

# Markt Burgebrach

Niederschrift über die

öffentliche Sitzung des Marktgemeinderates Burgebrach

---

Sitzungsort: Steigerwaldhalle, Bamberger Str. 40, Burgebrach  
Sitzungsdatum: Montag, den 26.07.2021  
Beginn: 19:00 Uhr Ende: 21:15 Uhr  
Zahl der Mitglieder: 21, davon anwesend 21

## Anwesende:

### **1. Bürgermeister**

Maciejonczyk, Johannes

### **2. Bürgermeister**

Pfohlmann, Peter

### **3. Bürgermeister**

Ludwig, Peter

### **Marktgemeinderäte**

Amend, Katharina

Bayer, Michael

Birkner, Stefan

Bischof, Konrad

Drescher, Norbert

Drescher, Stefan

Gebhardt, Stefan

Hartmann, Johannes

Hetzler, Tobias

ab 19:04 Uhr anwesend

Lechner, Stefan

Neser, Johanna

Newrzella, Karl

Pflefka, Ingrid

Röckelein, Peter

Schiller, Wolfgang

Spörlein, Simone

Thomann, Josef

Ziegler, Michael

### **Schriftführer**

Kraus, Markus

### **Außerdem anwesend**

Pieger, Elke

VG Burgebrach

Dorsch, Klaus

VG Burgebrach

Heckelsmüller, Werner, Stadtplaner BayAK, Dipl.-Ing. (FH)

msh Stadtplanung GbR, Altdorf bei Nürnberg (zu TOP 1)

Meier, Jörg, Dipl.-Ing.

Höhnen & Partner,

Landschaftsarchitekt (ByAK)

Beratende Ingenieure, Bamberg

Stadtplaner (ByAK)

(zu TOP 2)

Göbhardt, Maximilian, Projektentwicklung

GP - Grund Projekt Verwaltung GmbH, Bamberg

Bornhofen, Matthias, Architekt

Bornhofen Architekt,  
(beide zu TOP 3)

Der Vorsitzende erklärte die anberaumte Sitzung für eröffnet und stellte die ordnungsgemäße Ladung sowie die Anwesenheit der Mitglieder des Marktgemeinderats fest.

Der Vorsitzende stellte weiter fest, dass die Mehrheit der Mitglieder des Marktgemeinderats anwesend und stimmberechtigt ist. Der Marktgemeinderat ist daher beschlussfähig (Art. 47 GO).

Die Niederschrift der letzten Sitzung des Marktgemeinderats wurde den Mitgliedern zugestellt.

Einwendungen sind nicht erhoben worden. Die Niederschrift gilt daher als genehmigt.

## **Tagesordnung:**

### **Öffentlicher Teil**

- 1. Städtebauförderung im Markt Burgebrach  
- Beschluss der Gestaltungsfibel mit den Gestaltungsrichtlinien, dem Sanierungsprogramm und der Satzung Werbeanlagen**
- 2. Fortführung der Bauleitplanung im Markt Burgebrach**
  - 2.1. Bebauungsplan Dietendorf-Nord**
    - 2.1.1. Billigungs- und Auslegungsbeschluss**
  - 2.2. Bebauungsplan Steinrödel, Dippach**
    - 2.2.1. Aufstellungsbeschluss**
    - 2.2.2. Billigungs- und Auslegungsbeschluss**
  - 2.3. Bebauungsplan Bodenäcker, Mönchsambach**
    - 2.3.1. Aufstellungsbeschluss**
    - 2.3.2. Billigungs- und Auslegungsbeschluss**
  - 2.4. Einbeziehungssatzung Oberköst-Schelmsberg, FINr. 369**
    - 2.4.1. Aufstellungsbeschluss**
    - 2.4.2. Billigungs- und Auslegungsbeschluss**
- 3. GP-Grund Projekt Verwaltung GmbH, Bundleshof 7, 96049 Bamberg  
Errichtung einer Wohnanlage mit 28 Einheiten  
FINrn. 1496, 1497/1, 1497/2, 1498, Gmkg Burgebrach (Steigerwaldstr. 9, 96138 Burgbrach)**
- 4. Bürgerstiftung Burgebrach  
- Benennung weiterer Mitglieder für den Stiftungsrat**

