



MARKT OBERTHULBA

Niederschrift über die öffentliche 20. Sitzung des Marktgemeinderates

Sitzungsdatum:	Dienstag, 28.10.2025
Beginn:	19:00 Uhr
Ende	21:00 Uhr
Ort:	Sitzungssaal, Rathaus, Kirchgasse 16, Oberthulba

ANWESENHEITSLISTE

1. Bürgermeister

Götz, Mario

Mitglieder des Marktgemeinderates

Bieber, Paul
Fröhlich, Holger
Fröhlich, Johannes
Gärtner, Stefan
Kolb, Jürgen
Kunder, Klaus
Meindl, Michael
Mersdorf, Frank
Muth, Alexander
Neder, Kerstin
Reidelbach, Wolfgang
Schlereth, Alexander
Schottdorf, Margot
Spahn, Daniela
Väth, Heiko
Ziegler, Julian

Schriftführer/in

Wehner, Nicole

Abwesende und entschuldigte Personen:

Mitglieder des Marktgemeinderates

Bahn, Daniel
Römmelt, Michael
Schuhmann, Thomas
Sell, Elmar

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- 1 Förderprojekt "Energiecoaching-Plus in Unterfranken" - Abschlussbericht der EVF - Energievision Franken GmbH **BW/151/2025**
- 2 Informationen und Bekanntgaben
- 3 Bauanträge
- 3.1 Nutzungsänderung ehemalige Milchsammelstelle in eine Gaststätte, An der Klostermauer 6, Fl.Nr. 238 in Thulba **BW/150/2025**
- 3.2 Nutzungsänderung zum Micro-Fitnessstudio, Hammelburger Straße 3, Fl.Nr. 62 in Oberthulba **BW/155/2025**
- 3.3 Bauvoranfrage zum Neubau eines Wohnhauses mit Doppelgarage und Holzlege, Am Schwann 15, Fl.Nr. 44/24 in Hetzlos **BW/156/2025**
- 4 Sanierung der Bogenbrücke in Thulba **BW/137/2025**
- 4.1 Vorstellung der Maßnahme durch das Ingenieurbüro Wolf aus Bad Bocklet **BW/138/2025**
- 4.2 Beratung und Beschlussfassung über die Durchführung der Maßnahme **BW/139/2025**
- 5 Beratung und Beschlussfassung über den Neuerlass der Erschließungsbeitragssatzung des Marktes Oberthulba **BW/152/2025**
- 6 Genehmigung der Niederschrift

1. Bürgermeister Mario Götz eröffnet um 19:00 Uhr die 20. Sitzung des Marktgemeinderates im Jahr 2025. Er begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Marktgemeinderates fest.

Öffentliche Sitzung

TOP 1 Förderprojekt "Energiecoaching-Plus in Unterfranken" - Abschlussbericht der EVF - Energievision Franken GmbH
--

Bürgermeister Mario Götz begrüßte zu diesem Tagesordnungspunkt Frau Fiona Knieling von der Energievision Franken GmbH.

Der Markt Oberthulba hat im Rahmen des Förderprojektes der Regierung von Unterfranken mit Mitteln des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie (StMWi) eine 100 %-Förderung für die Initialberatung für Kommunen in den Bereichen Klimaschutz, Energieeinsparung und erneuerbare Energien erhalten.

Die Vorgehensweise und die Ergebnisse des Energiecoachings wurden von Frau Knieling anhand von Tabellen und Grafiken erläutert:

Die Energie- und Treibhausgasbilanz ergab, dass hinsichtlich der Stromerzeugung bzw. -herkunft ein Anteil von 51 % aus Erneuerbaren Energien stammt. Die notwendige Menge liegt in diesem Bereich bei 11.445 MWh im Jahr. Hinsichtlich der Wärmeerzeugung liegt aber die absolute Menge bei 68.005 MWh je Jahr, das bei einem Anteil an erneuerbaren Energien bei nur 16 %, ebenso wie bei den Energieträgern für die Mobilität bei einem Anteil von 7 % und einer Jahresverbrauchsmenge von 64.412 MWh im Jahr ein noch enormes Entwicklungspotenzial aufweist. Aktuell ist Oberthulba mit einer gerechneten Treibhausgasemission pro Kopf von 8,4 t bei einem deutschlandweiten Durchschnitt von 8,5 t im deutschlandweiten Mittel. Verglichen mit einem globalen Durchschnitt bei ca. 5 t aber ebenfalls noch weiterzuentwickeln.

Die Potenziale für den Stromverbrauch liegen vor allem bei Photovoltaik und Windkraft, beim Wärmeverbrauch vor allem bei der Oberflächen Geothermie, mit Biomasse und in geringem Maß auch mit PV.

Für die weiterführende Planung wurde auf die aktuellen Förderprogramme hingewiesen. Der Markt Oberthulba hat in diesem Rahmen aber schon viele Konzepte und Planungen vorgearbeitet. z. B. Windenergie im Rahmen des Regionalplanes, PV im Rahmen eines PV-Freiflächen-Kriterienkataloges, sowie verschiedener Energieeinspar- und Gebäudekonzepte.

Insgesamt konnte Frau Knieling bezüglich aller gemeindlichen Gebäude ein kommunales Energiemanagement vorstellen, das durch die Schulung der Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen im Rathaus zur Nutzung eines Tools für die Verbrauchsdatenerfassung und Auswertung Aufschluss über alle Gebäude gibt. Im Ergebnis kann für jedes Gebäude ein eigener Energiebericht generiert werden.

Für die kommunale Wärmeplanung ist es Ziel, einen konkreten Fahrplan für die zukünftige Wärmeversorgung als Orientierung für Verbraucher und Haushalte zu erstellen.

