

# Niederschrift über die Sitzung des Gemeinderates Mönchberg am 23.03.2021



---

Sitzungsdatum: Dienstag, den 23.03.2021  
Beginn: 19:30 Uhr  
Ende: 21:15 Uhr  
Ort, Raum: VfL Halle, Mönchberg

Die Einladung zur Sitzung erfolgte gemäß der Geschäftsordnung.

## **Folgende Personen sind anwesend:**

### Vorsitzende/r

Zöller, Thomas - 1. Bürgermeister -

### ordentliche Mitglieder

Gramling, Holger

Gramling, Veronika, Dr. med. vet.

Heider, Eberhard - 2. Bürgermeister -

Heischmann, Sven

Kaufmann, Bertwin

Miltenberger, Gerd

Roob, Martin

Sauerwein, Johanna

Schmitt, Daniela

Stanger, Wolfgang

Stauder, Tobias

Zöller, Joachim

Zöller, Tobias - 3. Bürgermeister -

### Schriftführer/in

Friedel, Tobias

## **Folgende Personen sind entschuldigt:**

### ordentliche Mitglieder

Jestrich, Renate

entschuldigt

Die Beschlussfähigkeit ist gegeben.



## **Tagesordnung:**

### **Öffentliche Sitzung**

- 1** Sitzungsniederschrift vom 26.01.2021 ; Anerkennung der Niederschrift: hier öffentlicher Teil; Beratung und Beschlussfassung
- 2** Etablierung eines „Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts – ISEK / INSEK; Hier: Allgemeine Informationen über den aktuellen Sachstand, die geplante Zeitschiene und die nächsten Schritte; Information
- 3** Informationen aus der Sitzung des Ausschusses Bauen, Sanierung und Verkehr vom 16.02.2021; Information
- 4** Informationen zu Bauanträgen in der Gem. Mönchberg und der Gem. Schmachtenberg; Information
- 5** Sanierung/Umbau der KITA Mönchberg - BA 1; Hier: Vergabe von Bauleistungen; Information
- 6** Informationen zu den Grundstückskäufen Flur-Nr. 442 und Flur-Nr. 439 Gem. Mönchberg; Information
- 7** Grundsatzbeschluss zum zukünftigen Umgang mit neuen Baugebieten; Beratung und Beschlussfassung
- 8** Ersatzneubau Sport- und Kulturhalle; Bundesprogramm "Sanierung kommunaler Einrichtungen" in den Bereichen Sport, Jugend & Kultur; Ratsbeschluss zur Umsetzung des Projektes und zur verbindlichen Bereitstellung des kommunalen Eigenanteiles; Information
- 9** Kindergarten Erdenwiese; hier: warme Mittagsverpflegung, aktueller Stand Waldkindergarten und Ferienbetreuung; Information
- 10** Sanierung des Quellsammelschachts - Hier: Tiefbauarbeiten, aktueller Sachstand und Anmeldung von Mehrkosten; Beratung und Beschlussfassung
- 11** Anträge zur Geschäftsordnung und sonstige informelle öffentliche Mitteilungen; Information

Bürgermeister Thomas Zöller stellt den Antrag die Tagesordnung um einen weiteren Punkt zu ergänzen. Dies wurde vom Gremium einstimmig befürwortet.

### **Öffentliche Sitzung**

**zu 1            Sitzungsniederschrift vom 26.01.2021 ; Anerkennung der Niederschrift: hier öffentlicher Teil; Beratung und Beschlussfassung**

Der Marktgemeinderat erkennt die Niederschrift vom; hier: öffentlicher Teil, an.

**einstimmig beschlossen    Ja 7    Nein 0    Anwesend 14    Befangen 7**

**zu 2            Etablierung eines „Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts – ISEK / INSEK; Hier: Allgemeine Informationen über den aktuellen Sachstand, die geplante Zeitschiene und die nächsten Schritte; Information**

Die vorbereitenden Arbeiten für das anstehende „Integrierte nachhaltige städtebauliche Entwicklungskonzept“ sind weitgehend abgeschlossen. Es wurden bis dato umfangreiches Informationsmaterial dem Büro Haines-Leger zur Verfügung gestellt. Am 25. Februar fand das erste Treffen der Lenkungsgruppe INSEK statt. Frau Marginean, vom Büro Haines-Leger, wird zu diesem TOP anwesend sein und in einem kurzen Impulsvortrag den aktuellen Sachstand, die Ergebnisse der Lenkungsgruppensitzung sowie das weitere Vorgehen erläutern und steht für Fragen zur Verfügung.

Der Marktgemeinderat nimmt die Informationen zur Kenntnis.

