



# Gemeinde Prosselsheim

## Niederschrift

### Gemeinderat Prosselsheim Öffentlich

<b>Sitzungstermin:</b>	Montag, 09. September 2019
<b>Sitzungsbeginn öffentlicher Teil:</b>	19:30 Uhr
<b>Sitzungsende öffentlicher Teil:</b>	20:25 Uhr
<b>Ort:</b>	Sitzungszimmer des Rathauses
<b>Sitzungsnummer:</b>	Pro/2019/010

#### Anwesend waren:

Stimmberechtigt: 1. Bürgermeisterin

Börger, Birgit

Stimmberechtigt: 2. Bürgermeister

Öchsner, Richard

Stimmberechtigt: Gemeinderat

Altenhöfer, Gerhard

Bach, Christian

Eberth, Reiner

Flockerzi, Katharina

Friedrich, Bernhard

Landauer, Rainer

Schmid, Petra

Schwing, Walter

Dr. Stibbe, Carsten

erscheint um 20.25 Uhr zum nicht öffentlichen Teil

Büro Schlereth & Buzzi

Buzzi

#### Fehlend:

Stimmberechtigt: Gemeinderat

Ländner, Johannes

Spiegel, Karl-Heinz

Entschuldigt fehlend

Entschuldigt fehlend

## Inhaltsverzeichnis

### Öffentlich:

- 1 Anregungen, Anträge und Zustimmung der Tagesordnung - beschließend
- 2 Genehmigung des öffentlichen Teils der Niederschrift - beschließend
- 3 Bauanträge und Bauvorhaben - beschließend
- 3.1 Beteiligung der Gemeinde Prosselsheim als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB bzgl. der Aufstellung des Bebauungsplans "Ärzte- und Dienstleistungszentrum mit Wohnbebauung an der Pleichfelder Straße" mit integr. Grünordnungsplan - beschließend
- 4 Baugebiet "Sonnenweg" in Prosselsheim - beschließend
- 4.1 Kampfmitteluntersuchung - beschließend
- 5 Dorferneuerung Prosselsheim;  
Kostenvereinbarung zwischen der Teilnehmergeinschaft 5 und der Gemeinde Prosselsheim - beschließend
- 6 Bekanntgabe nachdem die Geheimhaltung weggefallen ist (Art. 52 BayGO) - informativ
- 7 Fragen anwesender Bürger - .
- 7.1 Helmut Hufnagel: Sitzung der Teilnehmergeinschaft
- 8 Informationen der 1. Bürgermeisterin -informativ
- 8.1 Überprüfung der Flüssiggas-Lagerbehälter
- 8.2 Firma Tennet - Netzverstärkung der Starkstromleitung
- 8.3 Stromanschluss Milchhäusle
- 9 Anfragen aus dem Gemeinderat - .
- 9.1 2. Bürgermeister Öchsner: Waldbewässerung
- 9.2 2. Bürgermeister Öchsner: Terminvereinbarungen

## Öffentliche Sitzung

Die Vorsitzende eröffnet die Sitzung und stellt die ordnungsgemäße Ladung sowie die Beschlussfähigkeit des Gemeinderates fest.

<b>TOP 1</b>	<b>Anregungen, Anträge und Zustimmung der Tagesordnung - beschließend</b>
--------------	---

**Beschluss:**

Der Tagesordnung wird zugestimmt.

<b><u>Abstimmungsergebnis:</u></b>	Ja-Stimmen:	Nein-Stimmen:	Persönlich beteiligt:
	10	0	

<b>TOP 2</b>	<b>Genehmigung des öffentlichen Teils der Niederschrift - beschließend</b>
--------------	--

**Sachvortrag:**

Genehmigung der öffentlichen Gemeinderatsitzung vom 29.07.2019.

**Beschluss:**

Das Protokoll der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 29.07.2019 wird genehmigt.

<b><u>Abstimmungsergebnis:</u></b>	Ja-Stimmen:	Nein-Stimmen:	Persönlich beteiligt:
	10	0	

**TOP 3      Bauanträge und Bauvorhaben - beschließend****TOP 3.1      Beteiligung der Gemeinde Prosselsheim als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB bzgl. der Aufstellung des Bebauungsplans "Ärzte- und Dienstleistungszentrum mit Wohnbebauung an der Pleichfelder Straße" mit integr. Grünordnungsplan - beschließend****Sachvortrag:**

Mit Schreiben vom 22. August 2019 wird die Gemeinde Prosselsheim als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB bzgl. der Aufstellung des Bebauungsplans "Ärzte- und Dienstleistungszentrum mit Wohnbebauung an der Pleichfelder Straße" mit integr. Grünordnungsplan beteiligt.