Seitens des Staatsministeriums für Wirtschaft von Bayern wurde hier ein Kurzgutachten mit Datenpaket zur Verfügung gestellt, das folgende Unterlagen beinhaltet:

- Auswertung der Geodaten
- Auswertung der Netzbetreiber-Daten (Erdgas)

- Stellungnahme zur Einschätzung aus dem Kurzgutachten, Eignung verkürztes oder vereinfachtes Verfahren

Im Ergebnis wird vorgeschlagen, für die Ortsteile Hetzlos, Schlimpfthof, Hassenbach, Frankennbrunn das verkürzte Verfahren zu wählen. Die Gründe liegen darin, dass absolut gesehen ein geringer Erdgasverbrauch, also wenig Anschlussnehmer vorhanden sind. Der relative Anteil liegt zwischen 0 und 14%. In der Gebietskulisse handelt es sich um eine lockere Bebauung und einem überwiegenden bis ausschließlichen Erdgasverbrauch für Wohnzwecke.

Die Ortsteile Wittershausen, Thulba können ebenfalls im verkürzten Verfahren betrachtet werden, da es sich zu einem mittleren absoluten Erdgasverbrauch, um überwiegende Erdgasnutzung für Wohnzwecke handelt und sich daraus keine bauliche Notwendigkeit eines zentralen Wärmenetzes ergibt.

Im vereinfachten Verfahren sollte der Ortsteil Oberthulba, aufgrund des absolut gesehenen hohen Erdgasverbrauch (viele Anschlussnehmer) und dem Erdgasanteil am Wärmebedarf von ca. 15 %, (davon etwa die Hälfte gewerblich), im dicht bebauten Altort, mit guten Voraussetzungen für Wärmenetz, geprüft werden.

Ebenso der Ortsteil Reith, der mit einem mittleren absoluten Erdgasverbrauch und einem relativen Anteil von 16 %, davon etwa 75 % gewerblich, dieses Verfahren rechtfertigt. Eine Umstellung auf dezentrale Heizanlagen ohne Prüfung von Alternativen wird hier nicht empfohlen.

Für die Wasserversorgung waren drei Liegenschaften einem PV-Check-Up unterzogen, die im Ergebnis nicht wirtschaftlich mit PV-Anlagen ausgerüstet und betrieben werden können. Hier geht die Überlegung in die Richtung, evtl. Balkon-Kraftwerke zu errichten. Die Anschlussmöglichkeiten (Steckdosen, Kabeleinführungen) sollten hier geprüft werden.

Im Gesamtfazit entspricht die Energieversorgung Oberthulbas aktuell ungefähr dem Durchschnitt Deutschlands, beim Strom liegt der EE-Anteil bereits bei 50 %.

Die Potentiale für FF-PV und Windkraft sind vorhanden.

Die Dekarbonisierung des Wärmesektors wird im Rahmen der Wärmeplanung untersucht.

Eine schrittweise Effizienzsteigerung der kommunalen Liegenschaften durch Auswertung mittels KEM-Tool ist angestoßen und wird weiterhin vorgenommen.

Insgesamt wird der Fokus auf Wärme- und Mobilität zu legen sein.

Zur Kenntnis genommen

TOP 2 Informationen und Bekanntgaben

Termine:

Bürgermeister Mario Götz erinnerte an die Gedenkstunde Reichsprogromnacht.

Am 9. November 1938 wurde in Deutschland (auch in Oberthulba), das Hab und Gut jüdischer Mitbürger demoliert und zerstört und sie selbst öffentlich gedemütigt oder inhaftiert.

Zur Erinnerung daran, dass auch Oberthulbaer Bürger unter der NS-Terrorherrschaft ermordet wurden, findet diese Gedenkveranstaltung statt. Damit wollen wir nicht nur zeigen, dass wir die Opfer nicht vergessen haben, sondern wir können zugleich gemeinsam deutlich machen, dass wir mit Nachdruck gegen Antisemitismus und Rassismus in unserer Gesellschaft eintreten.

Die Gedenkfeier findet am Montag, den 10. November 2025 um 17.30 Uhr an der Gedenktafel an der ehemaligen Synagoge in Oberthulba statt.

Alle Bürgerinnen und Bürger sind herzlich eingeladen.

Termine Gedenkfeiern zum Volkstrauertag 2025

Thulba

Samstag, 08.11.2025 - 18.00 Uhr Messfeier,
anschließend Totengedenken

Hassenbach

Sonntag, 09.11.2025 - 10.30 Uhr Messfeier,
anschließend Totengedenken

Schlimpfhof

Sonntag, 09.11.2025 – 10.30 Uhr Wort-Gottesfeier
anschließend Totengedenken

Frankenbrunn

Sonntag, 16.11.2025 – 9.00 Uhr, Wort-Gottesfeier,
anschließend Totengedenken

Hetzlos

Sonntag, 16.11.2025 - 10.30 Uhr Messfeier,
anschließend Totengedenken

Oberthulba

Sonntag, 16.11.2025 – 10.00 Uhr Wort-Gottesfeier,
anschließend mit Totengedenken

Reith

Dienstag, 18.11.2025 - 18.30 Uhr Messfeier im Feuerwehrhaus Reith,
anschließend Totengedenken

Zur Kenntnis genommen

TOP 3 Bauanträge

TOP 3.1 Nutzungsänderung ehemalige Milchsammelstelle in eine Gaststätte, An der Klostermauer 6, Fl.Nr. 238 in Thulba

Auf dem Grundstück An der Klostermauer 6, Fl.Nr. 238 in Thulba, ist die Nutzungsänderung einer ehemaligen Milchsammelstelle in eine Gaststätte geplant.

Das Bauvorhaben innerhalb des unbeplanten Innenbereich Thulbas (M).

Die ehemalige Milchsammelstelle wird zu einer Gaststätte umgebaut, um einen ganzjährigen Wirtschaftsbetrieb des „Begegnungsgartens“ zu ermöglichen. Es werden im Gemeinschaftsraum auf 26,20 m² Platz für 20 Gastplätze geschaffen. Zudem soll auf 200 m² eine Außenbewirtung möglich werden. Es sind lediglich bauliche Änderungen im Innenbereich des Gebäudes beantragt.

An Veranstaltungen soll die Bewirtung (Imbiss und Ausschank) bei Arbeitseinsätzen sowie kleinere Veranstaltungen wie Frührschoppen oder „Begegnungstreffen“ bis maximal 22:00 Uhr durch den Obst- und Gartenbauverein stattfinden. Hierzu wurde bereits eine gaststättenrechtliche Genehmigung beantragt.

Gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung sind Schank- und Speisewirtschaften in Mischgebieten zulässig.

Die Sachgebiete Gewerberecht, Immissionsschutz, Denkmalschutz, Veterinäramt/Lebensmittelüberwachung und Gesundheitsamt des Landratsamtes Bad Kissingen, sowie der Behindertenbeauftragte des Landkreises wurden durch die untere Bauaufsichtsbehörde an dem Verfahren beteiligt und um Stellungnahme gebeten.

Die notwendigen Stellplätze werden auf der neugeschaffenen Parkfläche Fl.Nr. 165/1 in Thulba nachgewiesen.

Der Marktgemeinderat fasst folgenden Beschluss:

Der Marktgemeinderat stimmt dem Bauantrag in der vorliegenden Form zu.
Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: Ja: 17 Nein: 0

TOP 3.2 Nutzungsänderung zum Micro-Fitnessstudio, Hammelburger Straße 3, Fl.Nr. 62 in Oberthulba

Auf dem Grundstück Hammelburger Straße 3, Fl.Nr. 62 in Oberthulba, ist die Nutzungsänderung zum Micro-Fitnessstudio geplant.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Baumgarten“, (MD).

Im Bereich des leerstehenden Ladens (ca. 200 m²) soll eine Nutzungsänderung zu einem Micro-Fitnessstudio erfolgen. Es finden lediglich Umbaumaßnahmen im Innenbereich statt.

Das Nutzungskonzept sieht vor, dass der Betrieb personalarm bis hin zu vollständig automatisiert erfolgt. Es sind Öffnungszeiten von 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr geplant. Auf zusätzliche Angebote wie Kurse, Sauna, Duschen oder ähnlichem wird verzichtet, sodass maximal 10 Personen gleichzeitig trainieren. Im Bereich des Freihantelbereichs sollen Gummimatten verlegt werden, um die Geräuscentwicklung zu reduzieren.

Im Dorfgebiet (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 der Baunutzungsverordnung) sind Anlagen für sportliche Zwecke zulässig, sofern sie nicht wesentlich störend sind. Bei der Nutzung als Fitnessstudio handelt es sich um eine Anlage für sportliche Zwecke.

Im Rahmen einer Vorprüfung durch das Landratsamt wurden aufgrund der Gebietsart MD folgende Immissionsrichtwerte für alle Anlagen (Musikanlage, Lüftungsanlage, Körperschallübertragung des Gebäudes) benannt:

Tagsüber außerhalb der Ruhezeiten	60 dB (A)
Innerhalb der Ruhezeit am Morgen	55 dB (A)
Nachts	45 dB (A)

Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte ist durch Aufsichtspersonal oder durch technische Einrichtungen sicherzustellen.

Im Rahmen des Bauantragsverfahrens wird das Sachgebiet Immissionsschutz des Landratsamtes Bad Kissingen am Verfahren beteiligt.

Die insgesamt 17 notwendigen Stellplätze wurden nachgewiesen.

Der Marktgemeinderat fasst folgenden Beschluss:

Der Marktgemeinderat stimmt dem Bauantrag in der vorliegenden Form zu.
Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: Ja: 17 Nein: 0

TOP 3.3 Bauvoranfrage zum Neubau eines Wohnhauses mit Doppelgarage und Holzlege, Am Schwann 15, Fl.Nr. 44/24 in Hetzlos
--

Auf dem Grundstück Am Schwann 15, Fl.Nr. 44/24 in Hetzlos, ist der Neubau eines Wohnhauses mit Doppelgarage und Holzlege geplant. Aufgrund der Menge der notwendigen Befreiungen wird eine Bauvoranfrage beantragt.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Oberm Dorf II“, (WA).

Das Wohnhaus (Länge: 11,40 m; Breite: 12,00 m; Höhe: 7,24 m) soll ein Pultdach mit einer Dachneigung von 5° und einer graphitgrauen Stehfalzblecheindeckung erhalten. Das Wohnhaus soll aufgrund der Wohnraumnutzung zwei Geschosse erhalten und deswegen die festgesetzte maximale Wandhöhe von 4,50 m für die eingeschossige Bauweise überschreiten.

Die Garage (Länge: 8,00 m; Breite: 8,00 m; Höhe: 4,00) soll eine mittlere Wandhöhe an der grenzzugewandten Seite von 2,78 m, ein Pultdach mit einer Dachneigung von 9° und eine graphitgrauen Stehfalzblecheindeckung erhalten.

Die Garage soll um 1,00 m von der östlichen Grundstücksgrenze nach Westen eingerückt werden, um bauherrenseitig freiwillig nachbarliche Interessen zu berücksichtigen.

Die Holzlege (Länge: 5,40 m; Breite: 5,00 m; Höhe: 2,95 m) soll ebenfalls ein Pultdach mit einer Dachneigung von 5° und einer graphitgrauen Stehfalzblecheindeckung erhalten. Die Holzlege überschreitet den im Bebauungsplan maximal möglichen umbauten Raum mit max. 50,00 m³, welcher außerhalb der Baugrenzen zulässig ist. Sie liegt zudem in einem im Bebauungsplan festgesetzten Grünstreifen zur Abgrenzung des Baugebiets vom Außenbereich.

