



Markt Kleinheubach

Niederschrift

über die öffentliche Sitzung des Marktgemeinderates Kleinheubach am 27.05.2025 im Sitzungssaal Rathaus Kleinheubach.

Nummer:	MK/005/2025	Dauer:	19:30 - 21:45 Uhr
---------	-------------	--------	-------------------

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

Anwesend:

Berater

Herr Matthias Förster

Erster Bürgermeister

Herr Thomas Münig

Marktgemeinderatsmitglieder

Herr Thomas Bissert

Herr Bernd Broßler

Herr Jonas Danninger

Herr Michael Fertig

Herr Sven Fertig

Herr Thomas Hennig

Herr Torben Herkert

Herr Pascal Horak

Herr Gerald Hornich

Herr Jan Krippner

Herr Holger Neef

Frau Karin Passow

Herr Thomas Schneider

Schriftführerin

Frau Jordis Sauer

Verwaltung

Herr Bernd Geutner

Frau Sabine Geutner

Abwesend:

Marktgemeinderatsmitglieder

Herr Dieter Derlet

entschuldigt

Frau Alexandra Frank

entschuldigt

Frau Angelika Weber

entschuldigt

INHALTSVERZEICHNIS

I. Öffentliche Sitzung

1. Bürgerfragen
2. Genehmigung öffentliche Niederschrift vom 29.04.2025
3. 1. Änderungssatzung zur Stellplatzsatzung
Beratung und Beschlussfassung
4. Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage auf dem Grundstück Fl.Nr.
4100/107, Alemannenstraße 1B
Beratung und Beschlussfassung
5. Anzeige gemäß Altortsatzung zur Aufbringung eines neuen Farbanstriches und einer neuen
Dacheindeckung am Anwesen Fl.Nr. 290/2, Am Alten Rathaus 2 B
Beratung und Beschlussfassung
6. Anzeige gemäß Altortsatzung zu Renovierungsarbeiten am Sockel des Bürogebäudes am Anwesen
Fl.Nr. 59, Hauptstraße 22
Beratung und Beschlussfassung
7. Jahresrechnung 2023
- 7.1. Jahresrechnung 2023 - Rechenschaftsbericht
Beratung und Beschlussfassung
- 7.2. Jahresrechnung 2023 - Feststellung und Entlastung gem. Art. 102 Abs. 3 GO
Beratung und Beschlussfassung
8. Drei am Main - Mitgliedsbeitrag
Beratung und Beschlussfassung
9. Bekanntgabe nichtöffentlich gefasster Beschlüsse vom 29.04.2025
10. Informationen
- 10.1. Haushaltssatzung und Haushaltsplan 2025 - Genehmigung
Information
- 10.2. Festsetzung der Hebesätze Realsteuern 2025
- 10.3. Jungbürgerversammlung
11. Anfragen
- 11.1. Brücke zum Schützenhaus

Bürgermeister Thomas Münig eröffnet die Sitzung. Er begrüßt die erschienenen Zuhörer, Herrn Matthias Förster als Berater der Fa. Gasuf, Frau Sabine Geutner in ihrer Funktion als Leiterin der Finanzverwaltung und Herrn Bernd Geutner Geschäftsstellenleiter der Verwaltungsgemeinschaft Kleinheubach. Das Protokoll führt Frau Jordis Sauer. 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

keine

2 Genehmigung öffentliche Niederschrift vom 29.04.2025

Der Niederschrift der letzten öffentlichen Sitzung vom 29.04.2025 wird zugestimmt.

Bei 5 Enthaltungen.

Einstimmig beschlossen

3 1. Änderungssatzung zur Stellplatzsatzung Beratung und Beschlussfassung

Sachverhalt:

Am 10. Dezember 2024 hat der Bayerische Landtag das Zweite Modernisierungsgesetz beschlossen. Das Gesetz beinhaltet Änderungen im Stellplatzrecht der Garagen- und Stellplatzverordnung, welche nach einer Übergangsfrist von neun Monaten zum 01. Oktober 2025 in Kraft treten.

