aufgeführt sind.

Bürgermeister Thomas Münig erwidert, dass die Brückensanierung in den Aufgabenbereich des Staatlichen Bauamts fällt. Dieses fängt dieses Jahr noch nicht mit der Brückensanierung an. Wann der Beginn ist und wie hoch die Kosten dafür sein werden, darüber gibt es noch keine konkreten Informationen.

Weiter möchte Gerald Hornich wissen, ob 149.000,00 € auf der Haushaltsstelle 9100. nur kalkulatorisches Geld sei.

Frau Sabine Geutner gibt an, dass es sich dabei um eine reine Durchbuchung in den Ein- und Ausgaben handelt.

Gerald Hornich fragt nach, warum 880.000,00 € für bebaute Grundstücke eingestellt wurden und damit der Haushalt künstlich erhöht werden soll.

Bürgermeister Thomas Münig antwortet, dass es nicht Ziel ist, den Haushalt künstlich in die Höhe zu bringen. Der Haushalt sollte realistisch sein. Es wurden Möglichkeiten bei der Begehung im Rahmen des ISEK aufgezeigt. Es gibt keine konkreten Angebote und somit auch keine konkreten Zahlen. Es handelt sich um reine Planzahlen. Wird nichts in den Haushalt für möglichen Erwerb von bebauten Grundstücken eingestellt, kann auch wenn es ein Angebot gibt nicht gekauft werden.

Gerald Hornich fand die öffentliche Sitzung am 15.3.2023 zu kurzfristig. Es waren nur 7 Gemeinderatsmitglieder da und keine Bürger.

Bürgermeister Münig erläutert, dass innerhalb der Ladungsfrist ordentlich geladen wurde und 1 Bürger anwesend war. Er betont, dass die Ausgaben in der Hand des Gemeinderates liegen und von ihm gesteuert werden können.

Gerald Hornich fasst den Haushalt 2023 mit seinen eigenen Worten zusammen und resümiert, dass er dem Haushalt 2023 nicht zustimmen wird.

Sven Fertig findet die Planzahl mit 1,4 Millionen auch sehr hoch, stimmt aber Bürgermeister Münig zu, dass das Geld ja nicht ausgegeben werden muss.

**Beschluss:**

**Die Marktgemeinde Kleinheubach erlässt aufgrund der Art. 63 ff. der Gemeindeordnung, die vorgelegte Haushaltssatzung 2023 einschließlich Haushaltsplan 2023 mit Anlagen.**

**Beschlossen Ja 10 Nein 3**

**9 Bauantrag zum Abbruch der Wohnhäuser und des Nebengebäudes, sowie Neubau eines 3-Familien-Wohnhauses auf dem Anwesen Fl.Nr. 542, Löwengasse 6,10  
Beratung und Beschlussfassung**

**Sachverhalt:**

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Ortskern, Teilgebiet 3“, im Dorfgebiet.

Mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 13.09.2022 wurden Befreiungen für die Überschreitung des Baufensters durch die Balkone auf der straßenabgewandten Seite erteilt. Diese lagen komplett außerhalb des Baufensters. Von der Altortsatzung wurde bezüglich der Dachaufbauten eine Abweichung erteilt.

Die Befreiung von der Überschreitung der zulässigen Wandhöhe wurde nicht erteilt. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB wurde versagt.

Im Gegensatz zum ursprünglichen Bauantrag wird die zulässige Wandhöhe nun eingehalten.

Der Balkon im Dachgeschoss von der straßenabgewandten Seite wird auf die Giebelseite versetzt.

Die Dachaufbauten ändern sich dahingehend, dass auf der Straßenseite statt einer Gaube zwei Gauben und auf der Straßenseite statt einer Gaube und einem Zwerchgiebel drei Gauben errichtet werden sollen.

Das Bauvorhaben entspricht nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes, da durch den Aufzugsschacht die festgesetzte Dachneigung von 45° nicht eingehalten werden kann.

Außerdem überschreitet der Balkon im Dachgeschoss mit einer Tiefe von 3 m auf einer Breite von 4 m um 2,70 m das Baufenster.

Der Balkon im Obergeschoss bedarf weiterhin einer Befreiung, da dieser komplett außerhalb des Baufensters liegt. Dieser wurde in der Sitzung am 13.09.2022 zugestimmt.