**zur Kenntnis genommen**

**zu 3            Informationen aus der Sitzung des Ausschusses Bauen, Sanierung und Verkehr vom 16.02.2021; Information**

Informationen aus der Sitzung des Ausschusses für Bauen, Sanierung und Verkehr vom 16.02.2021; hier: öffentlicher Teil

Der Marktgemeinderat nimmt die Informationen zur Kenntnis.

**zur Kenntnis genommen**

**zu 4            Informationen zu Bauanträgen in der Gem. Mönchberg und der Gem. Schmachtenberg; Information**

Die Verwaltung informiert über bereits genehmigte Bauvorhaben:

**Bauanträge im Genehmigungsverfahren für die Gem. Mönchberg:**

- Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage, Flur-Nr. 580/34 Hagring 7A

- Wohnhausneubau, Flur-Nr. 3604, Am Senger 31A
- Errichtung eines Vereinsheimes mit Unterstand, Teilfl. Flur-Nr. 3522, 3523, 3524
- Errichten einer Pumptrack-Anlage, Teilfl. Flur-Nr. 3497

#### **Bauanträge im Baugenehmigungsverfahren für die Gem. Mönchberg:**

- Neubau Wohnhaus mit Garage, Flur Nr. 3156/3, Schneckenweg 17.

#### **Bauanträge im Genehmigungsfreistellungsverfahren für die Gem. Schmachtenberg:**

- Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage, Flur-Nr. 39, Nördlicher Ringweg 7
- Wohnhausneubau mit Garage und 2 Stellplätzen, Flur-Nr. 37/1, Nördlicher Ringweg 9
- Neubau eines Einfamilienhauses mit 2 Stellplätzen Flur-Nr. 38, Schmachtenberger Straße 55A

#### **Bauanträge im Baugenehmigungsverfahren für die Gem. Schmachtenberg:**

- Wohnhausneubau mit Garagen, Flur-Nr. 12, 12-1, 13, 13-1, Schmachtenberger Straße 25, 27

Die Bauanträge zu den einzelnen Bauvorhaben können nach Terminvereinbarung von den Gemeinderatsmitgliedern im Rathaus eingesehen werden.

Der Marktgemeinderat nimmt die Informationen zur Kenntnis.

#### **zur Kenntnis genommen**

#### **zu 5 Sanierung/Umbau der KITA Mönchberg - BA 1; Hier: Vergabe von Bauleistungen; Information**

Nach Durchführung der Submission am 18.12.2020 im kleinen Besprechungszimmer des Rathaus Mönchberg, wurden die Aufträge, nach eingehender Prüfung durch unseren Architekten Herr Bertwin Kaufmann, in der nichtöffentlichen Sitzung des Marktgemeinderates vom 21.01.2021 wie folgt vergeben:

- Erd-, Maurer-, Beton-, Stahlbetonarbeiten an Fa. Leo Markert Baugesellschaft mbH aus Großwallstadt für brutto 281.052,53 €
- Zimmererarbeiten an Fa. Klement GmbH aus Niedernberg für brutto 111.055,80 €
- Fenster und Außentüren an Fa. Gerhard Weis aus Mönchberg für brutto 90.000 €
- Elektroinstallationsarbeiten. Die Ausschreibung wurde gemäß §17 Abs. 1 Ziffer 3 VOB aufgehoben
- Heizungsinstallationen an Fa. Dreher GmbH aus Wörth für brutto 92.451,34 €
- Sanitäre Installationen an Fa. Dreher GmbH aus Wörth für brutto 149.193,06 €
- Metalldachdeckungsarbeiten an Fa. Hepp GmbH aus Klingenberg für brutto 51.843,99 €

- Gerüstbauarbeiten an Fa. Kolb und Kern GmbH aus Aschaffenburg für brutto 6.400,62 €

Der Marktgemeinderat nimmt die Informationen zur Kenntnis.

**zur Kenntnis genommen**

**zu 6 Informationen zu den Grundstückskäufen Flur-Nr. 442 und Flur-Nr. 439 Gem. Mönchberg; Information**

Die Verwaltung informiert über getätigte Grundstückskäufe:

Wie im nicht öffentlichen Teil der Sitzung vom 03.11.2020 einstimmig beschlossen, wurde das Anwesen mit der Flur-Nr. 442 Gem. Mönchberg, Wohnhaus mit Nebengebäuden, Grundstücksfläche 281 m<sup>2</sup>, sowie das zugehörige Gartengrundstück mit der Flur-Nr. 439 Gem. Mönchberg, mit 841 m<sup>2</sup> für einen Gesamtpreis von 26.887,00 € erworben.

Das weitere Vorgehen mit den beiden Grundstücken muss erst noch im Detail geplant werden.