Das Modernisierungsgesetz sieht vor, dass die gemeindlichen Stellplatzsatzungen an die geänderten Stellplatzzahlen der Garagen- und Stellplatzverordnung (Anlage 1) anzugleichen sind, wenn weiterhin die Pflicht zur Errichtung von Stellplätzen bestehen soll. Eine Reduzierung der Stellplatzzahlen gegenüber der ab 01.10.2025 geltenden Garagen- und Stellplatzverordnung wäre zulässig, würde aber den bereits vorhandenen Parkdruck noch weiter verschärfen.

Die geänderte Garagen- und Stellplatzverordnung wirkt sich wie folgt auf die Stellplatzsatzung des Markts Kleinheubach aus:

§ 3 Anzahl der erforderlichen Stellplätze

Absatz (1)

	aktuelle Stellplatzsatzung Markt Kleinheubach	Garagen- und StellplatzVO ab 01.10.2025
Wohneinheiten über 50 m ² Wohnfläche	2 Stellplätze je Wohneinheit	2 Stellplätze je Wohnung
Wohneinheiten bis 50 m ² Wohnfläche	1 Stellplatz je Wohneinheit	2 Stellplätze je Wohnung
Büro- und Verwaltungsräume	1 Stellplatz je 35 m ² Nutzfläche, mindestens 2 Stellplätze	1 Stellplatz je 40 m ² Nutzfläche
Räume mit erheblichem Besucherverkehr	1 Stellplatz je 25 m ² Nutzfläche, mindestens 3 Stellplätze	1 Stellplatz je 30 m ² Nutzfläche mindestens 3 Stellplätze

Läden, Waren- und Geschäftshäuser	1 Stellplatz je 30 m ² Verkaufsfläche, mindestens 2 Stellplätze	1 Stellplatz je 40 m ² Verkaufsfläche für Kundenverkehr
-----------------------------------	--	--

Absatz (2)

Im Übrigen gelten die Stellplatzzahlen gemäß der Anlage zur Garagen- und Stellplatzverordnung (nach Art. 80 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BayBO) in ihrer jeweils gültigen Fassung.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat Kleinheubach beschließt folgende

**1. Änderungssatzung
zur Satzung über die Herstellung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge:**

Aufgrund von Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 der Bayerischen Bauordnung (BayBO, zuletzt geändert durch das Zweite Modernisierungsgesetz vom 10.12.2024) erlässt der Markt Kleinheubach folgende
1. Änderungssatzung zur Satzung über die Herstellung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge:

§ 1

§ 3 - Anzahl der erforderlichen Stellplätze – erhält folgenden neuen Wortlaut

Es gelten die Stellplatzzahlen gemäß der Anlage zur Garagen- und Stellplatzverordnung (nach Art. 80 Abs 1 Nr. 1 und 3 BayBO) in ihrer jeweils gültigen Fassung.

§ 2

§ 5 – Ablösung der Stellplatzpflicht bei Änderungen oder Nutzungsänderung bei bestehenden Gebäuden

Der bisherige Verweis in § 5 Abs. 1 „gemäß Art. 47 Abs. 3 Nr. 2 BayBO“ entfällt.

§ 3

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am 30.09.2025 in Kraft.

Kleinheubach, XX.XX.2025

Markt Kleinheubach

Thomas Münig
Erster Bürgermeister

Einstimmig beschlossen

**4 Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage auf dem Grundstück Fl.Nr. 4100/107, Alemannenstraße 1B
Beratung und Beschlussfassung**

Sachverhalt:

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

Mit Beschluss vom 18.02.2025 hat der Gemeinderat für die Bauanfrage zum Bau eines Wohnhauses mit Satteldach eine Unterschreitung der Dachneigung mit 18° in Aussicht gestellt.

