



Gemeinde Rüdenau

Niederschrift

über die öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Gemeinderates Rüdenau am 26.09.2023 im Dachgeschoss DGH/Rathaus.

Nummer:	GRR/019/2023	Dauer:	20:00 - 21:51 Uhr
---------	--------------	--------	-------------------

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

Anwesend:

Zweiter Bürgermeister

Herr Ferdinand Pfister

Gemeinderatsmitglieder

Herr Christof Farrenkopf

Frau Susanne Heller

Herr Dieter Link

Herr Herbert May

Herr Tobias Meixner

Frau Anja Mühling

Herr Friedbert Trunk

Schriftführerin

Frau Anja Züchner

Verwaltung

Herr Bernd Geutner

Frau Sabine Geutner

Berater

Frau Christine Richter

Abwesend:

Erste Bürgermeisterin

Frau Monika Wolf-Pleißmann

entschuldigt

INHALTSVERZEICHNIS

I. Öffentliche Sitzung

1. Bürgerfragen
2. Genehmigung öffentliche Niederschrift vom 18.07.2023
3. Bauleitplanung "Mischgebiet Winnestraße" - Billigung des Bebauungsplanentwurfes
Beratung und Beschlussfassung
4. Anpassung des Flächennutzungsplans im Bereich Winnestraße - Aufstellungsbeschluss
Beratung und Beschlussfassung
5. Bauvoranfrage für die Sanierung des Wochenendhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 216, Unterer
Ohrenbacher Weg 18
Beratung und Beschlussfassung
6. Feuerwehrgerätehaus Rüdenau - Finanzierung
Beratung und Beschlussfassung
7. Grüngutsammelplatz - Änderung der Öffnungszeiten
Beratung und Beschlussfassung
8. Bekanntgabe nichtöffentlich gefasster Beschlüsse
9. Informationen
- 9.1. Förderung Wald
10. Anfragen

Zweiter Bürgermeister Ferdinand Pfister eröffnet die Sitzung. Er begrüßt die zahlreich erschienenen Zuhörer, Frau Christine Richter aus der Architekturwerkstatt Richter-Schäffner Aschaffenburg, den 1. Feuerwehrkommandanten Martin Straub sowie den 2. Kommandanten Alexander Balles. Aus der Verwaltung Sabine Geutner, Leitung der Finanzverwaltung, Bernd Geutner, Geschäftsstellenleiter sowie Anja Züchner, Bauamt und heutige Schriftführerin. Für die Presse schreibt Marco Burgemeister. Zweiter Bürgermeister Pfister stellt die fristgerechte und ordnungsgemäße Ladung fest. Das Ratsgremium ist beschlussfähig. Anträge zur Tagesordnung liegen nicht vor.

I. Öffentliche Sitzung

1 Bürgerfragen

Frau Ingrid Reuss fragt nach der Planung des Fahrradweges sie möchte den Sachstand wissen und fragt, ob bei der ehemaligen Brücke auf Höhe Koschwanetz eine Fahrradbrücke geplant sei. Bürgermeister Pfister erläutert, dass dieses Thema in einer der nächsten Gemeinderatssitzungen behandelt werden wird.

2 Genehmigung öffentliche Niederschrift vom 18.07.2023

Der Niederschrift der letzten öffentlichen Sitzung vom 18.07.2023 wird zugestimmt.

Einstimmig beschlossen

3 Bauleitplanung "Mischgebiet Winnestraße" - Billigung des Bebauungsplanentwurfes Beratung und Beschlussfassung

Sachverhalt:

Zweiter Bürgermeister Pfister verliest die Beschlussvorlage.

In der Gemeinderatssitzung vom 08.03.2022 wurde beschlossen, dass ein Bauleitplanverfahren „Mischgebiet Winnestraße“ eingeleitet werden soll.

Anlass hierfür war die in der vorliegenden Form nicht genehmigte Nutzung des Betriebsgeländes der Firma Seyfried Bau. Das Landratsamt teilte mit, dass die aktuell bauliche Nutzung nur genehmigungsfähig wäre, wenn das Betriebsgrundstück bauplanungsrechtlich als Mischgebiet ausgewiesen wird.

Um dies zu erreichen wurde ein Bürgerbegehren initiiert.

Die Gemeinde hat den Aufstellungsbeschluss gefasst, bevor es zu einem Bürgerentscheid kam. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde so gewählt, dass nicht nur das Betriebsgelände beinhaltet ist, sondern auch die Grundstücke bis zur Einmündung Windenschlagweg, da diese Grundstücke bislang noch nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans lagen. Zudem sollte ein Plangebiet gewählt werden, dass mehr als ein Grundstück umfasst.