## Öffentlicher Teil

### **1. Städtebauförderung im Markt Burgebrach - Beschluss der Gestaltungsfibel mit den Gestaltungsrichtlinien, dem Sanierungsprogramm und der Satzung Werbeanlagen**

#### **Beschluss:**

Herr Werner Heckelsmüller vom beauftragten Büro msh Stadtplanung GbR, Türkeistr. 19, Altdorf bei Nürnberg, stellte dem Marktgemeinderat die überarbeitete Gestaltungsfibel für den Markt Burgebrach vor.

Der Marktgemeinderat nimmt die Ausführungen zur Kenntnis und beschließt

die Gestaltungsrichtlinien,  
das Sanierungsprogramm und  
die Satzung Werbeanlagen

jeweils in der Fassung vom 26.07.2021.

Weiter wird der Entwurf der Gestaltungsfibel zustimmend zur Kenntnis genommen.

Die Beschlüsse und die Zustimmung gilt vorbehaltlich der noch abschließenden Prüfung und Zustimmung durch die Regierung von Oberfranken.

Der Entwurf der Gestaltungsfibel einschließlich den Gestaltungsrichtlinien, dem Sanierungsprogramm und der Satzung Werbeanlagen werden Bestandteil des Beschlusses und dem Beschlussbuch als Anlagen beigelegt.

#### **Abstimmungsergebnis:**

Anwesend:	21		
Stimmberechtigt:	21	<b>Ja:</b>	21
Persönlich beteiligt:		<b>Nein:</b>	0

### **2. Fortführung der Bauleitplanung im Markt Burgebrach**

#### **2.1. Bebauungsplan Dietendorf-Nord**

##### **2.1.1. Billigungs- und Auslegungsbeschluss**

#### **Beschluss:**

Der Marktgemeinderat bestimmt den Planvorentwurf zum Bebauungs- und Grünordnungsplan „Dietendorf-Nord“ in Dietendorf in der Fassung vom 26.07.2021 für die frühzeitige Öffentlichkeits-, Träger- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB. Die Verwaltung wird beauftragt, auf dieser Grundlage die frühzeitige Beteiligung vorzubereiten und durchzuführen. Auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung ist ortsüblich im amtlichen Mitteilungsblatt sowie zusätzlich auch online/digital auf der Homepage des Marktes Burgebrach hinzuweisen.

### **Abstimmungsergebnis:**

Anwesend:	21		
Stimmberechtigt:	21	<b>Ja:</b>	21
Persönlich beteiligt:		<b>Nein:</b>	0

## **2.2. Bebauungsplan Steinrödel, Dippach**

### **2.2.1. Aufstellungsbeschluss**

#### **Beschluss:**

Der Marktgemeinderat beschließt, die Aufstellung des Bebauungsplanes „Steinrödel Dippach“ in Dippach.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden im Osten von Dippach bisher nicht überplante Flächen auf Teilen der FlNr. 1179 und 1180 als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen und können somit interessierten und ortsansässigen Bürgern kurzfristig als Bauplätze zur Verfügung gestellt werden. Der Geltungsbereich beträgt ca. 5.483 m<sup>2</sup>.

Da durch das Bauleitplanverfahren die Einbeziehung von Außenbereichsflächen erzielt wird, kann gemäß § 13b BauGB das beschleunigte Verfahren angewendet werden.

Im beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Hierbei kann von Folgendem abgesehen werden bzw. ist nicht anzuwenden:

- Frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB
- Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB
- Umweltbericht nach § 2a BauGB
- der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind
- Zusammenfassende Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB
- § 4c BauGB ist nicht anzuwenden (Überwachung von erheblichen Umweltauswirkungen durch die Gemeinde)

Mit der Planung wird die Valentin Maier Bauingenieure AG, Große Bauerngasse 79, Höchststadt a. d. Aisch, beauftragt.