Mit diesem Bauantrag soll ein Einfamilienhaus mit Garage verwirklicht werden. Die groben Ansichten waren in der Bauanfrage enthalten. Das Einfamilienhaus mit den Maßen 12,13 m x 9,25 m und einer Traufhöhe von 4,60 m bis 4,80 m erhält ein Satteldach mit einer Dachneigung von 18°. Das Bauvorhaben entspricht nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes, da die Dachneigung (zulässig 40 – 50°) unterschritten wird und die zulässige Traufhöhe (4,00 m) um bis zu 0,80 m überschritten wird.

Als Bemessungsgrundlage der Traufhöhe wird üblicherweise das Straßenniveau zugrunde gelegt. Da der Bebauungsplan „Mittelgewann“ jedoch keine Angaben zur Bemessungsgrundlage der Traufhöhe enthält, wird die Traufhöhe vom tiefer liegenden natürlichen Gelände bemessen. Ein Befreiungsantrag für die Überschreitung der Traufhöhe ist die Folge. In der Vergangenheit war aus Sicht des Landratsamts eine solche Befreiung nicht erforderlich.

Zum Befreiungsantrag liegt folgende Erläuterung vor:

„Das bestehende Gelände auf dem Bauplatz liegt deutlich tiefer wie die Straße. Die im BPlan vorgegebene Traufhöhe von 3,50 m bzw. 4,00 m (gemessen vom natürlichen Gelände) ist unter Beachtung des konstruktiven Feuchteschutzes nicht möglich. Dieser ist aufgrund der Holzbauweise zwingend nötig, um im Wandsockelbereich Bauschäden zu vermeiden.“

Nach der Stellplatzsatzung des Marktes Kleinheubach sind für das Einfamilienhaus zwei Stellplätze nachzuweisen. Durch die Garage und den Stellplatz vor dem Haus ist der Stellplatznachweis erfüllt.

Die Nachbarbeteiligung wurde durchgeführt. Ein Eigentümer des benachbarten Grundstücks Fl.Nr. 4100/104 hat dem Bauantrag nicht zugestimmt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das zu bebauende Grundstück ist das einzige in der Umgebung, das viel tiefer liegt als die Straße. Nach Auffüllung bis zur Straßenhöhe wird die Traufhöhe eingehalten. Im Vergleich zu den umliegenden Häusern ist die Überschreitung städtebaulich vertretbar. Das Landratsamt hat signalisiert, dass sie die Befreiung mit den eingereichten Maßen erteilen würde.

Das geplante Wohnhaus fügt sich in die Umgebung ein, da es mit einem Satteldach versehen wird, nachbarliche Belange bleiben unberührt.

Beratung:

Der Bauausschuss empfiehlt einstimmig dem Beschlussvorschlag zuzustimmen.

Beschluss:

Der Markt Kleinheubach erteilt für die Unterschreitung der Dachneigung mit 18° und für die Überschreitung der Traufhöhe Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB wird erteilt.

Einstimmig beschlossen

- 5 Anzeige gemäß Altortsatzung zur Aufbringung eines neuen Farbanstriches und einer neuen Dacheindeckung am Anwesen Fl.Nr. 290/2, Am Alten Rathaus 2 B
Beratung und Beschlussfassung**

Sachverhalt:

Der Antragsteller beabsichtigt, die Fassade des Wohnhauses in weiß (Helligkeitswert von größer als 90 und einem Buntheitswert kleiner als 10) zu streichen. Außerdem sollen die Dachziegel gereinigt und in Anthrazit gestrichen werden. Als Dachfarbe ist ziegelrot bis rotbraun sowie anthrazit bis grau, nicht glänzend, zulässig.

Das Vorhaben entspricht der Altortsatzung.

Beratung:

Der Bauausschuss empfiehlt einstimmig dem Beschlussvorschlag zuzustimmen.

Beschluss:

Der Markt Kleinheubach stimmt der Aufbringung eines neuen Farbanstriches der Fassade in weiß mit einem Helligkeitswert von größer als 90 und einem Buntheitswert kleiner als 10 und eines neuen Farbanstriches der Dacheindeckung in anthrazit, nicht glänzend, zu.