Es wird beantragt, dass der Marktgemeinderat Aussicht auf Befreiung von folgenden Festsetzungen des Bebauungsplans stellt:

Dachform (Wohnhaus, Garage, Holzlege)	Pultdach anstatt Sattel- bzw. Walmdach
Dachneigung (Wohnhaus, Garage, Holzlege)	5° bzw. 9° anstatt 30 – 45°
Dachbeschaffenheit (Wohnhaus, Garage, Holzlege)	Stehfalzblech anstatt Dachziegel bzw. Betondachsteine
Dachfarbe (Wohnhaus, Garage, Holzlege)	graphitgrau anstatt rot bis rotbraun
Geschossigkeit (Wohnhaus)	II anstatt I
Maximale Wandhöhe (Wohnhaus) bei eingeschossiger Bauweise	7,50 m anstatt 4,50 m
Maximaler umbauter Raum außerhalb der Baugrenze für Holzlegen	65,00 m³ anstatt 50,00 m³

Der Markt Oberthulba weist darauf hin, dass vor Einreichung des Bauantrages eine Vereinbarung zur Regelung der Zufahrt der Holzlege über Fl.Nr. 44/21, Gemarkung Hetzlos, notwendig ist. Die Erschließung des Gesamtvorhabens ist erst nach Abschluss einer entsprechenden Vereinbarung gesichert.

Für die Holzlege ist aufgrund der Lage im festgesetzten Grünstreifen im Rahmen der Bauantragstellung ein naturschutzrechtlicher Ausgleich zu schaffen.

Der Marktgemeinderat fasst folgenden Beschluss:

Der Marktgemeinderat stellt unter Voraussetzung des naturschutzrechtlichen Ausgleichs und einer geschlossenen Vereinbarung zur Erschließung der Holzlege bei einer zukünftigen Bauantragstellung die oben genannten Befreiungen in Aussicht.

Abstimmungsergebnis: Ja: 17 Nein: 0

TOP 4 Sanierung der Bogenbrücke in Thulba

TOP 4.1 Vorstellung der Maßnahme durch das Ingenieurbüro Wolf aus Bad Bocklet

Zu diesem Tagesordnungspunkt begrüßte Bürgermeister Mario Götz Herrn Wolf vom gleichnamigen Ing.-Büro, der dem Marktgemeinderat zwei mögliche Varianten einer Sanierung der Bogenbrücke in Thulba vorstellte.

Die Variante A und B zeigten die Sanierungen der Bogenbrücke ohne und mit Erhöhung der Tragfähigkeit der Brücke auf. Da aber im Vorfeld die Alternativen zur Bogenbrücke geprüft wurden kommt wohl nur die Variante mit Erhöhung der Tragfähigkeit in Betracht.

Variante B

Die Erläuterungen und Kosten des Bauwerks mit Wiederherstellung und Anbindung der Straße beidseitig am Überbauende mit Positionsleistungen aus Variante A brutto 436.300,00 € und der hierauf bezogen Fortschreibung/Ermittlung der Kosten gem. Plan-Nr. 7 Bauwerksplan zur Variante B (Erhöhung Tragfähigkeit):

- Mehraufwand Auskoffierung tragfähige Überbauplatte
- Entkernung der Querschnitte für tragfähige Betonaufholungen
- Verankerung verbleibende Natursteine im Beton Platte/Aufholung
- Stützung der Bögen abschnittsweise bei Entkernung zur Aufholung
- hierfür abschnittsweise Umleitung/Steuerung Bogendurchfluss
- ergänzend notwendige zusätzliche Wasserhaltung bei Bögen
- Mehr-Aufwand/-Kosten für Einbau tragende Überbauplatte in Stärke

und zugehörig notwendige höhere Betonfestigkeit C45/55

- Mehrkosten infolge höheren Betonstahlverbrauch (Tragsystem)
- Kosten für tragfähige Betonaufholungen der Entkernungsquerschnitte

im Bereich Ablastung Überbauplatte bis tragfähiger Baugrund

- Honorarkosten und Tragwerksplanung, Nachweis Standsicherheit mit Ausführungsplanung
- Prüfgebühren, Gutachten, sonstige Nebenkosten Prüfung Standsicherheit, Baugrunduntersuchung
- Kosten für Grundstücke und Grundstücksteile, Wiederherstellung von Grenzen, sowie für anfallende Entschädigungen/Gestattungen
- Besondere Kosten aus Auflagen des Naturschutzes für Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen
-

Die Gesamtkosten der Maßnahme werden auf brutto 1.084.544,50 € (ohne Kosten Behelfsbrücke mit Baustellenumfahrt) ermittelt.

Hier wird nach Schätzung von Herrn Wolf aufgrund vergangener vergleichbarer Maßnahmen eine Förderung in Höhe von ca. 65 % der förderfähigen Kosten erwartet.

Erklärungen zur Behelfsbrücke:

Zur Durchführung der Maßnahme Sanierung und Ertüchtigung der Brücke BW10 über die Thulba – „Alte Bogenbrücke“- ob Variante A (ohne Erhöhung Tragfähigkeit) oder gemäß Variante B (mit Erhöhung der Tragfähigkeit) ist in der Zeit der Bauausführung die Brücke im Baustellenbereich für jeglichen Verkehr gesperrt.

In dieser Zeit wird der Verkehr dann entsprechend neben der Baustelle auf Oberstromseite umgeleitet/vorbeigeführt, wobei die Querung der „Thulba“ mittels Einbau/Vorhaltung einer entsprechenden Behelfsbrücke erfolgt.

Planungsvorgaben hierzu siehe Plan-Nr. 8 „Behelfsbrücke mit Baustellenumfahrt“. Hierbei wurde die Errichtung der Behelfsbrücke mit beidseitigen Anschlüssen der Umfahrt wiederum an den Bestand mit entsprechenden Abstand auf Seite Oberstrom zum Bauwerk BW10 so angeordnet, dass insbesondere die notwendigen Bauleistungen und deren Beschickung/Andienung (nur auf Oberstromseite möglich) auch umgesetzt werden können.

Da bei Maßnahme Variante B mit einer Bauzeit dann (unter Berücksichtigung der sog. „hochwasserarmen Zeiten“ des Jahres, jeweils März bis Oktober), von gesamt rd. 2 Jahren auszugehen ist, wurde die Konstruktion und Vorhaltezeit der Behelfsbrücke mit Umfahrung auch hierfür entsprechend gewählt.