Außerdem werden nach der Altortsatzung bei vier von fünf Gauben der Mindestabstand von 1,25 m zu First, Giebel, Traufe und untereinander nicht eingehalten.

Die Nachbarbeteiligung wurde durchgeführt. Bis auf den Eigentümer des benachbarten Grundstücks Fl.Nr. 548/1 haben alle dem Bauantrag zugestimmt.

Nach der Stellplatzsatzung des Marktes Kleinheubach sind für das Bauvorhaben sechs Stellplätze nachzuweisen. Durch die geplanten sechs Stellplätze ist der Stellplatznachweis erfüllt.

**Beschluss:**

**Der Markt Kleinheubach erteilt für die Überschreitung des Baufensters durch den Balkon 2 eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes.**

**Der Bauausschuss empfiehlt einstimmig dem Beschlussvorschlag zuzustimmen.**

**Einstimmig beschlossen.**

**Der Markt Kleinheubach erteilt für die Überschreitung des Baufensters durch den Balkon 3 eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes.**

**Der Bauausschuss empfiehlt einstimmig dem Beschlussvorschlag nicht zuzustimmen.**

**Einstimmig abgelehnt.**

**Der Markt Kleinheubach erteilt für die Unterschreitung der Dachneigung durch den Aufzugsschacht eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes und eine Abweichung von der Altortsatzung.**

**Der Bauausschuss empfiehlt einstimmig dem Beschlussvorschlag zuzustimmen.**

**Einstimmig beschlossen.**

**Der Markt Kleinheubach stimmt der Abweichung von der Altortsatzung bezüglich der Dachaufbauten zu und erteilt für die Unterschreitung der Dachneigung für die Giebelgauben eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes.**

**Der Bauausschuss empfiehlt einstimmig dem Beschlussvorschlag nicht zuzustimmen.**

**Einstimmig abgelehnt.**

**Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB wird erteilt.**

**Einstimmig abgelehnt**

**10           Bauantrag zum Wohnhausneubau (7WE) auf dem Grundstück Fl.Nr. 4294,  
              Odenwaldstraße 2  
              Beratung und Beschlussfassung**

**Sachverhalt:**

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Flurscheide-Mittelgewann“, im allgemeinen Wohngebiet.

Im Gegensatz zum Bauantrag vom 06.12.2022 soll das Wohnhaus 7 Wohneinheiten statt 9 Wohneinheiten beinhalten. Die Grundfläche beträgt 21,24 m x 12,74 m, statt ursprünglich geplant 25,49 m x 12,99 m. Der Zugang soll über die Straße Am Felsenkeller erfolgen.

Das Bauvorhaben entspricht nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes, da die zulässige Geschossflächenzahl (0,8) um 0,19 überschritten wird. Die Überschreitung entspricht der Wohnung im Untergeschoss. Grundlage ist die dem Bebauungsplan zugrunde liegende BauNVO von 1968. Nach aktueller BauNVO wäre die GFZ eingehalten.

Im Plan ist ein Zaun entlang des öffentl. Feld- und Waldweges „Wirtschaftsweg“ eingezeichnet. Dieser ist auch herzustellen, um die Erschließung von der Straße Am Felsenkeller zu gewährleisten, damit der gemeindliche Grünstreifen erhalten bleibt.

Nach der Stellplatzsatzung des Marktes Kleinheubach sind für das Bauvorhaben 14 Stellplätze nachzuweisen. Durch die geplanten 15 Stellplätze ist der Stellplatznachweis erfüllt.

Für mehr als 3 Wohneinheiten ist ein ausreichend großer Kinderspielplatz einzurichten. Dieser ist im Plan Richtung Odenwaldstraße 4 dargestellt.



**Beratung:**

Der Bauausschuss empfiehlt einstimmig dem Beschlussvorschlag zuzustimmen.

**Beschluss:**

**Der Markt Kleinheubach erteilt für die Überschreitung der GFZ eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB wird erteilt**

**Einstimmig beschlossen**

**11 Antrag auf Verlängerung der erteilten Baugenehmigung am Anwesen Fl.Nr. 5182,  
Zum Klingenhof 1  
Beratung und Beschlussfassung**

**Sachverhalt:**

Der Antragsteller hat beim Landratsamt die Verlängerung der mit Bescheid vom 07.02.2019, AZ B-47-2019-1 erteilten Baugenehmigung für die Nutzungsänderung von Scheune (Teilbereich) in Garage beantragt.