Einstimmig beschlossen

- 6 Anzeige gemäß Altortsatzung zu Renovierungsarbeiten am Sockel des Bürogebäudes am Anwesen Fl.Nr. 59, Hauptstraße 22
Beratung und Beschlussfassung**

Sachverhalt:

Der Antragsteller beabsichtigt, Renovierungsarbeiten am Sockel des Bürogebäudes durchzuführen. Nicht mehr tragfähiger Putz soll abgetragen und entsorgt und neu verputzt werden. Die verputzten Flächen werden mit der vom Denkmalamt vorgeschlagenen Farbe im Farbton Vagan (sandsteinfarben) nach Zustimmung durch die Gemeinde zweimal gestrichen. Die Sockelflächen sind im Bestand sandsteinfarben und weiß gestrichen.

Das Vorhaben entspricht der Altortsatzung.

Beratung:

Der Bauausschuss empfiehlt einstimmig dem Beschlussvorschlag zuzustimmen.

Beschluss:

Der Markt Kleinheubach stimmt der Aufbringung des Farbanstriches mit dem Farbton Vagan am Sockel zu.

Einstimmig beschlossen

- 7 Jahresrechnung 2023**
- 7.1 Jahresrechnung 2023 - Rechenschaftsbericht
Beratung und Beschlussfassung**

Sachverhalt:

<u>Ergebnis Rechnungsjahr 2023</u>	Haushaltsansatz	Rechnungsergebnis
Verwaltungshaushalt		
Einnahmen	11.531.550,00 €	12.799.790,90 €
Ausgaben	11.531.550,00 €	12.799.790,90 €
Vermögenshaushalt		
Einnahmen	5.901.000,00 €	4.550.440,35 €
Ausgaben	5.901.000,00 €	4.550.440,35 €

Das Rechnungsergebnis 2023 ist in den Einnahmen und Ausgaben ausgeglichen, somit ist kein Fehlbetrag entstanden.

Allgemeine Feststellungen nach § 3 KommHV

Sonstige Feststellungen:

Die Zuführung an den Vermögenshaushalt betrug 1.985.162,98 €. Die Mindestzuführung in Höhe der ordentlichen Tilgung (17.000,00 €) wurde somit übertroffen, so dass 1.968.162,98 € als sogenannte Nettoinvestitionsrate zur Ausfinanzierung des Vermögenshaushaltes vorhanden waren.

Die Zuführung an die Rücklage betrug 2.006.875,43 €. Die Rücklage per 31.12.2023 hat eine Größenordnung von 4.063.474,70 € (Mindestrücklage gem. § 20 Abs. 2 KommHV 119.150,69 €).

Der Schuldenstand betrug zum 31.12.2023 170.000,00 € (45,35 €/Einwohner). Der Landesdurchschnitt vergleichbarer Gemeinden (3.000 bis 5.000 Einwohner) beträgt laut Veröffentlichung des Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung zum 31.12.2022 702,00 €/Einwohner.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat stimmt dem Rechenschaftsbericht für das Haushaltsjahr 2023 zu.

Einstimmig beschlossen

**7.2 Jahresrechnung 2023 - Feststellung und Entlastung gem. Art. 102 Abs. 3 GO
Beratung und Beschlussfassung**

Sachverhalt:

Die örtliche Prüfung der Jahresrechnung 2023 wurde ordnungsgemäß vom Rechnungsprüfungsausschuss durchgeführt.

Der Rechnungsprüfungsausschussvorsitzende Thomas Schneider trägt die Bemerkungen zur Prüfung der Jahresrechnung 2023 in der Sitzung vor. Er empfiehlt den Beschlüssen zu den Prüfungsfeststellungen und der Bearbeitung durch die Verwaltung, der Feststellung der Jahresrechnung, den über- und außerplanmäßigen Ausgaben sowie der Entlastung zuzustimmen.

Der Prüfbericht liegt dem Originalprotokoll bei.