### **Abstimmungsergebnis:**

Anwesend:	21		
Stimmberechtigt:	21	<b>Ja:</b>	21
Persönlich beteiligt:		<b>Nein:</b>	0

### **2.2.2. Billigungs- und Auslegungsbeschluss**

#### **Beschluss:**

Der Marktgemeinderat billigt die Entwurfsunterlagen der Valentin Maier Bauingenieure AG, Große Bauerngasse 79, Höchststadt a.d.Aisch, mit Stand vom 26.07.2021. Da das Bauleitplanverfahren gemäß § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt wird, kann auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB verzichtet werden.

Im weiteren Verfahren folgt die Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Ziele und Zwecke der Planung, sowie wesentlicher Auswirkungen und anschließend die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB, sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes kann im Zuge einer Berichtigung erfolgen. Ein paralleles Änderungsverfahren ist nicht erforderlich.

### **Abstimmungsergebnis:**

Anwesend:	21		
Stimmberechtigt:	21	<b>Ja:</b>	21
Persönlich beteiligt:		<b>Nein:</b>	0

## **2.3. Bebauungsplan Bodenacker, Mönchsambach**

### **2.3.1. Aufstellungsbeschluss**

#### **Beschluss:**

Der Marktgemeinderat beschließt, die Aufstellung des Bebauungsplanes „Bodenacker Mönchsambach“ in Mönchsambach.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden im Osten von Mönchsambach bisher nicht überplante Flächen auf Teilen der FINrn. 366 und 378 als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen und können somit interessierten und ortsansässigen Bürgern kurzfristig als Bauplätze zur Verfügung gestellt werden. Der Geltungsbereich beträgt ca. 6.133 m<sup>2</sup>.

Da durch das Bauleitplanverfahren die Einbeziehung von Außenbereichsflächen erzielt wird, kann gemäß § 13b BauGB das beschleunigte Verfahren angewendet werden.

Im beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Hierbei kann von Folgendem abgesehen werden bzw. ist nicht anzuwenden:

- Frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB
- Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB
- Umweltbericht nach § 2a BauGB
- der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind
- Zusammenfassende Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB
- § 4c BauGB ist nicht anzuwenden (Überwachung von erheblichen Umweltauswirkungen durch die Gemeinde)

Mit der Planung wird die Valentin Maier Bauingenieure AG, Große Bauerngasse 79, Höchststadt a. d. Aisch, beauftragt.

### **Abstimmungsergebnis:**

Anwesend:	21		
Stimmberechtigt:	21	<b>Ja:</b>	21
Persönlich beteiligt:		<b>Nein:</b>	0

### 2.3.2. Billigungs- und Auslegungsbeschluss

#### **Beschluss:**

Der Marktgemeinderat billigt die Entwurfsunterlagen der Valentin Maier Bauingenieure AG, Große Bauerngasse 79, Höchststadt a. d. Aisch, mit Stand vom 26.07.2021. Da das Bauleitplanverfahren gemäß § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt wird, kann auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB verzichtet werden.

Im weiteren Verfahren folgt die Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Ziele und Zwecke der Planung, sowie wesentlicher Auswirkungen und anschließend die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB, sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB.

Die Verwaltung wird damit beauftragt, die Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Ziele und Zwecke der Planung, sowie wesentlicher Auswirkungen und anschließend die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu veranlassen.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes kann im Zuge einer Berichtigung erfolgen. Ein paralleles Änderungsverfahren ist nicht erforderlich.

#### **Abstimmungsergebnis:**

Anwesend:	21		
Stimmberechtigt:	21	<b>Ja:</b>	21
Persönlich beteiligt:		<b>Nein:</b>	0

### 2.4. Einbeziehungssatzung Oberköst-Schelmsberg, FINr. 369

#### 2.4.1. Aufstellungsbeschluss

##### **a) Beschluss:**

Marktgemeinderat Norbert Drescher nach Art. 49 GO wegen persönlicher Beteiligung ausgeschlossen.

