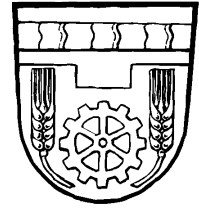


Markt Thüngen



Niederschrift über die 8. Sitzung des Marktgemeinderates am Montag, 23. Mai 2016 im Sitzungssaal des Rathauses Thüngen

1. Bürgermeister Lorenz Strifsky begrüßt die Anwesenden und eröffnet die Sitzung. Er stellt die form- und fristgerechte Einladung sowie die Beschlussfähigkeit nach Artikel 47 (2) GO fest.

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung:

- 1. Rath Christian; BA 2016008;
Bienleite 2; Fl.-Nr. 1270/19, Gemarkung Thüngen;
Anbau an ein bestehendes Wohnhaus;
Beratung und Beschlussfassung**

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Anbau von Kanzleiräumen an das Anweisen Bienleite 2 der Gemarkung Thüngen wird erteilt. Den erforderlichen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes bezüglich der Baugrenzenüberschreitung und der Kniestockhöhe wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

- 2. Baugebiet "Am Kies II",
Vorstellung einer alternativen Planungsvariante sowie der voraussichtlichen
Baukosten;
Beratung und Beschlussfassung**

Sachverhalt:

Zu diesem Tagesordnungspunkt ist Herr Dehmer vom TTB Köhl anwesend.

Am 02.05.2016 fand eine Versammlung von Bauwilligen und verkaufsbereiten Grundstückseigentümern statt. Ziel dieser Veranstaltung war zu eruieren, wie viele Personen konkrete Bauabsichten in Thüngen haben. Sechs Personen/Paare haben erklärt, dass sie gern zeitnah in Thüngen bauen möchten. Als Preislimit für den erschlossenen Bauplatz wurden 100 €/m² genannt. Ferner favorisierten die Bauwilligen das Gebiet südlich (bergseits) der Straße „Am Kies“.

Daraufhin hat 1. Bürgermeister Strifsky das Tiefbautechnische Büro Köhl gebeten, eine Kostenschätzung für die tiefbautechnische Erschließung zu erstellen. In diesem Gebiet wären ca. 38 Bauplätze möglich. Die Verwaltung weist erneut darauf hin, dass die Planungsabteilung am Landratsamt Main-Spessart darauf hingewiesen hat, dass die Notwendigkeit der Planung gem. § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB hinsichtlich der Größe eines neuen Baugebiets streng geprüft wird und bei Ausweisung der kompletten Fläche eine Streichung der 15 Bauplätze im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Am Kies“ gefordert werden könnte. Die Verwaltung weist darauf hin, dass das Honorar für die Bauleitplanung flächenabhängig ist.

Die geschätzten Kosten belaufen sich incl. Ing. Honorar und MWSt für

den Straßenbau auf	523.451 € brutto	523.451 €
die Abwasserbeseitigung auf	820.826 € brutto	820.826 €
die Wasserversorgung auf	370.864 € brutto	311.650 € netto
Summe:		1.655.927 €

Hinzu kommen noch die Kosten für die Bauleitplanung (Bebauungsplan, Grünordnungsplan; ca. 40.000 €) sowie die Vermessung (ca. 40.000 €). Die Kosten für erforderliche Ausgleichsmaßnahmen lassen sich derzeit noch nicht abschätzen, insbesondere, ob die Ausgleichsmaßnahmen im vorgeschlagenen Geltungsbereich des Bebauungsplans realisiert werden können bzw. sollen. Die Gestehungskosten für das Grundstück betragen incl. Nebenkosten rd. 2,26 €/m² (71.635,41 €: 31.618 m² Bruttobaufläche).

Hinsichtlich der Entwässerung ist ein Trennsystem geplant und kostenmäßig erfasst sowie ein Regenrückhaltebecken für die Zwischenspeicherung des Oberflächenwassers. Von dort ist ein Überlauf in einem offenen Graben zum bestehenden Regenwasserkanal im Bereich der Eisenbahnunterführung vorgesehen.

Bei rd. 20.000 m² Nettobaufläche ergäbe sich bei voller Umlage der Kosten ein Preis von ca. 90,38 €/m² bzw. bei unterstellt gleich großen Grundstücken von 47.567 € pro Bauplatz. Diese Beträge ergeben sich wie folgt:

Straßenbau brutto	523.451 €
Abwasserbeseitigung brutto	820,826 €
Wasserversorgung netto	311.650 €
Planungskosten	40.000 €
Vermessung	40.000 €
Grunderwerb	71.635 €
Gesamtsumme	1.807.562 €
: 20.000 m ² Nettobaufläche	rd. 90,38 €/m ² bzw.
: 38 Bauplätze	rd. 47.567 € je Bauplatz

Vom Marktgemeinderat wäre zu entscheiden, ob die Bauleitplanung für diesen Bereich eingeleitet werden soll. Im Haushaltsplanentwurf für 2016 sind für Planungskosten 25.000 € vorgesehen, in der Finanzplanung für 2017 nochmals 25.000 €.