**Planungsinhalt:**

Für den Bereich „Ärzte- und Dienstleistungszentrum mit Wohnbebauung an der Pleichfelder Straße“ hat die Gemeinde Kürnach die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, für den örtlichen Bedarf an Bauflächen Baugrundstücke zur Verfügung zu stellen sowie die Ansiedlung eines Ärztehauses zur Verbesserung der medizinischen Versorgung und die Schaffung von Büroflächen zu ermöglichen.

Dadurch wird die Daseinsvorsorge der Gemeinde Kürnach gestärkt. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Kürnach ist die überplante Fläche als Mischgebiet ausgewiesen. Aufgrund dessen ist der Bedarf bereits bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes ermittelt worden. Die Flächen werden derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Somit ist eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 bzw. Abs. 3 BauGB gewährleistet.

**Lage:**

Das geplante Mischgebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand und grenzt direkt an die Kreisstraße WÜ 2 an. Der Hauptanschluss des geplanten Baugebietes erfolgt über den Anschluss des angrenzenden Edeka-Marktes. Die geplanten Bauflächen werden im Norden und Osten durch landwirtschaftlich genutzte Flächen, im Süden durch die Kreisstraße WÜ 2 sowie im Westen durch den Edeka-Markt begrenzt.

Das Plangebiet wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt und weist außer Nutzpflanzen keinerlei Bewuchs auf. Zur landwirtschaftlichen Flächeninanspruchnahme wird festgestellt, dass die beplanten Flächen gemäß wirksamem Flächennutzungsplan als gemischte Bauflächen dargestellt sind. Somit musste davon ausgegangen werden, dass diese Flächen bebaut werden können.

**Städtebauliches Konzept:**

Das städtebauliche Konzept orientiert sich an der vom Bebauungsplan „Pleichfelder Straße“ begonnenen Zäsur der städtebaulichen Gliederung durch die Pleichfelder Straße und setzt teilweise die im Flächennutzungsplan vorgesehene Entwicklung nach Osten um.

Die nördliche Bebauungsgrenze nimmt die Gebäudeflucht der Einzelhandelsbebauung auf und bildet so einen kontinuierlichen Siedlungsrand gegenüber der freien Landschaft. Um für die geplante und die bestehende Wohnbebauung einen möglichst effizienten, aktiven Schallschutz zu bieten, wurde die Bebauung zum Industriepark Nord hin erhöht.

Der Zäsur folgend, sollen Staffelgeschossbauten mit Gründächern eine Verdichtung gegenüber der aufgelockerten, südlichen Bebauung ermöglichen. Geplant sind die Schaffung von Wohnraum und Büroflächen sowie der Möglichkeit der Ansiedlung von Ärzten und sonstigen Dienstleistungs- und Einzelhandelsnutzungen. Dadurch kann dem Bedarf an Wohnungen begegnet werden. Diese Nutzungen werden ergänzt durch Bürogebäude und Ärzte- und Dienstleistungsbetriebe, um Synergieeffekte zu nutzen und kurze Wege zu ermöglichen. Um für die geplante Nutzung und die bestehende Wohnbebauung einen möglichst effizienten, aktiven Schallschutz zu bieten, wurde die Geschossigkeit zum Industriepark Nord hin erhöht. Diese Geschossigkeit wird für das mittig liegende Ärztehaus gleichgehalten und nach Osten zur Wohnnutzung hin abgesenkt. Dadurch ergibt sich eine gewünschte vertikale Gliederung mit Betonung des Immissionsschutzes und der halböffentlichen Nutzung des Mittelbereichs.