Nachdem die für das Bauleitplanverfahren erforderlichen Gutachten (Immissionsschutz und Naturschutz) nun vorliegen, konnte der erste Entwurf des Bebauungsplanes erstellt werden.

Frau Richter vom Bauatelier Richter – Schäffner stellt den Entwurf des Bebauungsplans mit Stand vom 05.09.2023 dem Gremium vor.

Nach Erarbeitung der Begründung für den Bebauungsplanentwurf kann gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden stattfinden.

Frau Richter erläutert ausführlich den von ihr erarbeiteten Entwurf des Bebauungsplanes. Sie geht näher auf die Schutzwürdigkeit des umliegenden Wohngebietes und des gemäß Flächennutzungsplan künftig möglichen Wohngebietes ein. Zudem geht sie auf die Festsetzungen ein, die um die Bestandsgebäude herumgelegt wurden.

Sie weist darauf hin, dass bei diesem Planentwurf insbesondere Belange des Natur- und Artenschutzes, des Hochwasserabflussgebietes, des Immissionsschutzes und des Klimawandels berücksichtigt wurden.

Die erforderliche Ausgleichsfläche für den durch den Lagerplatz erfolgten Eingriff in die Natur ist noch nicht final festgelegt. Das Plangebiet ist zu klein, um den Ausgleich hier direkt stattfinden zu lassen. Der artenschutzrechtliche Ausgleich könnte jedoch im Plangebiet erbracht werden.

Frau Richter geht den Festsetzungskatalog durch und weist darauf hin, dass Gewerbebetriebe vom Genehmigungsverfahren ausgeschlossen sind.

Gemeinderat Link fragt an, ob sich die Ausgleichsfläche nur auf den Lagerplatz oder auch auf die bestehende Wohnbebauung bezieht.

Frau Richter antwortet, dass der Flächenausgleich lediglich für den Lagerplatz erforderlich ist. Die bestehende Wohnbebauung wird hier nicht hereingerechnet.

Zweiter Bürgermeister Pfister möchte wissen, wer für die Kosten der Ausgleichsfläche aufkommen muss.

Die Planerin erläutert, dass dies nach dem Verursacherprinzip erfolgt. Die Fläche aber explizit im Bebauungsplan aufgenommen werden muss.

Gemeinderätin Mühling wirft ein, dass der Verursacher sich bereits hierzu bereit erklärt hätte. Geschäftsstellenleiter Herr Geutner teilt mit, dass über nichtöffentliche Sachverhalte hier keine Aussage getroffen werden sollte.

Zweiter Bürgermeister Pfister teilt Frau Mühling mit, dass sie von der Beschlussfassung ausgeschlossen ist, da ihr Sohn Geschäftsführer bei der Firma Seyfried Bau sei. Frau Mühling fragt nach, weshalb dies so sei. Dieser Sachverhalt sei ihr nicht bekannt. Sie verlässt den Sitzungssaal.

Nachdem es keine weitere Fragen aus dem Gremium gibt, verliert der Vorsitzende den Beschlussvorschlag.

Beschluss:

Der Planentwurf mit Stand vom 05.09.2023 wird gebilligt.

Nach Erarbeitung der Begründung für den Bebauungsplanentwurf kann gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden stattfinden.

Die Verwaltung wird beauftragt das Verfahren weiter durchzuführen.

Abgelehnt Ja 3 Nein 4 Persönlich beteiligt 1

**4 Anpassung des Flächennutzungsplans im Bereich Winnestraße -
Aufstellungsbeschluss
Beratung und Beschlussfassung**

Sachverhalt:

Da der Tagesordnungspunkt 3 abgelehnt wurde, wird dieser Tagesordnungspunkt in der heutigen Sitzung nicht behandelt und zurückgestellt.

Zurückgestellt

**5 Bauvoranfrage für die Sanierung des Wochenendhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 216, Unterer Ohrenbacher Weg 18
Beratung und Beschlussfassung**

Sachverhalt:

Zweiter Bürgermeister Pfister verliest die Beschlussvorlage.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Wochenendhausgebiet Ohrenbacher Berg“, im Wochenendhausgebiet.

Vom Bauherr liegt folgende Erläuterung zur Bauvoranfrage vor:

„Nach Besitzerwechsel im Jahr 2022 des Wochenendhauses (Baujahr 1974) erfolgte eine fachliche Untersuchung durch einen Energieberater sowie Begehungen durch mehrere Zimmermänner. Im Ergebnis wurden erhebliche energetische Missstände und technische Mängel an der Bausubstanz festgestellt. Hierzu gehören offensichtliche Feuchtigkeitsschäden, wodurch auch statische Gefährdungen nicht ausgeschlossen werden können.