Finanzielle Auswirkungen:

Siehe oben

Beschlussvorschlag:

Beschluss 1 (Aufstellungsbeschluss):

Der Marktgemeinderat beschließt die Aufstellung eines Bebauungsplans für ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO auf dem Grundstück Fl. Nr. 926/1 der Gemarkung Thüngen. Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung „Am Kies II“.

Der Geltungsbereich umfasst das komplette Grundstück Fl. Nr. 926/1 mit 31.618 m².

Beschlussvorschlag:

Beschluss 2 (Planungsauftrag)

Mit der Ausarbeitung der Planung wird das Tiefbautechnische Büro Köhl Würzburg GmbH, Konradstr. 9, 97072 Würzburg, beauftragt. Das Honorar ist gesondert zu beschließen.

Diskussionsverlauf:

Herr Dehmer erläutert kurz die Vorgaben, die er von Bürgermeister Strifsky erhielt:

Niedrige Erschließungskosten, attraktive Wohnbebauung und eventuelle Wünsche von zukünftigen Bauwerbern berücksichtigen.

Die Schmutzwasserableitung kann über den Kanal am Wendelsberg erfolgen. Für das abzuführende Oberflächenwasser ist ein Regenrückhaltebecken in Erdbauweise vorgesehen, dessen Ablauf über die bereits vorhandene Grabenverrohrung bis in die Wern geleitet wird. Dies wurde mit dem Wasserwirtschaftsamt bereits mündlich besprochen.

Marktgemeinderat Werner Trabold wirft ein, dass dieses Regenrückhaltebecken in einigen Jahren sicher zum Feuchtbiotop wird. Dem widerspricht Herr Dehmer, da es sich hier um ein technisches Bauwerk handelt, welches nicht als Biotop angesehen werden kann.

Der ursprüngliche Bebauungsplan würde bestehen bleiben und „ruhen“, führt Herr Dehmer weiter aus. Die Erschließung der neugeschaffenen Bauplätze würde über die Ortsstraße „Am Wendelsberg“ erfolgen.

1. Bürgermeister Lorenz Strifsky erklärt, dass es zurzeit keine Interessenten für die Gewerbeflächen gibt und man den bestehenden Bebauungsplan mit der entsprechenden Begründung ruhen lassen könnte. Ziel der Gemeinde muss es sein, günstige und attraktive Bauplätze für Wohnbebauung anzubieten. Dass die Nachfrage hierfür besteht, hat die Versammlung am 02.05.2016 gezeigt.

2. Bürgermeister Wolfgang Heß gibt zu bedenken, dass seit 2006 am Kies insgesamt 12 Neubauten entstanden sind und hält deshalb die Erschließung von 38 Baugrundstücken für zu viel. Der Quadratmeterpreis für einen Bauplatz ist entscheidend, betont Wolfgang Heß und fordert eine sinnvolle Straßenplanung ohne einen kostenaufwändigen Wendehammer.

Marktgemeinderätin Kathrin Schilling hingegen hält die Planungen zur Erschließung im „großen Paket“ für sinnvoll, da die Ausführung dann nach Bedarf durchgeführt werden kann.

Auf Nachfrage erläutert Herr Dehmer, dass der Zeitrahmen für die Genehmigungen des neuen Bebauungsplanes mit ca. 1 Jahr angegeben werden muss und baureife Grundstücke schätzungsweise ab Mitte 2018 angeboten werden können. Überlegungen, ob die Maßnahme evtl. mit einem Erschließungsträger umgesetzt werden soll, können dann nach Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgen.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat beschließt die Aufstellung eines Bebauungsplans für ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO auf dem Grundstück Fl. Nr. 926/1 der Gemarkung Thüngen. Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung „Am Kies II“.

Der Geltungsbereich umfasst das komplette Grundstück Fl. Nr. 926/1 mit 31.618 m².

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

Beschluss:

Mit der Ausarbeitung der Planung wird das Tiefbautechnische Büro Köhl Würzburg GmbH, Konradstr. 9, 97072 Würzburg, beauftragt. Das Honorar ist gesondert zu beschließen.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

3. Informationen des 1. Bürgermeisters

Sachverhalt:

a) ILE MainWerntal; Präsentation der ersten gemeinsamen Projekte

Am Dienstag, 31. Mai, um 19.00 Uhr, im ev. Gemeindehaus, werden die Ergebnisse des Integrierten Ländlichen Entwicklungsprogrammes vorgestellt. Die Ratsmitglieder und die Bevölkerung sind hierzu herzlich eingeladen. Der Ausklang der Veranstaltung erfolgt um ca. 19.45 Uhr am Backhaus. Die Bewirtung übernimmt das Backhausteam.

b) Tempo 30 - Geschwindigkeitsbegrenzung im Altort

In letzter Zeit wurde Bgm. Lorenz Strifsky immer wieder von Bürgern auf zu schnelles Fahren im Altort hingewiesen. Deshalb wurde bei der überörtlichen Polizeistelle und bei der Verwaltung um eine Überprüfung für eine 30er Zone im Altort gebeten.