Eine Abstufung der Geschossigkeit zur freien Landschaft hin wurde alternativ geprüft, aber aufgrund der schlechteren Schallschutzfunktion für die neue Bebauung, der schlechteren Besonnung der Freiflächen und damit der gesamten schlechteren Wohn- und Arbeitsqualität wegen wieder verworfen. Die Baufenster sind relativ eng gehalten, um eine zu starke Verdichtung zu vermeiden. Eine gewisse Durchlässigkeit soll dadurch gewährleistet werden. Die Art der Nutzung (SO-MI-WA) wird entsprechend der vorbereitenden Planung des Flächennutzungsplans von dem intensiv genutzten Handelsbereich im Westen über das Ärztehaus, die Dienstleistungsnutzung sowie die Bürogebäude nach Osten hin abgestuft, um einen verträglichen Übergang zwischen der Einzelhandelsnutzung und der später geplanten Wohnnutzung in östlicher Richtung, aber auch zur bestehenden Wohnbebauung im Süden, zu schaffen.

#### Art der baulichen Nutzung:

Das Baugebiet wird als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO 1990 ausgewiesen. Diese Nutzung entspricht den Vorgaben des wirksamen Flächennutzungsplanes. Im festgesetzten Mischgebiet sind folgende Nutzungen zulässig: - Wohngebäude, - Geschäfts- und Bürogebäude, - Einzelhandelsbetriebe bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 200 m<sup>2</sup>, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, - sonstige Gewerbebetriebe, - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO werden folgende allgemein zulässige Nutzungen ausgeschlossen: - Gartenbaubetriebe - Tankstellen - Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO Zur Vermeidung von immissionsschutzrechtlichen Konflikten werden Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausgeschlossen.

Bei Tankstellen ist mit einem höheren Verkehrsaufkommen zu rechnen. Außerdem steht eine zusätzliche Tankstelle in Konkurrenz zu einer bereits geplanten neuen Tankstelle im Gewerbegebiet Wachtelberg. Eine weitere Tankstelle würde ein Überangebot für eine so kleine Gemeinde bedeuten.

Gartenbaubetriebe sind flächenintensive Betriebe mit einem hohen Lager- und Abstellflächenbedarf und eignen sich daher nicht auf einer so geringen Fläche. Eine ausreichende Durchmischung wäre hier nur schwer möglich.

Vergnügungsstätten sind keine typischen Nutzungen in kleineren Gemeinden. Außerdem bedingen sie häufig negative Auswirkungen auf das direkte Umfeld, die städtebauliche Spannungen auslösen können. Angrenzende Flächen erleiden häufig einen Qualitätsverlust. Außerdem kann es durch die äußere Gestaltung zur Beeinträchtigung des Ortsbildes kommen. Dies soll am Ortsrand von Kürnach vermieden werden. Die geplante Bebauung soll sich möglichst harmonisch in das Landschaftsbild einfügen, um negative Auswirkungen zu vermeiden.

Planungsumfang:

- Gesamtfläche ca. 1,29 ha
- Verkehrsflächen ca. 0,24 ha
- Wirtschaftswege ca. ca. 0,04 ha

Aus Sicht der Verwaltung werden die öffentlichen Belange der Gemeinde Prosselsheim durch die Ausweisung des "Ärzte- und Dienstleistungszentrum mit Wohnbebauung an der Pleichfelder Straße" mit integr. Grünordnungsplan nicht beeinträchtigt.

#### **Beschluss:**

Der Gemeinderat nimmt die Beteiligung der Gemeinde Prosselsheim als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB bzgl. der Aufstellung des Bebauungsplans "Ärzte- und Dienstleistungszentrum mit Wohnbebauung an der Pleichfelder Straße" mit integr. Grünordnungsplan zur Kenntnis. Gegen die Planung werden keine Bedenken vorgetragen.

#### **Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen:	Nein-Stimmen:	Persönlich beteiligt:
10	0	

**TOP 4      Baugebiet "Sonnenweg" in Prosselsheim - beschließend**

**TOP 4.1      Kampfmitteluntersuchung - beschließend**

#### **Sachvortrag:**

Erschließungsgebiete müssen vor Beginn der Arbeiten auf mögliche Kampfmittel voruntersucht werden.

Auf Anraten der KFB soll die Kampfmittelvorerkundung durchgeführt werden.

Von einigen Baufirmen wird diese Vorerkundung vorausgesetzt und gefordert.

Die KFB hat über die Luftbilddatenbank Dr. Carls GmbH ein Angebot über die Kampfmittelvorerkundung eingeholt. Diese wurde zum Preis von 1.535,10 Euro brutto angeboten.

Dieses Angebot wurde von der KFB geprüft.