Eine Überprüfung der planungsrechtlichen Vorgaben hat ergeben, dass keine Belange dem Bauvorhaben entgegenstehen und somit der Verlängerung zugestimmt werden kann.

**Beratung:**

Der Bauausschuss empfiehlt einstimmig dem Beschlussvorschlag zuzustimmen.

**Beschluss:**

**Der Markt Kleinheubach stimmt der Verlängerung der mit Bescheid vom 07.02.2019, AZ B-47-2019-1 erteilten Baugenehmigung auf Fl.Nr. 5182 zu.**

**Einstimmig beschlossen**

**12 Anzeige gemäß Altortsatzung zur Erneuerung der Gasheizung am Anwesen  
Marktstraße 45, Fl.Nr. 296 296/4  
Beratung und Beschlussfassung**

**Sachverhalt:**

Der Antragsteller beabsichtigt, die alte Heizungsanlage durch eine neue Gasheizung zu ersetzen. Zum Vorhaben wird ausgeführt, dass aufgrund geänderter Abgasvorschriften beim derzeitigen Bestand eine Erneuerung nicht möglich ist. Da das Kellergeschoss hochwassergefährdet ist, kann dort eine Heizung nicht installiert werden. Zudem fehlt im Haus ein Kamin, der angesichts der beengten räumlichen Verhältnisse nicht zu realisieren wäre. Mangels anderer Möglichkeiten war die Heizung im Nebengebäude untergebracht.

Mit Bescheid vom 25.01.2023 hat das Landratsamt eine Abweichung von der Vorschrift des § 9 Abs. 1 Nr. 4b Feuerungsverordnung erteilt. Nach dieser Vorschrift muss die Mündung einer Abgasanlage die Oberkante von Lüftungsöffnungen, Fenstern oder Türen in einem Umkreis von 8 m bei Feuerstätten für flüssige oder gasförmige Brennstoffe mit einer Gesamtnennwärmeleistung bis 50 KW um mindestens 1 m überragen. Diese Anforderung kann in dem engen Altortquartier von Kleinheubach nicht eingehalten werden, da der Abstand zwischen dem Kamin und dem Wohnhaus bzw. den benachbarten Wohnhäusern maximal ca. 5,50 m beträgt. Der bevollmächtigte Bezirksschornsteinfeger wurde im Verfahren gehört.

Unter folgenden Auflagen wurde der Bescheid erteilt:

1. Die Betonhaube am Kamin ist abzutragen und der Kamin ist um mind. 2,00 m zu erhöhen.

2. Die Fenster im Dachbereich des Wohngebäudes auf dem Grundstück Fl.Nr. 296, Gemarkung Kleinheubach sind mit einem Kontaktschalter bei Betrieb der Gastherme zu verriegeln.

Bei der Erhöhung des Heizkamins handelt es sich um eine anzeigepflichtige Maßnahme, da es sich um eine Fassadenänderung handelt.

Die Optik des Kaminrohres wird so dezent wie möglich (z.B. dunkle Färbung, matt) gestaltet.

In der Marktgemeinderatsitzung vom 13.09.2022 wurde über die energetische Sanierung des Daches des Wohnhauses beraten und zugestimmt. Die Maßnahme wird nur durchgeführt, wenn die Möglichkeit einer Erneuerung der Gasheizung besteht.

**Beratung:**

Der Bauausschuss empfiehlt einstimmig dem Beschlussvorschlag zuzustimmen.

**Beschluss:**

**Der Markt Kleinheubach stimmt der Maßnahme zu.**

**Einstimmig beschlossen**

**13 Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung eines Doppel-Carports auf dem Grundstück Fl.Nr. 2250, Westpreußenstraße 1  
Beratung und Beschlussfassung**

**Sachverhalt:**

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Mitten der Langen Äcker“, im allgemeinen Wohngebiet.

Gemäß Art. 57 Abs. 1 Satz 1 Buchstabe b) BayBO sind Garagen einschließlich überdachter Stellplätze im Sinne des Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 1 BayBO mit einer Fläche bis zu 50 m<sup>2</sup> verkehrsfrei. Dies ist bei dem zu errichtenden Doppel-Carport der Fall.

Das Carport mit den Maßen 5,50 m x 6,00 m soll 0,65 m bis 1,15 m von der Westpreußenstraße abgerückt werden. Die Stützpfeiler werden noch 1,00 m nach innen versetzt. Der Antrag wird wie folgt begründet:

*„Eine Abweichung hinsichtlich der Einhaltung des Abstandes vom Carport ist vertretbar, da aufgrund der dem Grundstück vorgelagerten Flächen (gemeindlicher Bürgersteig mit 95 cm (links) bzw. 76 cm (rechts) Breite in einer wenig befahrenen Seitenstraße in einer 30 km/h Zone keine Bedenken hinsichtlich der Verkehrssicherheit bestehen. Die Zufahrt zum Carport erfolgt außerdem direkt, da keinerlei Garagentor etc. die Einfahrt behindert. Die Stützpfeiler des Carports sind um 100 cm nach innen versetzt, was zusätzlich zum einfachen Ein- und Ausfahren als auch zur verbesserten Sichtbarkeit der öffentlichen Verkehrsfläche beiträgt.“*

Da das Carport die Baugrenze um bis zu 3,35 m überschreitet, bedarf dies einer isolierten Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Außerdem bedarf es einer isolierten Abweichung von der Garagenstellplatzverordnung für die Unterschreitung der Stauraumtiefe von 3,00 m, die beim Landratsamt bereits eingereicht wurde. Eine Entscheidung vom Landratsamt wird erst nach der Stellungnahme der Gemeinde zur Baugrenzenüberschreitung erfolgen.

Die Nachbarbeteiligung beim Nachbarn Fl.Nr. 2250/2 wurde durchgeführt. Der Eigentümer hat dem Bauvorhaben zugestimmt.

**Beratung:**

Der Bauausschuss empfiehlt einstimmig dem Beschlussvorschlag zuzustimmen.

**Beschluss:**

**Der Markt Kleinheubach erteilt für die Überschreitung der Baugrenze durch den Doppel-Carport unter dem Vorbehalt, dass kein Tor eingebaut wird, eine isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes.**

**Einstimmig beschlossen**

**14 Einleitungsbeschluss vorbereitende Untersuchung Kleinheubach  
Beratung und Beschlussfassung**

**Sachverhalt:**

Zurzeit wird von den Büros Harald Neu Architekt und Städtebauarchitekt BDA sowie Salm & Stegen Geographen und Stadtplaner ein integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) erarbeitet. Bestandteil des ISEK sind für einen Teilbereich des Gemeindegebietes so genannte vorbereitende Untersuchungen gemäß §141 (3) BauGB.

Eine spätere förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes setzt voraus, dass zuvor in dem in Frage kommenden Gebiet die so genannten vorbereitenden Untersuchungen gemäß §141 Baugesetzbuch durchgeführt wurden. Ziel der vorbereitenden Untersuchungen ist es, Beurteilungsgrundlagen über die Notwendigkeit der Sanierung (Ermittlung städtebaulicher Missstände), die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge sowie über die Ziele und Durchführbarkeit der Sanierung zu gewinnen.

Die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes eröffnet der Gemeinde die Anwendung des städtebaurechtlichen Instrumentariums zur Umsetzung von Sanierungszielen und bietet sowohl der öffentlichen Hand als auch Privaten finanzielle Vorteile und Anreize in der Umsetzung von Sanierungsmaßnahmen (bspw. Auflage von Förderprogrammen, erhöhte Abschreibungsmöglichkeiten privater Investitionen). Ein Sanierungsgebiet ist zudem eine Förderkulisse für die Städtebauförderung.

Die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen bilden die Grundlage für die künftige städtebauliche Sanierung und Erneuerung. Als Ergebnis der bisherigen Untersuchungen lässt sich für den Altort Kleinheubach und angrenzende Bereiche ein Sanierungsverdacht formulieren, der die Einleitung vorbereitender Untersuchungen erforderlich macht.

Das Untersuchungsgebiet wird vor allem geprägt durch das Ensemble im Bereich Bachgasse, Marktstraße, Baugasse und Hauptstraße. Im Bereich des Ensembles weist eine hohe Zahl von Gebäuden und auch Einzeldenkmälern einen starken Sanierungsbedarf auf. Es bestehen zudem größere Bereiche mit Erhaltungs- und Gestaltungsmängeln sowie Gebäudeleerständen und untergenutzten Gebäuden bzw. Grundstücken. Die Gestaltung des öffentlichen Raums im Verlauf der genannten Straßenzüge ist verkehrsbezogen, die Gestalt- und Aufenthaltsqualitäten sind in diesen Bereichen nicht zeitgemäß.

In das Untersuchungsgebiet wurden zudem u.a. der Bahnhof mit Umfeld sowie der Einmündungsbereich Rüdenuer Straße, Siemensring, Friedenstraße und Im Mittelgewann einbezogen. In diesem Areal zeichnet sich ein städtebaulicher Neuordnungsbedarf ab, der auch eine Neuordnung des ruhenden und fließenden Verkehrs einschließt. In den östlichen Teil des Untersuchungsgebietes wurden die Sport- und Campinganlagen (A den Engern) sowie im weiteren Verlauf nach Süden der Schloßpark bis zur Gemarkungsgrenze Kleinheubach einbezogen. Der Umgriff des Untersuchungsgebietes wurde durch eine Begehung mit der ISEK-begleitenden Lenkungsgruppe vorab näher festgelegt.

Die Einleitung vorbereitender Untersuchungen ist ein formaler Schritt, der gemäß §141 Absatz 3 BauGB durch Beschluss des Marktgemeinderates einzuleiten und ortsüblich bekannt zu machen ist.

Der Beschluss über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen ist nicht gleichbedeutend mit der förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebietes. Dies bedarf einer besonderen Sanierungssatzung, die

im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen erarbeitet und mit den Beteiligten diskutiert werden soll.

**Beschluss:**

Für das Gebiet „Altort Kleinheubach mit Bahnhofsumfeld und Mainufer“ zeichnet sich ein städtebaulicher Erneuerungs- und Sanierungsbedarf ab.

Der Marktgemeinderat Kleinheubach beschließt deshalb die Einleitung der vorbereitenden Untersuchungen in Verbindung mit den §§ 140 und 141 BauGB zur Prüfung der Sanierungsbedürftigkeit für das Gebiet

„Altort Kleinheubach mit Bahnhofsumfeld und Mainufer“

Im Untersuchungsgebiet enthalten sind unter anderem (siehe Anhang 01 Lageplan Untersuchungsgebiet):

- das Ensemble im Bereich Bachgasse, Marktstraße, Baugasse und Hauptstraße
- der Bahnhof mit Umfeld
- der Einmündungsbereich Rüdener Straße, Siemensring, Friedenstraße und Im Mittelgewann
- der Grünzug zwischen Sport- und Campinganlagen und dem Schlosspark

Das Untersuchungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 85,5 Hektar.

Als vorläufige Ziele und Zwecke der Sanierung werden bestimmt:

- die städtebauliche Erneuerung und Sanierung des Altortes
- die Stärkung der Wohnfunktion
- die Aufwertung und Gestaltung des Ortsbilds durch ortstypische Gestaltung von Gebäuden und Freiflächen
- die Entwicklung der baulichen Struktur nach den sozialen, hygienischen, wirtschaftlichen und kulturellen Erfordernissen
- die Reaktivierung und Nutzung untergenutzter und leerstehender Gebäude
- die städtebauliche Neuordnung sowie die Neuordnung des fließenden und ruhenden Verkehrs in Teilbereichen
- die Verbesserung von Wegebeziehungen
- der Erhalt und ggf. die Weiterentwicklung der vorhandenen Grünzüge und Freibereiche
- die energetische Erneuerung von Teilen des Siedlungsgebietes; die Verbesserung der energetischen Beschaffenheit sowie der Gesamtenergieeffizienz der vorhandenen Bebauung
- Anpassung an den Klimawandel, insbesondere durch Verbesserung der grünen Infrastruktur und Entsiegelung
- die Gestaltung des öffentlichen Raums und die Erhöhung der Aufenthaltsqualität
- der Erhalt und Ausbau der Funktionsfähigkeit des Gebietes in Bezug auf den fließenden und ruhenden Verkehr
- zukünftige Anforderungen an die Mobilität und Barrierefreiheit

Ein Lageplan, in dem das städtebauliche Untersuchungsgebiet „Altort Kleinheubach mit Bahnhofsumfeld und Mainufer“ durch eine Umgrenzungslinie dargestellt ist, wird zum Bestandteil des Beschlusses erklärt (Anlage 01 zum Beschluss).