Die Behelfsbrücke und Umfahrung haben eine Fahrbahnbreite von 3,60 m, einspurig. Die Tragfähigkeit der Behelfsbrücke entspricht derzeit gültigem Regelwerk nach Eurocode ohne Begrenzung, bei einem lichten Öffnungsdurchfluss für die „Thulba“ von rd. 20 m.

Die Kostenermittlung für diese Behelfsbrücke liegt bei brutto 206.965,00 €.

Zur Kenntnis genommen

TOP 4.2 Beratung und Beschlussfassung über die Durchführung der Maßnahme

Nach eingehender Beratung wird die Variante B favorisiert. Die Verwaltung wird beauftragt die Fördermöglichkeiten abzuklären. Über die Maßnahme wird der Marktgemeinderat dann erneut beschließen.

Abstimmungsergebnis: Ja: 17 Nein: 0

TOP 5 Beratung und Beschlussfassung über den Neuerlass der Erschließungsbeitragssatzung des Marktes Oberthulba
--

Der Markt Oberthulba erhebt Erschließungsbeiträge auf Grundlage der Satzung über die Erschließungsbeträge vom 10.12.2020, die weitgehend dem früheren Satzungsmuster des Bayer. Gemeindetags entspricht.

Da dieses Muster nun einer kompletten Überarbeitung unterzogen wurde, die sich in der Hauptsache auf Änderung der Angaben von Rechtsgrundlagen bezieht, wurde dem Marktgemeinderat der Entwurf der Erschließungsbeitragssatzung – EBS – angepasst an die aktuellen Rechtslagen und Fundstellen - mit der Einladung zu dieser Sitzung übersandt:

**Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen
(Erschließungsbeitragssatzung – EBS) des Marktes Oberthulba**

Aufgrund des Art. 23 Satz 1 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in Verbindung mit Art. 5a Abs. 2 des Bayerischen Kommunalabgabengesetzes (KAG) und § 132, 133 Abs. 3 Satz 5 Baugesetzbuch (BauGB) erlässt der Markt Oberthulba (im Satzungstext als „die Gemeinde“ bezeichnet) folgende Satzung:

§ 1

Erhebung des Erschließungsbeitrages

Zur Deckung ihres anderweitig nicht gedeckten Aufwandes für Erschließungsanlagen erhebt die Gemeinde Erschließungsbeiträge nach Art. 5a Abs. 1 KAG sowie nach Maßgabe dieser Satzung.

§ 2

Art und Umfang der Erschließungsanlagen

(1) Beitragsfähig ist der Erschließungsaufwand

- I. für die öffentlichen zum Anbau bestimmten Straßen, Wege und Plätze (Art. 5a Abs. 2 Nr. 1 KAG i.V.m. § 127 Abs. 2 Nr. 1 BauGB) in

bis zu einer Straßenbreite
(Fahrbahnen, Radwege,
Gehwege, kombinierte Geh-
und Radwege) von

- | | |
|--|------------------|
| 1. Wochenendhausgebieten mit einer Geschossflächenzahl bis 0,2 | 7,0 m |
| 2. Kleinsiedlungsgebieten mit einer Geschossflächenzahl bis 0,3
bei einseitiger Bebaubarkeit | 10,0 m
8,5 m |
| 3. Kleinsiedlungsgebieten, soweit sie nicht unter Nr. 2 fallen,
Wohn-, Dorf- und Mischgebieten, dörflichen Wohngebieten, urbanen Gebieten | |
| a) mit einer Geschossflächenzahl bis 0,7
bei einseitiger Bebaubarkeit | 14,0 m
10,5 m |
| b) mit einer Geschossflächenzahl über 0,7 - 1,0
bei einseitiger Bebaubarkeit | 18,0 m
12,5 m |
| c) mit einer Geschossflächenzahl über 1,0 - 1,6 | 20,0 m |
| d) mit einer Geschossflächenzahl über 1,6 | 23,0 m |

- | | |
|---|--------|
| 4. Kerngebieten, Gewerbegebieten und Sondergebieten | |
| a) mit einer Geschossflächenzahl bis 1,0 | 20,0 m |
| b) einer Geschossflächenzahl über 1,0 - 1,6 | 23,0 m |
| c) mit einer Geschossflächenzahl über 1,6 - 2,0 | 25,0 m |
| d) mit einer Geschossflächenzahl über 2,0 | 27,0 m |
| 5. Industriegebieten | |
| a) mit einer Baumassenzahl bis 3,0 | 23,0 m |
| b) mit einer Baumassenzahl über 3,0 - 6,0 | 25,0 m |
| c) mit einer Baumassenzahl über 6,0 | 27,0 m |
- II. für die öffentlichen, aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbaren Verkehrsanlagen innerhalb der Baugebiete (z. B. Fußwege, Wohnwege; Art. 5a Abs. 2 Nr. 2 KAG i.V.m. § 127 Abs. 2 Nr. 2 BauGB) bis zu einer Breite von 5 m,
- III. für die nicht zum Anbau bestimmten, zur Erschließung der Baugebiete notwendigen Sammelstraßen innerhalb der Baugebiete (Art. 5a Abs. 2 KAG i.V.m. § 127 Abs. 2 Nr. 3 BauGB) bis zu einer Breite von 27 m,
- IV. für Parkflächen (Art. 5a Abs. 2 KAG i.V.m. § 127 Abs. 2 Nr. 4 BauGB),
- a) die Bestandteile der Verkehrsanlagen im Sinne von Nr. I und Nr. III sind, bis zu einer weiteren Breite von 5 m,
- b) soweit sie nicht Bestandteile der in Nr. I und Nr. III genannten Verkehrsanlagen, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind, bis zu 15 v.H. aller im Abrechnungsgebiet (§ 4) liegenden Grundstücksflächen,
- V. für Grünanlagen mit Ausnahme von Kinderspielplätzen (Art. 5a Abs. 2 KAG i.V.m. § 127 Abs. 2 Nr. 4 BauGB),
- a) die Bestandteile der Verkehrsanlagen im Sinne von Nr. I bis Nr. III sind, bis zu einer weiteren Breite von 5 m,
- b) soweit sie nicht Bestandteile der in Nr. I bis Nr. III genannten Verkehrsanlagen sind, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind, bis zu 15 v.H. der im Abrechnungsgebiet (§ 4) liegenden Grundstücksflächen,
- VI. für Immissionsschutzanlagen (Art. 5a Abs. 2 KAG i.V.m. § 127 Abs. 2 Nr. 5 BauGB).