Während das Untergeschoss in massiver Bauweise ausgeführt ist und erhalten bleiben soll, ist das Erdgeschoss inkl. Dachaufbau in Holzbauweise errichtet und stark erneuerungsbedürftig. Es ist beabsichtigt, das benannte Erdgeschoss und den Dachaufbau von Grund auf neu zu errichten und damit auf den Stand der Technik zu bringen. Der Charakter des ca. 50 Jahre alten Wochenendhauses soll erhalten bleiben, sodass die grundsätzlichen Abmessungen und Kubaturen nicht geändert werden sollen. Die optischen Anforderungen des Bebauungsplans, wie z. B. Holzverschalung in mittel- bis dunkelgetönten Naturfarben und Dachdeckung in dunkelbraunen Ziegel oder Dachplatten, werden ebenso eingehalten.

Es ist zu klären, ob die energetische Sanierung in dieser Form durchgeführt werden kann.“

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Bestandsgebäude mit Nebengebäude wurde bei der Aufstellung des Bebauungsplanes erfasst. Das Kellergeschoss wird im Bestand belassen.

Die Dachneigung beträgt 20° und hält die Festsetzungen des Bebauungsplanes ein, ebenso die Firsthöhe mit 4,10 m.

Die Grundfläche des Wochenendhauses beträgt mit Balkon 66,10 m².

Das Bauvorhaben entspricht nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes, da die maximal zulässige Grundfläche von 60 m² um 6,10 m² überschritten wird. Die Erteilung einer Befreiung wird seitens der Verwaltung nicht empfohlen.

Beschluss:

Die Gemeinde Rüdenu stellt für die Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche für das Wochenendhaus keine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes in Aussicht. Bei Einhaltung der zulässigen Grundfläche wird das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB in Aussicht gestellt.

Einstimmig beschlossen

**6 Feuerwehrgerätehaus Rüdenu - Finanzierung
Beratung und Beschlussfassung**

Sachverhalt:

Frau Geutner trägt den Sachverhalt vor.

In der Sitzung des Gemeinderates am 20.06.2023 wurde die Verwaltung beauftragt, eine Finanzierung des Feuerwehrhauses auf Grundlage der derzeitigen Planung zu erstellen. Diese Planung wurde in dieser Sitzung vorgestellt.

Die Kostenschätzung für das geplante Feuerwehrhaus beläuft sich auf 3,161 Mio. €.

Nach der derzeitigen Richtlinie für die Förderung von Feuerwehrhäusern ist mit einer Förderung in Höhe von 254.000,00 € zu rechnen. Die Förderung erfolgt nach den bedarfsnotwendigen Stellplätzen. Hier wurde der Bedarf mit 2 Stellplätzen festgestellt.

Eine weitere Förderung für Feuerwehrhäuser gibt es nicht. Die Förderung für energieeffizientes Bauen ist für Neubauten nur mit einem sehr hohen Standard (KfW40) möglich. Der Aufwand, um diese Vorgaben zu erreichen, würde ein Vielfaches der Förderung bzw. des Zuschusses bedeuten. Daher hat die Verwaltung in Zusammenarbeit mit dem Architekten Wolf und dem Energieberater Paulus von der Energieagentur Untermain diese Förderung nicht in Betracht gezogen.

Wenn der Standard KfW 55 erreicht wird, besteht jedoch bei der Bayern Labo die Möglichkeit, ein Investitionskredit mit einem vergünstigten Zinssatz aufzunehmen. Dies ist nach Rücksprache mit dem Energieberater Herrn Paulus möglich.

Für die Berechnung der Finanzierung wurden 3,2 Mio. Euro und ein Zuschuss von 254.000 € zu Grunde gelegt. Aus den Rücklagen kann nach der Finanzplanung 2024 ein Betrag von 284.500 € entnommen werden. Für die Berechnung wurde ein fiktiver Betrag von 246.000,00 € aus der Rücklage von der Gesamtfinanzierungssumme in Abzug gebracht. Somit sind nach der Berechnung 2,70 Mio. € zu finanzieren.