Die Verwaltung wird beauftragt, die weiteren Schritte zur Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen zu veranlassen.

**Der Beschluss über die Durchführung vorbereitender Untersuchungen ist gemäß §141 Absatz 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.**

**Einstimmig beschlossen**

## **15 Bekanntgabe nichtöffentlich gefasster Beschlüsse**

Es werden folgende nichtöffentlich gefassten Beschlüsse bekanntgegeben:

Der Markt Kleinheubach beschloss die Vergabe zur Untersuchung der Abwasserdruckleitung nach technischer Klärung an die Firma Xylem Water Solutions Deutschland GmbH, Bayernstraße 11, 30855 Langenhagen mit vorläufig brutto 44.327,50 €.

Die Haushaltsmittel werden verbindlich in den Haushalt 2023 eingestellt.

Der Niederschrift der letzten nichtöffentlichen Sitzung vom 17.01.2023 wurde zugestimmt.

Der Markt Kleinheubach beschloss die Vergabe von Ingenieurleistungen für die Regenrückhaltung Kriegsgraben der Leistungsphase 3-9 an die Ingenieurgesellschaft SB mbH Steenken & Breitenbach, Miltenberger Straße 1, 63925 Laudenbach.

Das vorläufige Honorar aufgrund der Kostenschätzung beträgt brutto 16.953,27 €.

Die Haushaltsmittel werden verbindlich in den Haushalt 2023 eingestellt.

Der Grillplatz „Galgen“ wird als Freizeitgrundstück vermietet. Auf dem Platz ist das Grillen nur noch mit einem selbst mitgebrachten Gasgrill erlaubt. Die offene Grillstelle wird zurückgebaut. Die Vermietung erfolgt weiterhin an Kleinheubacher, Laudenbacher und Rüdener Bürger

Die Nutzungsgebühr für die Anmietung wird auf 50,00 € pro Tag mit einer Kautionshöhe von 100,00 € festgesetzt. Zudem ist ein Restmüllsack bei der Anmietung zu erwerben.

Der Marktgemeinderat Kleinheubach nahm Spenden an.

## **16 Informationen**

Bürgermeister Münig informiert:

### **16.1 Israelische Schülergruppe zu Gast**

Eine israelische Schülergruppe war zu Gast in Kleinheubach und hat den jüdischen Friedhof in Kleinheubach dokumentiert.

### **16.2 Geschwindigkeitsmesstafeln zur Reparatur**

Aktuell sind drei Geschwindigkeitsmesstafeln zur Reparatur eingesandt.

### **16.3 Streuobst für alle**

Zur Förderung „Streuobst für alle“ haben wir den Förderbescheid erhalten und es können bis zu 100 Bäumen beantragt werden. Der Verein Garten- und Naturfreunde unterstützt bei der Anpflanzung der Bäume.

#### **16.4 Erhöhung Tierschutzpfennig**

Der Tierschutzpfennig dient zur Deckung der Betriebskosten des Tierheimes Kleinheubach und wird von 0,62 € auf 0,80 € je Einwohner erhöht.

#### **17 Anfragen**

##### **17.1 Parkplatzmarkierung am Spielplatz Am Felsenkeller**

Sven Fertig fragt an, ob am Spielplatz Am Felsenkeller auf dem vorhandenen Parkplatz Parkmarkierungen vorgenommen werden können.

Bürgermeister Thomas Münig meint, dass dies prinzipiell möglich ist.

Ende der öffentlichen Sitzung.

**F. d. R.**

Schriftführer:

**Jordis Sauer**  
Verwaltungsangestellte

Vorsitzender:

**Thomas Münig**  
Erster Bürgermeister