Beschluss:

Die Prüfungsfeststellungen bzw. Empfehlungen werden, wie vom Rechnungsprüfungsausschussvorsitzenden vorgetragen, zur Kenntnis genommen. Die Verwaltung wird mit der Abarbeitung der Prüfungsfeststellungen und Umsetzungen der Empfehlungen beauftragt.

Einstimmig beschlossen.

Beschluss II:

Die Jahresrechnung 2023 wird wie folgt festgestellt:

	Verwaltungs- haushalt	Vermögens- haushalt	Gesamthaushalt
Einnahmen	12.799.790,90 €	4.550.440,35 €	17.350.231,25 €
Ausgaben	12.799.790,90 €	4.550.440,35 €	17.350.231,25 €

Zuführung zum Vermögenshaushalt: 1.985.162,98 Euro

Überschuss nach § 79 Abs. 3 Satz 2 KommHV: 2.006.875,43 Euro

Einstimmig beschlossen.

Beschluss III:

Den überplanmäßigen und außerplanmäßigen Ausgaben wird zugestimmt.

Einstimmig beschlossen.

Beschluss IV:

Nach Art. 102 Abs. 3 GO wird die Entlastung zur Jahresrechnung für das Haushaltsjahr 2023 erteilt.

Beschluss IV. ohne Bürgermeister Thomas Münig aufgrund Art. 49 GO.

Einstimmig beschlossen

**8 Drei am Main - Mitgliedsbeitrag
Beratung und Beschlussfassung**

Sachverhalt:

Die Vereinbarung für die Tourismusgemeinschaft „Drei am Main“ mit der Stadt Miltenberg, Markt Bürgstadt und dem Markt Kleinheubach wurde am 12.03.2003 abgeschlossen.

Der Markt Kleinheubach zahlt seit diesem Zeitpunkt einen Beitrag in Höhe von 5.000 € als Festbetrag. Der restliche Fehlbetrag wird vom Markt Bürgstadt und der Stadt Miltenberg getragen.

Aufgrund der gestiegenen Kosten und der inzwischen größeren Aktivität der Tourismusgemeinschaft für den Markt Kleinheubach soll der Beitrag des Marktes auf 7.500,00 € erhöht werden.

Beratung:

Herr Thomas Schneider fragt nach, welche Laufzeit die neue Vereinbarung hat. Bürgermeister Thomas Münig erklärt, dass noch keine neue Vereinbarung geschlossen wurde. Er wird festlegen, dass die Laufzeit jährlich ist und sich immer um ein Jahr verlängert wird.

Herr Jonas Danniger fragt nach, ob der Beitrag monatlich oder jährlich fällig ist. Bürgermeister Thomas Münig erwidert, dass es sich um einen Jahresbeitrag handelt.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat Kleinheubach ermächtigt Bürgermeister Münig zur Änderung der Vereinbarung „Tourismusgemeinschaft Raum Miltenberg“.

Beschlossen Ja 13 Nein 1

9 Bekanntgabe nichtöffentlich gefasster Beschlüsse vom 29.04.2025

Es werden folgende nichtöffentlich gefassten Beschlüsse bekanntgegeben:

Der Niederschrift der letzten nichtöffentlichen Sitzung vom 24.04.2025 wurde zugestimmt.

Der Marktgemeinderat Kleinheubach beschloss die Vergabe Errichtung einer Regenrückhaltung am Kriegsgraben an die Firma Markus Schwarzkopf Garten und Landschaftsdesign GmbH, Kurfürst-Eppstein-Ring 34, Sailauf lt. Angebot vom 14.04.2025 über 102.617,07 € brutto.

Der Marktgemeinderat Kleinheubach beschloss, die eine Machbarkeitsstudie für die Entwicklung von weiterer Gewerbegebietsflächen an die Ingenieurgesellschaft Steenzen & Breitenbach zu vergeben

10 Informationen

10.1 Haushaltssatzung und Haushaltsplan 2025 - Genehmigung Information

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 15.05.2025 wurde die Haushaltssatzung vom Landratsamt Miltenberg genehmigt und der Haushaltsplan mit Anlagen des Marktes Kleinheubach für das Haushaltsjahr 2025 vom Landratsamt Miltenberg rechtlich gewürdigt.