Die derzeitige Einnahmesituation im Bereich der Gemeindesteuern stellt sich wie folgt dar:

Hundesteuer	3.000,00 €
Grundsteuer A	1.800,00 €
Grundsteuer B	73.000,00 €
Gewerbesteuer	75.000,00 €
Insgesamt	152.800,00 €

Im Haushaltsplan 2023 mit Finanzplanungsjahre 2024 bis 2026 ist eine Zuführung zum Vermögenshaushalt erst wieder im Jahr 2025 und 2026 in Höhe von 37.650,00 € vorgesehen.

Im Jahr 2024 ist eine Zuführung zum Verwaltungshaushalt aus dem Vermögenshaushalt in Höhe von 19.650,00 € notwendig.

In der Finanzplanung 2023 ist das Feuerwehrhaus mit Gesamtkosten in Höhe von 2,0 Mio. € aufgeteilt in die Jahre 2024 mit 1,2 Mio. € und 2025 mit 0,8 Mio. €. Hierfür sind Kreditaufnahmen in Höhe von 1.794.500,00 € vorgesehen. Die Zins- und Tilgungsleistungen sind jedoch noch nicht mit eingeplant.

Die Zinsen belaufen sich bei der Bayern Labo für einen Investitionskredit mit Stand 12.09.2023 3,19 % bei einer Zinsbindungsperiode von 10 Jahren und einer Kreditlaufzeit von 30 Jahren. Hier können 1 bis 5 tilgungsfreie Jahre in Anspruch genommen werden. Die Bayern Labo finanziert jedoch nur 2 Mio. EUR zu 100 % der förderfähigen Investitionskosten.

Die restlichen 700.000 € müssen dann über den „normalen“ Kreditmarkt finanziert werden. Hier ist das Zinsniveau derzeit 4 %.

Die Finanzierung des Feuerwehrhauses würden den Haushalt pro Jahr belasten:

Tilgungsrate pro Jahr bei 30 Jahren:	90.000,00 €
Zinsen pro Jahr (2,00 Mio. mit 3,19 %):	63.800,00 €
<u>Zinsen pro Jahr (700.000 € mit 4 %) :</u>	<u>28.000,00 €</u>
Insgesamt somit	181.800,00 €

Um diese Ausgabe zu finanzieren, müsste die Gemeinde Rüdenau ihre Einnahmen um diesen Betrag erhöhen.

Dies ist nur durch die Erhöhung der Gemeindesteuern möglich, d.h. die Steuersätze müssten auf ca. 803 % erhöht werden.

Gemeinderat Farrenkopf ist der Auffassung, dass sich anhand dieser Zahlen für ihn klar darstellt, dass sich die Gemeinde Rüdenau ein Feuerwehrhaus für drei Millionen Euro nicht leisten kann. Gemeinderat May teilt mit, dass eine solche Steuererhöhung, weder für Privatleute noch für die Gewerbebetriebe zumutbar ist.

Nachdem die Steuererhöhung einstimmig vom Gremium abgelehnt wurde, wird über den zweiten Beschlussvorschlag, die Umplanung mit Möglichkeit einer Förderung durch das Amt für Ländliche Entwicklung beraten.

Frau Geutner erläutert, dass eine Doppelnutzung als Dorfgemeinschaftshaus und Feuerwehrhaus eine weitere Förderung bringen könnte und so auch die gesamte Dorfgemeinschaft einen Nutzen von dem neuen Gebäude hätte.

Der Vorschlag wird im Gremium angeregt diskutiert. Insbesondere sei es fraglich, ob es die Fördergelder, und wenn ja, in welcher Höhe dann auch geben werde.

Geschäftsleiter Geutner verweist darauf, dass die Verwaltung hierfür eben diesen Beschluss braucht, um die Zuschüsse abprüfen zu können.

Der Mischnutzung als Feuerwehrhaus und Dorfgemeinschaftshaus wird zugestimmt.

Gemeinderätin Mühling fragt an, ob absehbar sei, welche Kosten durch die Umplanung auf die Gemeinde zukämen.

Geschäftsleiter Geutner geht davon aus, dass es sich um einen höheren vierstelligen Betrag handeln wird. Allerdings habe das Planungsbüro bereits klar kommuniziert, dass ein erweiterter Auftrag unumgänglich für die Erstellung von Planentwürfen sei.

Beschluss I:

Der Erhöhung der Hebesätze für Grundsteuer A, Grundsteuer B und Gewerbesteuer auf 803 % wird zugestimmt.

Der Finanzierung des neuen Feuerwehrhauses auf Grundlage der derzeitigen Kostenschätzung wird zugestimmt.

Abgelehnt Ja 0 Nein 8

Beschluss II:

Einer Mischnutzung des Feuerwehrhauses als Feuerwehrhaus und Dorfgemeinschaftshaus wird angestrebt.