(2) Zu dem Erschließungsaufwand nach Abs. 1 Nr. I bis Nr. VI gehören insbesondere die Kosten für

- a) den Erwerb der Grundflächen,
- b) die Freilegung der Grundflächen,
- c) die erstmalige Herstellung des Straßenkörpers einschließlich des Unterbaues, der Befestigung der Oberfläche sowie notwendiger Erhöhungen oder Vertiefungen,
- d) die Herstellung von Rinnen sowie der Randsteine,
- e) die Herstellung von Radwegen,
- f) die Herstellung von Gehwegen,
- g) die Herstellung von kombinierten Geh- und Radwegen,
- h) die Herstellung von Mischflächen,
- i) die Herstellung der Beleuchtungseinrichtung,
- j) die Herstellung der Entwässerungseinrichtung der Erschließungsanlagen,
- k) den Anschluss an andere Erschließungsanlagen,

- l) die Herstellung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wegen Eingriffs beitragsfähiger Maßnahmen in Natur und Landschaft,
- m) die Übernahme von Anlagen als gemeindliche Erschließungsanlagen,
- n) die Herstellung von Böschungen, Schutz- und Stützmauern.

(3) Der Erschließungsaufwand umfasst auch den Wert der von der Gemeinde aus ihrem Vermögen bereitgestellten Flächen, der Sachen und Rechte im Zeitpunkt der Bereitstellung sowie der vom Personal des Beitragsberechtigten erbrachten Werk- und Dienstleistungen für die technische Herstellung der Erschließungsanlage (Art. 5a Abs. 5 i. V. m. Art. 5 Abs. 1 Satz 2 KAG).

(4) Der Erschließungsaufwand im Rahmen des Abs. 1 umfasst auch die Kosten, die für die Teile der Fahrbahn einer Ortsdurchfahrt anlässlich der erstmaligen endgültigen Herstellung einer Bundes-, Staats- oder Kreisstraße entstehen, die über die Breiten der anschließenden freien Strecken hinausgehen.

(5) Soweit Erschließungsanlagen im Sinne des Abs. 1 als Sackgassen enden, ist für den erforderlichen Wendehammer der Aufwand bis zur vierfachen Gesamtbreite der Sackgasse beitragsfähig.

§ 3

Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes

(1) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand (§ 2) wird nach den tatsächlichen Kosten ermittelt.

(2) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand wird für die einzelne Erschließungsanlage ermittelt. Die Gemeinde kann abweichend von Satz 1 den beitragsfähigen Erschließungsaufwand für bestimmte Abschnitte einer Erschließungsanlage oder diesen Aufwand für mehrere Anlagen, die für die Erschließung der Grundstücke eine Einheit bilden (Erschließungseinheit), ermitteln.

(3) Die Aufwendungen für Fußwege und Wohnwege (§ 2 Abs. 1 Nr. II), für Sammelstraßen (§ 2 Abs. 1 Nr. III), für Parkflächen (§ 2 Abs. 1 Nr. IV b), für Grünanlagen (§ 2 Abs. 1 Nr. V b) und für Immissionsschutzanlagen (§ 2 Abs. 1 Nr. VI, § 10) werden den zum Anbau bestimmten Straßen, Wegen und Plätzen, zu denen sie von der Erschließung her gehören, zugerechnet. Das Verfahren nach Satz 1 findet keine Anwendung, wenn das Abrechnungsgebiet (§ 4) der Fuß- und Wohnwege, der Sammelstraßen, Parkflächen, Grünanlagen oder Immissionsschutzanlagen von dem Abrechnungsgebiet der Straßen, Wege und Plätze abweicht; in diesem Fall werden die Fuß- und Wohnwege, die Sammelstraßen, Parkflächen, Grünanlagen und Immissionsschutzanlagen selbstständig als Erschließungsanlagen abgerechnet.

§ 4

Abrechnungsgebiet

Die von einer Erschließungsanlage erschlossenen Grundstücke bilden das Abrechnungsgebiet. Wird ein Abschnitt einer Erschließungsanlage oder eine Erschließungseinheit abgerechnet, so bilden die von dem Abschnitt der Erschließungsanlage bzw. Erschließungseinheit erschlossenen Grundstücke das Abrechnungsgebiet.

§ 5

Gemeindeanteil

Die Gemeinde trägt 10 v. H. des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes.

§ 6

Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes

(1) Bei zulässiger gleicher Nutzung der Grundstücke wird der nach § 3 ermittelte Erschließungsaufwand nach Abzug des Anteils der Gemeinde (§ 5) auf die Grundstücke des Abrechnungsgebietes (§ 4) nach den Grundstücksflächen verteilt.