Bei der rechtsaufsichtlichen Überprüfung der Haushaltssatzung und ihrer Anlagen haben sich keine Beanstandungen ergeben.

Folgende Hinweise:

Unter Anrechnung der Investitionspauschale ergibt sich im Haushaltsjahr 2025 eine finanzielle Bewegungsfreiheit von 3,34 % sowie in den folgenden drei Planungsjahren von 0,95 %, 3,34 % und 3,9 %.

Aufgrund der bereits eingegangen und jetzt festgesetzten Verpflichtungsermächtigungen könnten rechnerische Belastungen entstehen. Bei einer, in den Planungen nicht vorgesehenen vollständigen Deckung der Verpflichtungsermächtigungen durch Kredite, wäre eine solche Belastung auch unter Berücksichtigung der noch beabsichtigten weiteren Kreditaufnahmen durch die jetzt vorhandene freie Finanzspanne nicht mehr abgedeckt. Der Markt verfügt über erheblichen Spielraum bei den Hebesätzen der Realsteuern, um Mehreinnahmen schaffen zu können. Eine Gefährdung der dauernden Leistungsfähigkeit wäre im Fall der vollständigen Abdeckung der Verpflichtungsermächtigung durch Kredite nicht zu erwarten.

Der Ausgleich künftiger Haushalte ist nicht gefährdet.

10.2 Festsetzung der Hebesätze Realsteuern 2025

Grundsteuer	2023		2024		2025	Stand 23.05.2025
	Ansatz	Soll	Ansatz	Soll	Ansatz	Soll
A	3.300 €	3.388 €	3.400 €	3.375 €	4.000 €	4.155 €
B	610.000 €	611.373 €	628.000 €	612.610 €	612.000 €	524.969 €

Bürgermeister Thomas Münig stellt die Sollstellung der Realsteuern für den Grundbesitz anhand der Tabelle vor und ergänzt, dass nach aktuellem Stand noch über 200 Messbescheide im Vergleich zum Jahr 2024 vom Finanzamt fehlen. Aufgrund der fehlenden Messbescheide ist das tatsächliche Steueraufkommen für das Jahr 2025 nicht ermittelbar. Eine Anpassung der Hebesätze der Grundsteuer würde aus der aktuellen Sicht eine Erhöhung bedeuten, wenn aufkommensneutral angepasst werden soll.

10.3 Jungbürgerversammlung

Am 02.07.2025 um 17.00 Uhr findet die Jungbürgerversammlung in der Hofgartenstube statt.

11 Anfragen

11.1 Brücke zum Schützenhaus

Herr Bernd Broßler spricht die Brücke zum Schützenhaus an, die saniert werden muss. Ursprünglich wäre seitens des Staatlichen Bauamtes Aschaffenburg geplant gewesen, neben der alten Brücke eine neue Brücke zu bauen, um die Bauzeit zu verkürzen. Im Amtsblatt war ein Bericht veröffentlicht, in

dem mitgeteilt wurde, dass das Staatliche Bauamt zunächst eine Umfahrung bauen wird, sodass der Verkehr über den vorhandenen Wirtschaftsweg und eine neu zu errichtende Straße fließen kann. Noch in diesem Jahr soll der Verkehr umgeleitet werden und der Rückbau der Brücke erfolgen. Herr Bernd Broßler möchte wissen, warum nicht am ursprünglichen Plan festgehalten wurde. Bürgermeister Thomas Münig erklärt, dass hierfür das Staatliche Bauamt zuständig ist und dieses festgestellt hat, dass es nicht umgesetzt werden kann wie zunächst geplant.

Ende der öffentlichen Sitzung.

F. d. R.

Schriftführer:

Vorsitzender:

Jordis Sauer
Verwaltungsangestellte

Thomas Münig
Erster Bürgermeister