Die Fläche soll im Zuge der INSEK-Betrachtung mit einbezogen werden.

Der Marktgemeinderat nimmt die Informationen zur Kenntnis.

**zur Kenntnis genommen**

**zu 7 Grundsatzbeschluss zum zukünftigen Umgang mit neuen Baugebieten; Beratung und Beschlussfassung**

Die Marktgemeinde Mönchberg gehört aufgrund ihrer ländlichen Lage, der dennoch guten Verkehrsanbindung an die B469, sowie der guten Versorgungsmöglichkeiten mit Lebensmitteln und Ärzten zu einer attraktiven Region, in denen seit Jahren die Grundstückspreise ansteigen.

Damit ist es kaum mehr möglich geeignete Flächen für den Gemeinbedarf sowie zur Deckung des Wohnbedarfs von Bevölkerungsschichten mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen, insbesondere von einkommensschwächeren und weniger begüterten Personen der örtlichen Bevölkerung zu erwerben und damit eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende und sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten. Es ist Aufgabe der Bauleitplanung, hier durch ein Baulandentwicklungsmodell steuernd einzugreifen.

Bei den ersten Treffen der Lenkungsgruppe für ein integriertes, nachhaltiges, städtebauliches Entwicklungskonzept (INSEK) wurde bereits ein Entwicklungsbedarf von rund 1 ha in den kommenden Jahren kommuniziert. Hier wurde bereits besprochen, dass die Entwicklung sehr zurückhaltend erfolgen soll, in Form von Abrundungen der Bebauungspläne, §13b-Verfahren, etc.. Im Allgemeinen soll die Innenentwicklung der Außenentwicklung vorangestellt werden.

Das Ziel der zukünftigen Wohnbaulandpolitik des Marktes Mönchberg ist die nachhaltige Bereitstellung preisgünstigen Wohnbaulands für breite Schichten der Bevölkerung. Besondere Berücksichtigung sollen hierbei die ortsansässige Bevölkerung, und hier vor allem junge Familien, finden.

Der Marktgemeinderat Mönchberg beschließt per Grundsatzbeschluss folgende Eckpunkte für die künftige Baulandausweisung:

1. Städtebauliche Planungen erfolgen nur bei angemessener Beteiligung der Grundstückseigentümer an den (Folge-)Kosten der Wohnbaulandentwicklung. Die Gemeinde bringt städtebauliche Planungen zur Schaffung neuer Wohnbaugebiete nur dann zur Rechtskraft, wenn durch die Anwendung der nachfolgend aufgeführten Instrumente sichergestellt ist, dass sich die Grundstückseigentümer spürbar unter Teilverzicht auf planungsbedingte Wertsteigerungen ihrer Grundstücke angemessen an den (Folge-)Kosten der Wohnbaulandentwicklung beteiligen.
2. Kann eine angemessene Mitwirkungsbereitschaft aller Eigentümer nicht erzielt werden, sollen die Grundstücke der nicht mitwirkungsbereiten Eigentümer nicht in die planerische Konzeption einbezogen werden und verbleiben somit auf ihrer jeweiligen Wertstufe vor städtebaulicher Planung.
3. Ist das Abkoppeln von Grundstücken nicht mitwirkungsbereiter Eigentümer nicht möglich, behält sich die Marktgemeinde vor, die Planung insgesamt nicht weiter zu verfolgen.
4. Es sollen die Baugebiete bevorzugt verwirklicht werden, in denen die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer am größten ist.
5. Vollständiger kommunaler Zwischenerwerb  
Der Markt Mönchberg vereinbart mit den einzelnen Grundstückseigentümern notarielle Kaufangebote über den Erwerb der Grundstücke, die als Wohnbaugebiet entwickelt werden sollen.
  - 5.1. Unabhängig von den zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes wird ein ortsüblicher Preis für Bauerwartungsland zugrunde gelegt. Die jeweiligen Eigentümer verpflichten sich, der Verwaltung ihr Grundstück zu dem vorher vereinbarten Kaufpreis zu veräußern. Das an die Marktgemeinde gerichtete notarielle Kaufangebot beinhaltet eine Bindungsfrist von fünf Jahren, in denen der Markt Mönchberg das Kaufangebot annehmen kann. Im Einzelfall können auch andere Bindungsfristen vereinbart werden.
  - 5.2. Kann das Baugebiet aufgrund der mangelnden Mitwirkungsbereitschaft der übrigen Grundstückseigentümer nicht verwirklicht werden, nimmt der Markt Mönchberg die Kaufangebote nicht an.
  - 5.3. Der Markt Mönchberg trägt die für die mit der Unterbreitung der jeweiligen notariellen Kaufangebote anfallenden Kosten; dies gilt auch für den Fall der Nichtannahme der Angebote. Die Refinanzierung der Erschließungsanlagen, Ausgleichsmaßnahmen und der Kanalisation soll bei der Veräußerung im Grundstücksvertrag über Ablösungen sichergestellt werden (§§ 127 ff; §§ 135a ff BauGB; § 8 KAG).
  - 5.4. In begründeten Einzelfällen behält sich der Marktgemeinderat vor, von den aufgeführten Grundsätzen abzuweichen.