(2) Ist in einem Abrechnungsgebiet (§ 4) eine unterschiedliche bauliche oder sonstige Nutzung zulässig, wird der nach § 3 ermittelte Erschließungsaufwand nach Abzug des Anteils der Gemeinde (§ 5) auf die Grundstücke des Abrechnungsgebietes (§ 4) verteilt, indem die Grundstücksflächen mit einem Nutzungsfaktor vervielfacht werden, der im Einzelnen beträgt:

1. bei eingeschossiger Bebaubarkeit und gewerblich
oder sonstig nutzbaren Grundstücken, auf denen keine
oder nur eine untergeordnete Bebauung zulässig ist 1,0
2. bei mehrgeschossiger Bebaubarkeit zuzüglich je weiteres Vollgeschoss 0,3

(3) Als Grundstücksfläche gilt:

1. bei Grundstücken, die vollständig im Bereich eines Bebauungsplanes im Sinne von § 30 Abs. 1 und 2 BauGB oder teilweise im beplanten Bereich und im Übrigen im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) bzw. vollständig im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) liegen, der Flächeninhalt des Buchgrundstücks, wie er sich aus der Eintragung im Grundbuch ergibt. Bei Grundstücken, die nur teilweise im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes (§ 30 BauGB) liegen und im Übrigen im Außenbereich (§ 35 BauGB), die Grundstücksfläche, die sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes befindet.
2. bei Grundstücken im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB), die in den Außenbereich (§ 35 BauGB) übergehen und bei denen sich die Grenze zwischen Innen- und Außenbereich nicht aus einer Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB ergibt, die tatsächliche Grundstücksfläche innerhalb des unbeplanten Innenbereiches (§ 34 BauGB).

(4) Beitragspflichtige Grundstücke, die ohne bauliche Nutzungsmöglichkeit oder die mit einer untergeordneten baulichen Nutzungsmöglichkeit gewerblich oder in sonstiger Weise vergleichbar genutzt werden oder genutzt werden dürfen, z. B. Friedhöfe, Sportanlagen, Freibäder, Campingplätze, Dauerkleingärten, werden mit 0,5 der Grundstücksfläche in die Verteilung einbezogen.

(5) Als zulässige Zahl der Vollgeschosse gilt die im Bebauungsplan festgesetzte höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse. Weist der Bebauungsplan nur eine Baumassenzahl aus, so gilt als Zahl der Vollgeschosse die Baumassenzahl geteilt durch 3,5. Weist der Bebauungsplan lediglich eine höchstzulässige Gebäudehöhe in Form der Wand- oder Firsthöhe aus, so gilt diese geteilt durch 3,5 in Gewerbe- und Industriegebieten, geteilt durch 2,6 allen anderen Baugebieten. Sind beide Höhen festgesetzt, so ist die höchstzulässige Wandhöhe maßgebend. Bruchzahlen werden auf volle Zahlen auf- oder abgerundet. Setzt der Bebauungsplan weder die Zahl der Vollgeschosse noch eine Baumassenzahl noch die höchstzulässige Gebäudehöhe in Form der Wand- oder Firsthöhe fest, so findet Abs. 8 Anwendung.

(6) Ist im Einzelfall eine größere Zahl der Vollgeschosse zugelassen oder vorhanden, so ist diese zugrunde zu legen.

(7) Grundstücke, auf denen nur Garagen oder Stellplätze zulässig sind, gelten als eingeschossig bebaubare Grundstücke. Bei mehrgeschossigen Parkbauten bestimmt sich der Nutzungsfaktor nach der Zahl ihrer Geschosse.

(8) In unbeplanten Gebieten sowie im Fall des Abs. 5 Satz 6 ist maßgebend

1. bei bebauten Grundstücken die Höchstzahl der tatsächlich vorhandenen Vollgeschosse.
2. bei unbebauten, aber bebaubaren Grundstücken die Zahl der auf den Grundstücken der näheren Umgebung überwiegend vorhandenen Vollgeschosse.

Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Als Vollgeschosse gelten auch Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,20 m höher liegt als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche.

(9) Ist die Zahl der Vollgeschosse wegen der Besonderheiten des Bauwerks nicht feststellbar, werden je angefangene 3,5 m Höhe des Bauwerks in Gewerbe- und Industriegebieten und je angefangene 2,6 m Höhe des Bauwerks in Wohn- und Mischgebieten als ein Vollgeschoss gerechnet. Ist ein Grundstück mit einer Kirche bebaut, so sind zwei Vollgeschosse anzusetzen. Dies gilt für Türme, die nicht Wohnzwecken, gewerblichen oder industriellen Zwecken oder einer freiberuflichen Nutzung dienen, entsprechend.

(10) Werden in einem Abrechnungsgebiet (§ 4) außer überwiegend gewerblich genutzten Grundstücken oder Grundstücken, die nach den Festsetzungen eines Bebauungsplans in einem Kern-, Gewerbe- oder Industriegebiet liegen, auch andere Grundstücke erschlossen, so sind für die Grundstücke in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie für die Grundstücke, die überwiegend gewerblich genutzt werden, die in Abs. 2 genannten Nutzungsfaktoren um je 30 v.H. zu erhöhen. Als gewerblich genutzt oder nutzbar gelten auch Grundstücke, wenn sie überwiegend Geschäfts-, Büro-, Praxis-, Unterrichts-, Heilbehandlungs- oder ähnlich genutzte Räume beherbergen oder in zulässiger Weise beherbergen dürfen.

§ 7

Eckgrundstücke und durchlaufende Grundstücke

Für Grundstücke, die von mehr als einer Erschließungsanlage im Sinne des Art. 5a Abs. 2 KAG i.V. m. § 127 Abs. 2 Nr. 1 BauGB erschlossen werden, ist die Grundstücksfläche bei Abrechnung jeder Erschließungsanlage nur mit zwei Dritteln (~~bisher 60 v.H.~~) anzusetzen. Dies gilt nicht,

1. wenn ein Erschließungsbeitrag nur für eine Erschließungsanlage erhoben wird und Beiträge für weitere Anlagen zu deren erstmaliger Herstellung weder nach dem geltenden Recht noch nach vergleichbaren früheren Rechtsvorschriften erhoben worden sind oder erhoben werden,
2. für Grundstücke in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie für Grundstücke, die gem. § 6 Abs. 10 als gewerblich genutzt gelten.

§ 8

Kostenspaltung

Der Erschließungsbeitrag kann für

1. den Grunderwerb,
2. die Freilegung der Grundflächen,
3. die Fahrbahn, auch Richtungsfahrbahnen,
4. die Radwege,
5. die Gehwege zusammen oder einzeln,
6. die gemeinsamen Geh- und Radwege,
7. die unselbstständigen Parkplätze,

8. die Mehrzweckstreifen,
9. die Mischflächen,
10. die Sammelstraßen,
11. die Parkflächen,
12. die Grünanlagen,
13. die Beleuchtungseinrichtungen und
14. die Entwässerungseinrichtungen

gesondert erhoben (Art. 5a Abs. 5 i.V.m. Art. 5 Abs. 1 Satz 6 KAG) und in beliebiger Reihenfolge umgelegt werden, sobald die Maßnahme, deren Aufwand durch Teilbeträge gedeckt werden soll, abgeschlossen worden ist. Diesen Zeitpunkt stellt die Gemeinde fest.

§ 9

Merkmale der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen

(1) Die zum Anbau bestimmten Straßen, Wege und Plätze sowie Sammelstraßen und Parkflächen sind endgültig hergestellt, wenn sie die nachstehenden Merkmale aufweisen:

1. eine Pflasterung, eine Asphalt-, Beton- oder ähnliche Decke neuzeitlicher Bauweise mit dem technisch notwendigen Unterbau,
2. Straßenentwässerung und Beleuchtung,
3. Anschluss an eine dem öffentlichen Verkehr gewidmete Straße.

(2) Geh- und Radwege sind endgültig hergestellt, wenn sie eine Abgrenzung gegen die Fahrbahn und gegeneinander (außer bei Mischflächen) sowie eine Befestigung mit Platten, Pflaster, Asphaltbelag oder eine ähnliche Decke in neuzeitlicher Bauweise mit dem technisch notwendigen Unterbau aufweisen.

(3) Grünanlagen sind endgültig hergestellt, wenn ihre Flächen gärtnerisch gestaltet sind.

(4) Zu den Merkmalen der endgültigen Herstellung der in den Abs. 1 bis 3 genannten Erschließungsanlagen gehören alle Maßnahmen, die durchgeführt werden müssen, damit die Gemeinde das Eigentum oder eine Dienstbarkeit an den für die Erschließungsanlage erforderlichen Grundstücken erlangt.

§ 10

Immissionsschutzanlagen

Art, Umfang, Verteilungsmaßstab und Herstellungsmerkmale von Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes werden durch ergänzende Satzung im Einzelfall geregelt.

§ 11

Entstehen der Beitragspflicht

Die Beitragspflicht entsteht mit der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen, für Teilbeträge, sobald die Maßnahmen, deren Aufwand durch die Teilbeträge gedeckt werden soll, abgeschlossen sind. Im Falle des Art. 5a Abs. 9 KAG i.V.m. § 128 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB entsteht die Beitragspflicht mit der Übernahme durch die Gemeinde.

§ 12

Vorausleistungen

Im Fall des Art. 5a Abs. 2 KAG i.V.m. § 133 Abs. 3 Satz 1 BauGB können Vorausleistungen bis zur Höhe des voraussichtlichen Erschließungsbeitrages erhoben werden.

§ 13

Beitragspflichtiger

Beitragspflichtig ist derjenige, der im Zeitpunkt der Bekanntgabe des Beitragsbescheids Eigentümer des Grundstücks ist. Ist das Grundstück mit einem Erbbaurecht belastet, so ist der Erbbauberechtigte anstelle des Eigentümers beitragspflichtig. Mehrere Beitragspflichtige haften als Gesamtschuldner; bei Wohnungs- und Teileigentum sind die einzelnen Wohnungs- und Teileigentümer nur entsprechend ihrem Miteigentumsanteil beitragspflichtig.

§ 14 Fälligkeit

Der Beitrag wird einen Monat nach Bekanntgabe des Beitragsbescheids, die Vorausleistung einen Monat nach Bekanntgabe des Vorausleistungsbescheids fällig.

§ 15 Ablösung des Erschließungsbeitrages

(1) Der Erschließungsbeitrag kann im Ganzen vor Entstehung der Beitragspflicht abgelöst werden (Art. 5a Abs. 2 KAG i. V. m. § 133 Abs. 3 Satz 5 BauGB). Ein Rechtsanspruch auf Ablösung besteht nicht. Die Höhe des Ablösungsbetrages richtet sich nach der Höhe des voraussichtlich entstehenden Erschließungsbeitrages.

(2) Ein Ablösungsvertrag wird unwirksam, wenn sich zum Zeitpunkt der Entstehung der sachlichen Beitragspflichten ergibt, dass der auf das betreffende Grundstück entfallende Erschließungsbeitrag das Doppelte oder mehr als Doppelte bzw. die Hälfte oder weniger als die Hälfte des Ablösungsbetrages ausmacht. In einem solchen Fall ist der Erschließungsbeitrag durch Bescheid festzusetzen und unter Anrechnung des gezahlten Ablösungsbetrages anzufordern oder die Differenz zwischen gezahltem Ablösungsbetrag und Erschließungsbeitrag zu erstatten.

§ 16 Inkrafttreten

(1) Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer amtlichen Bekanntmachung in Kraft.

(2) Zum gleichen Zeitpunkt tritt die Erschließungsbeitragssatzung vom 10.12.2020 außer Kraft.

Der Marktgemeinderat fasst folgenden Beschluss:

Der Marktgemeinderat beschließt, den im Entwurf mit der Sitzungseinladung versandten Entwurf der Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen als Satzung. Die Satzung ist dieser Niederschrift fest beigelegt.

Abstimmungsergebnis: Ja: 17 Nein: 0

TOP 6 Genehmigung der Niederschrift

Die Niederschrift der Marktgemeinderatssitzung vom 14.10.2025 wird ohne Einwendungen genehmigt.

Abstimmungsergebnis: Ja: 17 Nein: 0

1. Bürgermeister Mario Götz schließt um 21:00 Uhr die öffentliche 20. Sitzung des Marktgemeinderates.

Mario Götz
1. Bürgermeister

Nicole Wehner
Schriftführer/in