**Beschluss:**

Der Auftrag für die Kampfmittelvorerkundung wird an die Fa. Luftbilddatenbank Dr. Carls GmbH gemäß Angebot vom 15.07.2019 zum Preis von 1.535,10 Euro/brutto vergeben.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen:	Nein-Stimmen:	Persönlich beteiligt:
10	0	

<b>TOP 5</b>	<b>Dorferneuerung Prosselsheim; Kostenvereinbarung zwischen der Teilnehmergeinschaft 5 und der Gemeinde Prosselsheim - beschließend</b>
--------------	---

**Sachvortrag:**

Das Amt für Ländliche Entwicklung benötigt den Beschluss über die Kostenvereinbarung zwischen der Teilnehmergeinschaft Prosselsheim 5 und der Gemeinde Prosselsheim im Rahmen der Dorferneuerung. Folgende Vereinbarungen beinhaltet der Vertrag:

- Vereinbarung bezüglich begleiten der gestalterischen Beratung
- Ausführung von Bodenordnungsmaßnahmen
- laufender Betrieb
- Einlage beim Verband für ländliche Entwicklung (VLE) in Höhe von 3.000,- €

**Beschluss:**

Der Gemeinderat der Gemeinde Prosselsheim stimmt der Kostenübernahme und der Vereinbarung mit der Teilnehmergeinschaft Prosselsheim 5 zu.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen:	Nein-Stimmen:	Persönlich beteiligt:
10	0	

<b>TOP 6</b>	<b>Bekanntgabe nachdem die Geheimhaltung weggefallen ist (Art. 52 BayGO) - informativ</b>
--------------	---

Keine

**TOP 7 Fragen anwesender Bürger - .**

**TOP 7.1 Helmut Hufnagel: Sitzung der Teilnehmergeinschaft**

Herr Helmut Hufnagel fragt nach, ob die Sitzung der Teilnehmergeinschaft Prosselsheim am Montag, 16.09.2019 öffentlich ist.

Es wurde bestätigt, dass die Sitzung öffentlich ist.

**TOP 8 Informationen der 1. Bürgermeisterin - informativ**

**TOP 8.1 Überprüfung der Flüssiggas-Lagerbehälter**

Die Bürgermeisterin berichtet, dass die Flüssiggas-Lagerbehälter durch die TEGA überprüft wurden. Die Behälter sind über 40 Jahre alt und müssten in den nächsten Jahren ausgetauscht werden. In Püssensheim müssen die Behälter neu angestrichen werden.

**TOP 8.2 Firma Tennet - Netzverstärkung der Starkstromleitung**

Die Bürgermeisterin berichtet, dass die Firma Tennet die Zubeseilung (Netzverstärkung) des rund 50 km langen Abschnitts von Grafenrheinfeld bis zum Teilungspunkt Rittershausen der seit 1980 bestehenden 380 kV-Leitung (Grafenrheinfeld nach Kupferzell) plant.

**TOP 8.3 Stromanschluss Milchhäusle**

Die Bürgermeisterin teilt mit, dass bei den Baggerarbeiten zum Freilegen des alten Brunnens das Stromkabel zur Stromversorgung des Milchhäusles durchtrennt wurde.

Die N-ERGIE war vor Ort und stellte fest, dass die Zuleitungen nicht mehr zulässig sind. Die Stromversorgungsleitungen wurden durch die N-ERGIE erneuert.



**TOP 9      Anfragen aus dem Gemeinderat - .**

**TOP 9.1      2. Bürgermeister Öchsner: Waldbewässerung**

2. Bürgermeister Richard Öchsner teilt mit, dass erneut Anpflanzungen im Wald bewässert wurden. Er regt an, dass man sich für die Zukunft in punkto Neuanpflanzungen grundsätzlich Gedanken machen sollte.

Die Bürgermeisterin teilt mit, dass im Herbst auf Wunsch von Herrn Förster Hahn eine Begehung stattfinden soll.

**TOP 9.2      2. Bürgermeister Öchsner: Terminvereinbarungen**

2. Bürgermeister Öchsner teilt mit, dass die Terminabsprache wieder stattfindet. Allerdings war die Beteiligung der Vereinsvorstände in den letzten Jahren sehr gering.

**Für die Richtigkeit:**

  
Birgit Börger  
1. Bürgermeisterin

  
S. Schmitt  
Schriftführer