**einstimmig beschlossen    Ja 14    Nein 0    Anwesend 14    Befangen 0**

**zu 8 Ersatzneubau Sport- und Kulturhalle; Bundesprogramm "Sanierung kommunaler Einrichtungen" in den Bereichen Sport, Jugend & Kultur; Ratsbeschluss zur Umsetzung des Projektes und zur verbindlichen Bereitstellung des kommunalen Eigenanteiles; Information zur Kenntnis genommen**

**zu 9 Kindergarten Erdenwiese; hier: warme Mittagsverpflegung, aktueller Stand Waldkindergarten und Ferienbetreuung; Information**  
Bürgermeister Zöllner berichtet über die Ergebnisse der Informationsveranstaltung „Kindergarten Erdenwiese“ des Ausschusses für Jugend, Familie, Senioren und Soziales.

Der Marktgemeinderat nimmt die Informationen zur Kenntnis.

**zur Kenntnis genommen**

**zu 10 Sanierung des Quellsammelschachts - Hier: Tiefbauarbeiten, aktueller Sachstand und Anmeldung von Mehrkosten; Beratung und Beschlussfassung**

Wie in der Sitzung des Marktgemeinderates vom 28.07.2020 beschlossen, wurden die Tiefbauarbeiten zur Sanierung des Quellsammelschachtes an die Fa. Helmut Löffler vergeben. Mit den Arbeiten konnte im Dezember 2020 begonnen werden. Bis Weihnachten wurde die Zuleitung der Teufelsquelle getrennt, mit einem Schieber versehen sowie für eine Zählrichtung vorbereitet und der notwendige MID-Schacht gesetzt (siehe Bilder). Ebenso konnte der neue Ablauf fertiggestellt werden. Die Zuleitung der Herrgottsquelle soll im Frühjahr 2021 in Angriff genommen werden. Aufgrund der ungünstigen Witterungsbedingungen mussten die Arbeiten leider immer wieder unterbrochen bzw. verschoben werden.

Beim Freilegen der Zuleitung der Herrgottsquelle am 02.02.2021 ist die Fa. Löffler auf eine weitere, unbekannte Leitung gestoßen, welche weder dem AMME bekannt noch in irgendwelchen Planunterlagen ersichtlich waren. Vermutungen legten nahe, dass es sich hierbei um eine Entlastungsleitung handeln könnte. Um dies zu verifizieren, wurde am 11.03.2021 durch die Feuerwehr Mönchberg zusammen mit dem Bauhof die Quelfassung der Herrgottsquelle abgepumpt. Um die Wassermengen mit dem noch zu setzenden MID (im Schacht) erfassen zu können, muss die Entlastungsleitung nach vor diesem an die Zulaufleitung der Herrgottsquelle mittels T-Stück angeschlossen werden (siehe Skizze).

Dies bedeutet, dass die Zulaufleitung der Herrgottsquelle in einem größeren Bereich freigelegt werden muss. Die Fa. Löffler hat im Anschluss dieser Besprechung bereits mündlich Mehrkosten angemeldet. Eine schriftliche Eingabe über die zu erwartenden Kosten soll bis zum Sitzungstermin vorliegen.

Der Marktgemeinderat nimmt die Mehrkostenanmeldung zur Kenntnis und beschließt die Arbeiten fortzuführen und das vorgelegte Nachtragsangebot Nr.303 vom 18.03.2021 der Fa. Helmut Löffler in Höhe von ca. 31.564,75 € brutto anzunehmen. Die Verwaltung wird angehalten die Arbeiten genau im Auge zu behalten und gemeinsam mit dem Ingenieurbüro Unger aus Darmstadt die Mengen zu kontrollieren um die Kosten so gering als möglich zu halten. Die Abrechnung erfolgt im Nachgang nach tatsächlichem Aufwand.

**einstimmig beschlossen    Ja 14    Nein 0    Anwesend 14    Befangen 0**

**zu 11        Anträge zur Geschäftsordnung und sonstige informelle öffentliche Mitteilungen; Information**

Mönchberg, 24.03.2021

Thomas Zöller  
Vorsitzender

Protokollführer