Eine Tempo 30-Zone im Altort wurde aus verkehrsrechtlichen Gründen abgelehnt.

Die Polizeiinspektion Karlstadt teilt folgendes schriftlich mit:

Der Ordnungsgeber hat grundsätzlich eine Innerortsgeschwindigkeit von 50 km/h festgesetzt. Diese Grundsatzentscheidung darf nicht durch ungerechtfertigte Anordnung von Tempo 30-Zonen umgangen werden. Es ist rechtswidrig, eine geschwindigkeitsbeschränkte Zone für das gesamte Gebiet einer Ortschaft anzuordnen. Oder eine Mehrzahl von Zonen so anzuordnen, dass im Ergebnis eine vollständige oder weitgehend flächendeckende Geschwindigkeitsbeschränkung für das Gebiet einer Ortschaft zustande kommt.

Die Hauptstraße beinhaltet die Ortsverbindungsstraße von Thüngen nach Heßlar und hat die Funktion einer Sammelstraße der unmittelbar angrenzenden Seitenstraßen. Auch aus oben genannten Gründen ist eine Geschwindigkeitsreduzierung in der Hauptstraße zu unterlassen.

Eine Zone 30 ist aus polizeilicher Sicht im Altort Thüngen (Seitenstraßen) u. a. wegen der dort beengten Straßen nicht notwendig, da ohnehin entsprechend § 3 StVO kaum höhere Geschwindigkeiten gefahren werden können. Die Vorfahrtregelung ist, analog wie in einer Zone 30 üblich, bereits durch „rechts vor links“ Regelungen gegenständlich, welche somit auch den Geschwindigkeitsfluss regelt und sinnvoll reduziert.

Das Unfallgeschehen im Zeitraum 01.01.2006 bis 29.04.2016 im Altort Thüngen (Bereich nördlich der B 26), ist mit 8 Verkehrsunfällen (davon 7-mal Anfahren von geparkten Fahrzeugen und unerlaubtes Entfernen vom Unfallort) völlig unauffällig. Diese Art von Unfällen wäre auch durch eine Zone 30 unvermeidbar gewesen.

c) Musikalische Sommernacht am 16.07.2016

Der Spielmanns- und Fanfarenzug Retzbach spielt in Thüngen am Planplatz, teilt Bgm. Strifsky mit. Das Programm steht noch nicht ganz fest. Die Bewirtung übernimmt der FC Thüngen.

Geplant war, dass die Musikband „Unplugged“ von 19.00 Uhr bis 22.00 Uhr spielt. Leider sind diese an dem Abend bereits gebucht.

2. Bgm. Wolfgang Heß wird als Alternative bei den „Chickpeas nachfragen, die an der Glühweihnacht bereits das Publikum begeisterten.

Von 18.00 bis 19.00 Uhr wollte Lorenz Strifsky talentierten Nachwuchskünstlern die Gelegenheit bieten, ihre Musik vorzustellen. Der Spielmannszug soll dann den musikalischen Abend von 22.00 Uhr bis 22.30 Uhr ausklingen lassen.

Abstimmungsergebnis: o. A.

4. Kurze Anfragen

Sachverhalt:

a) Straßenausbesserungsarbeiten durch Fachfirma

Marktgemeinderat Bernd Müller spricht der Fachfirma ein großes Lob aus, die die Arbeiten zügig ausführte.

Allerdings bemängelt er fehlende Absicherungen im Bereich der bereits ausgefrästen Stellen auf diversen Gehwegen, die noch nicht asphaltiert wurden. Die Gefahrenstellen sind weder markiert noch beleuchtet und stellen eine erhebliche Unfallgefahr für die Fußgänger dar.

Abstimmungsergebnis: o. A.

5. Sitzungsniederschrift vom 25.04.2016; Genehmigung

Beschluss:

Der Marktgemeinderat genehmigt die Sitzungsniederschrift vom 25.04.2016 mit folgenden Änderungen:

TOP 4 e, 1. Absatz: Der letzte Satz ist zu streichen.

TOP 4 f: Korrektur: Es wurden nicht 20 Stühle, sondern nur 18 Lederstühle für den Sitzungssaal bestellt.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

Nichtöffentliche Sitzung: