



- Niederschrift ist noch nicht vom Gemeinderat genehmigt! -
- Text darf nicht abgeändert weitergegeben werden -

Auszug aus der Niederschrift (reduzierte Fassung)

über die

**öffentliche Sitzung des Gemeinderates**

am Mittwoch, 27. Mai 2020

in der Bayernhalle, An der Waldschule, 63791 Karlstein a.Main

Beginn der öffentlichen Sitzung: 19:30 Uhr

Sämtliche Mitglieder des Gemeinderates waren ordnungsgemäß geladen.

**Anwesenheitsliste**

**Anwesend:**

1. Bürgermeister

Kreß, Peter

Gemeinderatsmitglieder

Aue, Marissa

Beck, Jonas

Emge, Ralf

Herzog, Stephanie

Dr. Hofmann, Joachim

Hofmann, Markus

Kreß, Andrea

Kübler, Ingo

Lindner, Heiko

Manthey, Christine

Merget, Burkhard

Merget, Roland

Münch, Susanne

Pichl, Felix

Pichl, Helwig

Dr. Raffler, Günther

Reisert, Horst

Rienecker, Sven

Stumpf, Richard

Uschek, Peter

Schriftführer

Ledergerber, Frank

Leiterin der Bauverwaltung

Ehrhardt, Marlene

Deutsche Glasfaser GmbH

Reisinger Peter und Scherer Isabelle (zu TOP 1)

Beschlussfähigkeit war gegeben.

**TOP 01      Vorstellung der Firma Deutsche Glasfaser****Sachvortrag:**

Bürgermeister Peter Kreß hat mit der Deutschen Glasfaser Kontakt aufgenommen, um die vorhandenen Lücken des Breitbandnetzes in Karlstein in den Griff zu bekommen. Aufgrund der Erfahrungen aus den Nachbarkommunen ist ein eigenwirtschaftlicher Ausbau des Breitbandnetzes in Karlstein mit Glasfaser sehr gut vorstellbar.

Herr Reisinger von der Deutschen Glasfaser GmbH stellt in der Sitzung zusammen mit seiner Kollegin Frau Scherer die Firma vor und gibt Erläuterungen zu folgenden Themen:

- Vorteile von Glasfaser
- Vorgehensweise (dreimonatige Nachfragebündelung; 40 % der Bürger müssen teilnehmen)
- Bauverfahren im Ortsbereich
- Hausanschlüsse; Kosten und Tarife für den Kunden
- Sondertarife für gemeindliche Immobilien

Die Präsentation von Herrn Reisinger liegt der Niederschrift bei.

Der Gemeinderat nimmt zustimmend Kenntnis.

In einer der nächsten Sitzungen will der Gemeinderat über die Beauftragung der Deutschen Glasfaser entscheiden.

**TOP 02      Bericht des Bürgermeisters**

Bürgermeister Peter Kreß informiert über die aktuelle bayernweite „Corona-Lage“, konkret über die letzte Kabinettsitzung der bayerischen Staatsregierung.

In Karlstein wird am 30.05.2020 der Campingplatz wieder öffnen, ab Juni soll das Bürgermobil wieder im Einsatz sein.

Außerdem gibt der Rathauschef einen Zwischenbericht zur Digitalisierung der Grundschule und teilt mit, dass die Umfahrung des künftigen Kreiselbauwerks an der St 2443 (Ortsumgehung Karlstein) fast fertig gestellt ist.

**TOP 03      Bekanntgabe von in nichtöffentlichen Sitzungen gefassten Beschlüssen gem. Art. 52 Abs. 3 GO**

Nachstehender Beschluss wurde in nichtöffentlicher Sitzung gefasst, die Gründe für die Behandlung in nichtöffentlicher Sitzung sind weggefallen:

Gemeinderat 29.04.2020

Die Fa. Kälte-Pietz wird für 36.986,63 EURO brutto mit der Klimatisierung der Kindertagesstätte 'Klabauterschiff' beauftragt.

**TOP 04      Sonderbetriebsplan für die Trockenaufbereitung von sandigem/kiesigem Z 0-Material am Weißsee**

**Beschluss:**

Die Gemeinde Karlstein stimmt dem Vorhaben unter folgenden Auflagen zu:

- Die Anlage ist so zu positionieren, dass die Lärmausrichtung in Richtung Badeseersee minimiert wird (ggf. Sandaufschüttung als „natürlicher“ Lärmschutzwall)
- Das Bergamt Nordbayern ordnet regelmäßige Lärmmessungen an, um die Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Vorschriften sicherzustellen.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen:	15
Nein-Stimmen:	6
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	21

**TOP 05      Antrag der CSU Fraktion zur Aufstellung eines Bebauungsplans "Südlich der Frankenstraße"**

**Sachvortrag:**

Die CSU-Fraktion hat mit Schreiben vom 11.02.2020 den Antrag gestellt, dass ein erneuter Bebauungsplan „Südlich der Frankenstraße“ aufgestellt werden soll:

*„(...) nachdem der VGH den B-Plan ‚Südl. der Frankenstraße‘ aufgehoben hat, beantragt die*

*CSU Fraktion das Areal neu zu beplanen. Wir sind der Meinung, dass dieses Areal in Teilen für ein Wohn- und für ein Gewerbegebiet gut geeignet und eine Abrundung der vorhandenen Bebauung ist.*

*Wir benötigen die Gewerbeflächen nicht nur für kleine bis mittlere Gewerbe-/Handwerksbetriebe, sondern auch für einen Nahversorger. Auch ist die Verkehrslage des zu planenden Gewerbegebietes an der Staatsstraße und an der A45 günstig gelegen.*

*Im Rahmen der Planung müssen selbstverständlich die gesetzlich geltenden Vorgaben und Normen berücksichtigt werden. Auch müssen die Anregungen des VGH in dieser Sache Berücksichtigung finden.“*

In der Gemeinderatssitzung ändert Fraktionssprecher Roland Merget den Antrag dahingehend ab, dass zunächst eine Machbarkeitsstudie zur Realisierbarkeit des Vorhabens in Auftrag gegeben wird.

Die Freien Wähler sprechen sich gegen die Bebauung aus, da laut der Begründung für das verlorene Normenkontrollverfahren die immissionsschutzrechtlichen Voraussetzungen fehlen.

Die Grünen können sich maximal ein kleines Wohngebiet vorstellen und schlagen vor, dass sich eine eigene Arbeitsgruppe (oder der Bau- und Umweltausschuss) damit befasst, was in diesem Areal grundsätzlich realisiert werden soll.

Die FDP stimmt einer Machbarkeitsstudie zu, wobei außerdem unbedingt die Bürger zu befragen seien.

Die SPD plädiert ebenfalls dafür, die Bürger einzubinden und weist darauf hin, dass bei einer weiteren Beplanung unbedingt die in der oben genannten Urteilsbegründung aufgezeigten Fehler ausgeschlossen werden müssen.

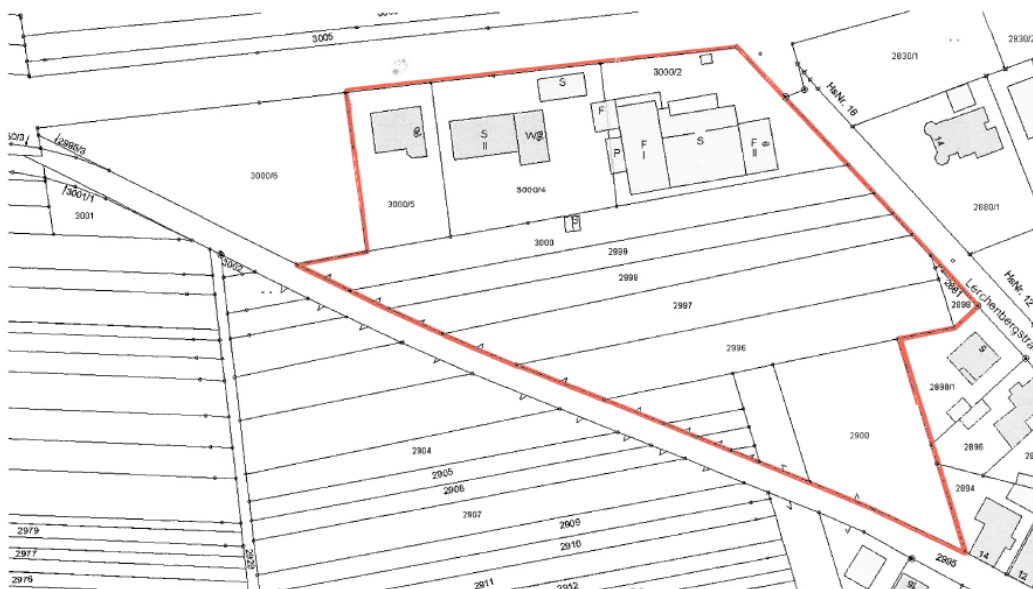
Die Entscheidung über den Antrag wird vertagt.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Kosten für eine Machbarkeitsstudie zur Bebauung des Geländes zu eruieren. In dieser Machbarkeitsstudie sollen auch die Auswirkungen auf das potentielle Baugebiet „Karlstein III“ mit einbezogen werden.

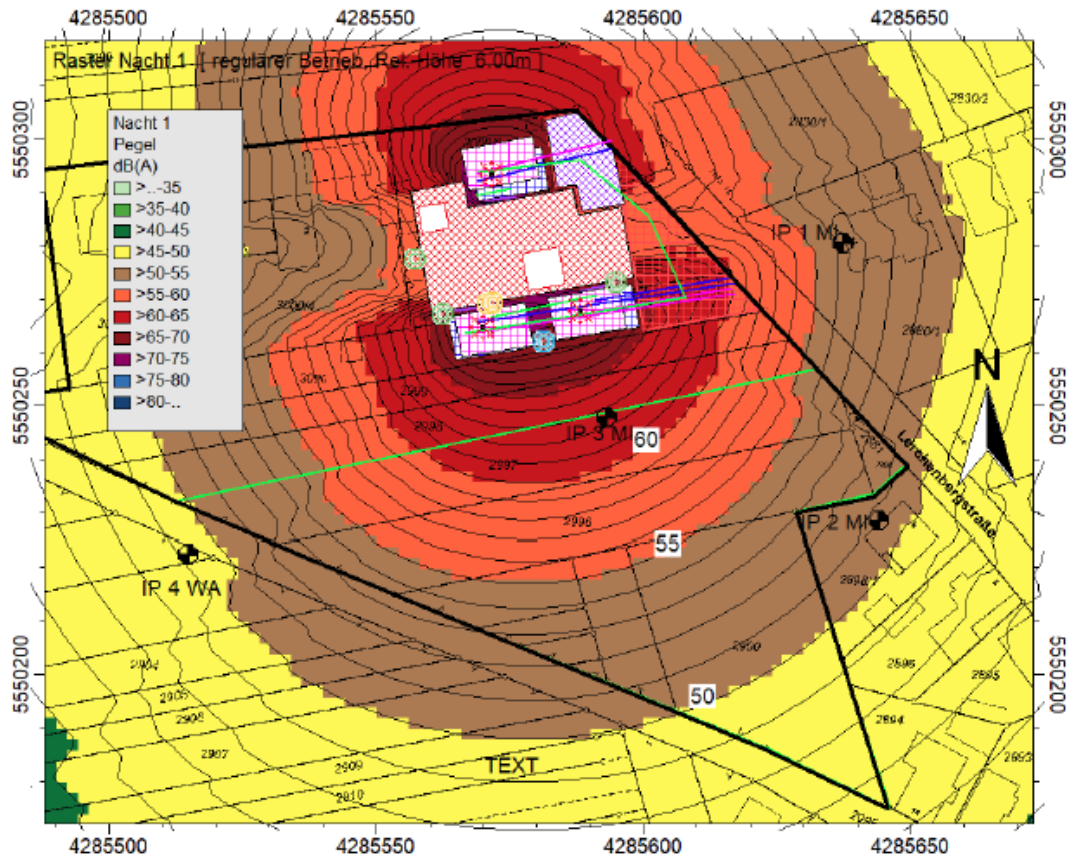
## TOP 06 Ortsabrundungssatzung für den Bereich Lerchenbergstraße/Bergwerkstraße; Beschluss zur Erweiterung des Planungsgebietes

### Sachvortrag:

In seiner Sitzung am 08.05.2019 (TOP 11) hatte der Gemeinderat den Grundsatzbeschluss gefasst, eine Ortsabrundungssatzung für den Bereich Lerchenbergstraße/Bergwerkstraße aufzustellen, um dort eine Wohnbebauung zu ermöglichen. Folgender Umgriff wurde in der damaligen Sitzung definiert:



Ein notwendiges Lärmgutachten hat aufgezeigt, dass von dem vorhandenen Betrieb nachts eine nicht unerhebliche Lärmbelastung ausgeht, die eine neue Bebauung bis an die vorhandene Bebauung im Norden nicht ermöglicht. Lediglich ein großes Gebäude, quasi als Lärmriegel, wäre realisierbar.



Nachdem ein solches Gebäude städtebaulich an der Stelle nicht unbedingt sinnvoll erscheint und auch von den Grundstückseigentümern in den Vorgesprächen abgelehnt wurde, ist aktuell nur ein Abrücken der Bebauung möglich. Das hat allerdings zur Folge, dass anstatt der ursprünglich angedachten 10 - 12 Wohnhäuser nur noch 5 realisiert werden könnten.

Aus diesem Grund gibt es die Überlegung, den Ortsabrundungsbereich nach Süden auszudehnen. Städteplanerisch gibt es hierzu auch schon einen ersten Planungsentwurf.



Zwischen der vorhandenen nördlichen Bebauung und der neu angedachten Bebauung wird eine Grünfläche erhalten bleiben, die möglicherweise in den nächsten Jahren, wenn sich die Lärmsituation deutlich verbessert, baulich weiterentwickelt werden kann (Entwicklungsfläche).

Die Verwaltung schlägt vor, das Planungsgebiet für die Ortsabrundungssatzung im südlichen Bereich zu erweitern und bittet den Gemeinderat um Zustimmung.

Die CSU spricht sich unter Hinweis auf eine ressourcenschonende Bauleiplanung gegen eine Erweiterung des Planungsgebietes aus.

Die Grünen lehnen die Erweiterung wegen des unnötigen weiteren Flächenverbrauchs ab.

FDP und Freie Wähler befürworten die Erweiterung, die SPD hingegen nicht.

### **Beschlussfassung für die Erweiterung des Planungsgebietes**

#### **Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen:	7
-------------	---

Nein-Stimmen:	14
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	21

Die Erweiterung des Plangebiets ist hiermit abgelehnt.

## **TOP 07 Überplanung des Feuerwehrgeländes im Ortsteil Großwelzheim**

### **TOP 07 A Genehmigung der Planung der Wohnungsbaugesellschaft Landkreis Aschaffenburg**

#### **Sachvortrag:**

Als Zielprojekt aus dem Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept aus dem Jahr 2016 hatte der Gemeinderat grundsätzlich zugestimmt, dass das Areal des Feuerwehrhauses in Großwelzheim zur Einlagenerhöhung bei der Landkreiswohnungsbaugesellschaft WLA dienen soll. Die WLA schafft sozialen Wohnraum im Landkreis.

Frau Bahmer, die Architektin der WLA, hat ihre Konzeptplanung entsprechend einem erstellten Lärmgutachten angepasst. Mit Herrn Stein, dem Geschäftsführer der WLA und Herrn Reising, dem Geschäftsführer der WBG, ist diese Planung vorabgestimmt.

Leitfaden für die Ausarbeitung des Entwurfes sind die Vorgaben der Regierung von Unterfranken bzw. die Vorgaben des bayerischen Staatsministeriums. Zudem ist für die Ausarbeitung der Planung das Merkblatt „Förderung von Mietwohnraum in Mehrfamilienhäusern“ in der aktuellsten Fassung zu berücksichtigen.

Hierin sind z. B. die Wohnungstypen und die Wohnungsgrößen wie folgt geregelt:

Die angemessene Wohnfläche beträgt höchstens

Nr.	Wohnungstyp	Haushaltsgröße	Wohnfläche
1	Ein-Zimmer-Wohnung	Eine Person	40 m <sup>2</sup>
2	Zwei-Zimmer-Wohnung	Eine Person	50 m <sup>2</sup>
3	Zwei-Zimmer-Wohnung	Zwei Personen	55 m <sup>2</sup>
4	Drei-Zimmer-Wohnung	Zwei Personen	65 m <sup>2</sup>
5	Drei-Zimmer-Wohnung	Drei oder vier Personen	75 m <sup>2</sup>
6	Vier-Zimmer-Wohnung	Vier Personen	90 m <sup>2</sup>

Für jeden weiteren Haushaltsangehörigen kann die Wohnfläche bis zu 15 m<sup>2</sup> mehr betragen; in diesen Fällen sind Wohnungstypen mit einer höheren Zimmerzahl zulässig. Die Wohnfläche einer Wohnung muss mindestens 35 m<sup>2</sup> betragen.

Wie auch bei anderen umgesetzten Projekten der WLA wird eine gesunde Durchmischung angestrebt, sowohl in Bezug auf die Wohnungsgrößen, als auch in Bezug an

die förderfähigen Einkommensstufen. Barrierefreiheit wird entsprechend den Vorgaben hergestellt.

Für das Projekt in Karlstein plant die WLA, folgende Anzahl an Wohnungen zu schaffen:

EG: 3 – 4 Wohnungen

OG: 3 – 4 Wohnungen

DG: 3 Wohnungen

### **Beschluss:**

Der Gemeinderat stimmt der vorgelegten Konzeptplanung der WLA grundsätzlich zu, womit diese die Detailplanung ausarbeiten kann.

### **Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen:	21
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	21

### **Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt, dass alte Feuerwehrgerätehaus Großwelzheim zur gegebenen Zeit abzureißen.

### **Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen:	21
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	21

## **TOP 07 B    Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan mit Festlegung des räumlichen Geltungsbereiches und Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren**

### **Sachvortrag:**

#### **Bebauungsplan „Am Jahnplatz“; hier: Aufstellungsbeschluss und Durchführung eines beschleunigten Verfahrens**

Die Gemeinde Karlstein a. Main hat im Jahr 2017 an der Hanauer Landstraße ein neues Feuerwehrhaus für den Gesamtort realisiert. Seitdem wird das Feuerwehrhaus an der Jahnstraße, über das der Ortsteil Großwelzheim abgesichert wurde, nicht mehr benötigt und soll einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Nach dem Abbruch aller Gebäude soll auf dem Gelände ein 2,5 geschossiges Mehrfamilienhaus entstehen, um Wohnungen, die aus Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden, realisieren zu können.

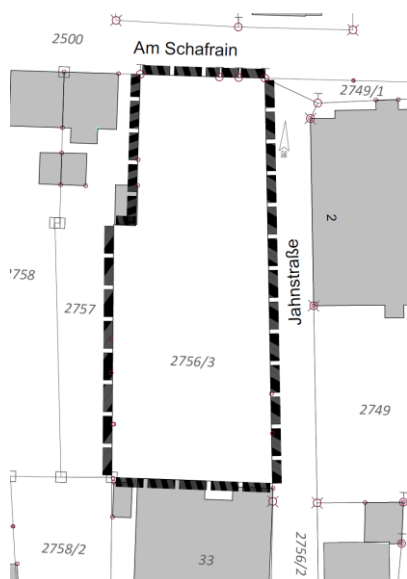


Auf die Erläuterungen und die Vorstellung der Planungen der Wohnungsbaugesellschaft Landkreis Aschaffenburg für das Areal des Feuerwehrgeländes in Großwelzheim (siehe TOP 07A) wird Bezug genommen.

Zur Umsetzung des Vorhabens ist ein Bebauungsplan notwendig, außerdem muss der Flächennutzungsplan berichtigt werden.

Der Geltungsbereich beinhaltet die nördliche Teilfläche der Parzelle Flst.Nr. 2756/3 in der Gemarkung Großwelzheim.

Lageplan mit Geltungsbereich (ohne Maßstab)



Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung „Am Jahnplatz“.

### **Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen:	21
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	21

### **Beschluss:**

Der Gemeinderat fasst gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Am Jahnplatz“ für den im Lageplan gekennzeichneten Geltungsbereich. Das Verfahren wird nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) beschleunigt durchgeführt.

Des Weiteren wird beschlossen, den Flächennutzungsplan (14. Änderung) auf der Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplans zu berichtigen.

Das Bauvorhaben wird gebilligt und die Verwaltung beauftragt, den Bebauungsplan auf der Grundlage des gebilligten Bauvorhabens zu erarbeiten.

### **Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen:	21
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	21

### **TOP 08      Antrag der Fraktion der Grünen auf Errichtung eines Beirats "Energie und Nachhaltigkeit in der Gemeinde Karlstein a.Main"**

### **Sachvortrag:**

Mit Schreiben vom 07.05.2020 stellt die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen folgenden Antrag:

„(...) Nach der Vorstellung unseres Antrags auf Errichtung eines Ausschusses „Energie und Mobilität“ in allen Fraktionen, haben wir lediglich von den Freien Wählern die klare Zusage erhalten, diesen Antrag zu unterstützen. Wir sind deshalb davon ausgegangen, dass dieser Antrag in der konstituierenden Sitzung abgelehnt wird. Der Antrag wurde aus diesem Grund in der Sitzung zurückgezogen.

Wir haben jedoch von allen Fraktionen die Rückmeldung erhalten, dass die Behandlung dieser Themen wichtig ist. Deshalb haben wir noch am Tag der konstituierenden Sitzung einen Alternativvorschlag erarbeitet in dem – aus unserer Sicht – alle Bedenken und Anregungen aus den Gesprächen entsprechend berücksichtigt wurden. Dies waren konkret:

- Arbeitsgruppe ist nun ein Beirat und kein Ausschuss (Wunsch von SPD und FDP)
- Konkretisierung der Arbeitsgruppe und Themen (Wunsch FDP)
- Umbenennung in "Energie und Nachhaltigkeit" (Wunsch der CSU)

Da der Antrag neu formuliert war, konnte sich der Gemeinderat nicht dazu entschließen, darüber in der konstituierenden Sitzung zu entscheiden – dafür haben wir Verständnis.

Wir stellen nun hiermit den neuen Antrag zur Behandlung in der nächsten Gemeinderatsitzung“.

Nach Absprache zwischen den Fraktionen soll der Beirat nun den Namen „für Energie und Mobilität“ erhalten.

Konkret sieht der aktuelle Beschlussvorschlag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen wie folgt aus:

**„ Der neue Gemeinderat initiiert einen weiteren Beirat zum Thema „Energie und Mobilität in der Gemeinde Karlstein“.**

- Der Beirat besteht aus insgesamt 5 Gemeinderatsmitgliedern, jede Fraktion bestimmt eine konkrete Person aus ihren Reihen.
- Der Vorsitzende des Beirats wird von und aus diesen 5 Mitgliedern geheim gewählt.
- Der Beirat erarbeitet Anträge zu den Themen Energie und Nachhaltigkeit und stellt diese als Anträge in Gemeinderatsitzungen vor. Die zu bearbeitenden konkreten Themen wählt der Beirat dabei selbstständig aus, stimmt diese aber mit dem ersten Bürgermeister ab (Vermeidung von Themenkollisionen mit anderen Ausschüssen).
- Die Ausarbeitung von Anträgen an den Gemeinderat erfolgt in der Regel durch fachliche bzw. wissenschaftliche Unterstützung.
- Der Gemeinderat beschließt über diese Anträge.
- Die Sitzungen des Beirats sind grundsätzlich öffentlich.
- In Einstimmigkeit können die Beiratsmitglieder jedem Besucher der Sitzung Rederecht erteilen. Eingeladene Fachleute haben selbstverständlich Rederecht.

Wir schlagen ein Jahresbudget von 500 Euro für folgende (möglicherweise entstehende) Kosten vor:

- Fahrtkosten von Referenten bei einer Einladung durch den Beirat.
- Honorarkosten für Referenten bei einer Einladung durch den Beirat.“

#### Anmerkungen der Verwaltung:

Einladung, Organisation und Durchführung (Protokollierung) der Sitzungen liegen im Verantwortungsbereich des Beirats.

Räumlichkeiten (Sitzungssaal) können für den Beirat bei rechtzeitiger Terminabsprache zur Verfügung gestellt werden. In diesem Fall sollte der Mittwoch ausgeklammert werden (regelmäßiger Sitzungstag für Gemeinderat und Ausschüsse) und auch auf die Termine der Fraktionssitzungen Rücksicht genommen werden.

Der Beirat ist nicht in der „Satzung zur Regelung von Fragen des örtlichen Gemeindeverfassungsrechts“ verankert. Für die Tätigkeit im Beirat wird daher auch keine Aufwandsentschädigung gezahlt.

In der Gemeinderatssitzung gibt Fraktionssprecher Markus Hofmann weitere Erläuterungen.

Die Gemeinderatsfraktionen benennen folgende fünf Mitglieder für den Beirat, der sich in seiner konstituierenden Sitzung eine Satzung bzw. Geschäftsordnung geben und einen Vorsitzenden wählen wird: Dr. Joachim Hofmann, Sven Rienecker, Felix Pichl, Helwig Pichl und Markus Hofmann.

#### Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt der Errichtung eines Beirats zum Thema „Energie und Mobilität in der Gemeinde Karlstein a.Main“ wie oben vorgestellt zu.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen:	21
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	21

**Beschluss:**

Einem Jahresbudget von 500 Euro für möglicherweise entstehende Fahrt- und Honorarkosten für Referenten bei einer Einladung durch den Beirat wird zugestimmt.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen:	21
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	21

**TOP 09      Bauanträge**

**TOP 09 A      Neubau eines Wohnhauses mit zwei Wohneinheiten, In den Baumstücken 7**

**Beschluss:**

Die Befreiung bezüglich der beantragten o.g. Festsetzungen und das gemeindliche Einvernehmen werden erteilt.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen:	21
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	21