Beschlossen Ja 6 Nein 2

Beschluss III:

Die Verwaltung wird beauftragt, die derzeitige Planung mit barrierefreien Flächen für Dorfgemeinschaftsräume umzugestalten und beim Amt für ländliche Entwicklung eine Förderung zu beantragen.

Die Bürgermeisterin wird ermächtigt, den Planungsauftrag des Planungsbüros für die Umplanung zu erweitern.

Beschlossen Ja 5 Nein 3

**7 Grüngutsammelplatz - Änderung der Öffnungszeiten
Beratung und Beschlussfassung**

Sachverhalt:

Der Grüngutsammelplatz Rüdenau hat derzeit folgende Öffnungszeiten:

**Im Winter (November bis März):
samstags 13.00 Uhr bis 15.00 Uhr**

**Im Frühjahr (März bis Mai)
dienstags von 16.30 – 18.30 Uhr
freitags von 17.00 – 19.00 Uhr
samstags von 11.00 – 17.00 Uhr**

**Im Sommer: (Juni bis August):
dienstags 16:30 Uhr bis 18.30 Uhr
samstags 11.00 Uhr bis 17.00 Uhr**

**Im Herbst: (September bis Oktober):
dienstags 16:30 Uhr bis 18.30 Uhr
freitags 17:00 Uhr bis 19:00 Uhr
samstags 11.00 Uhr bis 17.00 Uhr**

Aufgrund des letztjährigen Nutzungsverhalten der Bürger wurde festgestellt, dass die Zeiten im September und Oktober freitags nicht angenommen werden.

Daher können die Öffnungszeiten freitags von 17:00 Uhr bis 19:00 Uhr im Herbst entfallen.

Beschluss:

Für den Grüngutsammelplatz Rüdenau werden ab 01.10.2023 folgende Öffnungszeiten festgelegt:

**Im Winter (November bis März):
samstags 13.00 Uhr bis 15.00 Uhr**

**Im Frühjahr (März bis Mai)
dienstags von 16.30 – 18.30 Uhr
freitags von 17.00 – 19.00 Uhr
samstags von 11.00 – 17.00 Uhr**

**Im Sommer und Herbst: (Juni bis Oktober):
dienstags 16:30 Uhr bis 18.30 Uhr
samstags 11.00 Uhr bis 17.00 Uhr**

Beschlossen Ja 7 Nein 1

8 Bekanntgabe nichtöffentlich gefasster Beschlüsse

Es werden folgende nichtöffentlich gefassten Beschlüsse bekanntgegeben:

Der Niederschrift der letzten nichtöffentlichen Sitzung vom 20.06.2023 wurde zugestimmt.

Der Gemeinderat Rüdenu vergab Ingenieurleistungen an das Ingenieurbüro Timo Breitenbach, Miltenberger Straße 1, 63924 Laudenbach

-zur Kanalrenovierung am Oberflächenwasserkanal Kirchplatz laut Angebot mit vorläufig 20.190,24 € brutto.

-zum Aufbau und Erstellung eines digitalen Kanalinformationssystems GIS laut Angebot mit 3.712,80 € brutto.

-zur Aufbereitung des digitalen Kanalinformationssystems GIS laut Angebot mit vorläufig 4.888,52 € brutto.

-zur Optischen Inspektion des Kanalnetzes mit baulichen Kanal-Bedarfsplanung laut Angebot mit vorläufig 40.444,77 € brutto.

Der Gemeinderat Rüdenu vergab Baggerarbeiten an den Entwässerungsgräben an die Firma Seyfried Bau GmbH, Flörstraße 27a, 63924 Rüdenu laut Angeboten für 6.291,53 € brutto und 3.414,11 € brutto.

9 Informationen

9.1 Förderung Wald

Zweiter Bürgermeister Pfister informiert:

Für die Förderung von Maßnahmen nach dem Bayerischen Vertragsnaturschutzprogramm Wald (VNPWaldR 2021) erhielt die Gemeinde Rüdenu vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Karlstadt auf Antrag den Bewilligungsbescheid für die Zuwendung als Zuschuss (Projektförderung) für folgende Maßnahmen:

20 Biotopbäume (RL 2021)	2.950,00 €
3 Totholz (RL 2021)	460,00 €
Gesamt	3.410,00 €

10 Anfragen

- keine

Ende der öffentlichen Sitzung.

F. d. R.

Schriftführer:

Anja Züchner
Verwaltungsamtsinspektorin

Vorsitzender:

Ferdinand Pfister
Zweiter Bürgermeister