##### **Abstimmungsergebnis:**

Anwesend:	21		
Stimmberechtigt:	20	<b>Ja:</b>	20
Persönlich beteiligt:	1	<b>Nein:</b>	0

##### **b) Beschluss:**

Der Marktgemeinderat beschließt, für das Gebiet "Oberköst, Teilfläche FINr. 369" in Oberköst, die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB.

Durch die Satzung wird die, durch die bauliche Nutzung der angrenzenden Bereiche geprägte Außenbereichsfläche, in dem im Zusammenhang bebauten Gemeindeteil Oberköst, einbezogen.

Bei der Aufstellung der Satzung ist gem. § 34 Abs. 6 BauGB das vereinfachte Verfahren nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nrn. 2 und 3 BauGB anzuwenden. Dabei ist betroffenen Bürgern

und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben.

Es sollen Flächen am Westrand von Oberköst und zugleich am Westrand der gemischten Bauflächen einbezogen werden.

Der Geltungsbereich umfasst eine Teilfläche der FINr. 369 der Gmkg. Oberköst.

Als Ausgleichsfläche und zur Eingrünung des Vorhabens in Ortsrandlage wird eine Teilfläche von 279 m<sup>2</sup> der FINr. 369, Gmkg. Oberköst, Markt Burgebrach, festgesetzt. Die Ausgleichsfläche grenzt unmittelbar westlich an den Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung "Oberköst, Teilfläche FINr. 369" an. Entwicklungsziel ist ein hochstämmiger Streuobstbestand auf extensiv genutztem Grünland.

Mit der Planaufstellung wird die BFS+ GmbH, Büro für Städtebau und Bauleitplanung, in Bamberg, beauftragt. Der landschaftspflegerische Begleitplan wird durch das Büro Team 4 in Nürnberg erstellt.

Die Planungskosten sind von den Antragstellern zu übernehmen.

#### **Abstimmungsergebnis:**

Anwesend:	21		
Stimmberechtigt:	20	<b>Ja:</b>	20
Persönlich beteiligt:	1	<b>Nein:</b>	0

### **2.4.2. Billigungs- und Auslegungsbeschluss**

#### **a) Beschluss:**

Marktgemeinderat Norbert Drescher nach Art. 49 GO wegen persönlicher Beteiligung ausgeschlossen.

#### **Abstimmungsergebnis:**

Anwesend:	21		
Stimmberechtigt:	20	<b>Ja:</b>	20
Persönlich beteiligt:	1	<b>Nein:</b>	0

#### **b) Beschluss:**

Der Marktgemeinderat nimmt Kenntnis von dem Planentwurf zur Einbeziehungssatzung "Oberköst, Teilfläche FINr. 369" im Gemeindeteil Oberköst. Der Marktgemeinderat billigt den von der BFS+ GmbH, Büro für Städtebau und Bauleitplanung, Bamberg, ausgearbeiteten Planentwurf mit Begründung in der Fassung vom 26.07.2021.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden richten sich nach § 34 Abs. 6 BauGB in Verbindung mit § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB. Demnach kann von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung abgesehen werden.

Mit der vorstehend bezeichneten Planfassung ist das Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB (§ 4a Abs. 2 BauGB) durchzuführen. Die Auslegung ist ortsüblich bekannt zu machen und mit dem Hinweis zu versehen, dass jedermann Bedenken und Anregungen zu dem Planentwurf schriftlich oder zur Niederschrift vorbringen kann.

Zusätzlich sind hierzu die Grundstückseigentümer und die Besitzer der angrenzenden Nachbargrundstücke gesondert über die Auslegung zu informieren.

Es ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Die Auslegung wird weiterhin mit dem Hinweis versehen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können.

**Abstimmungsergebnis:**

Anwesend:	21		
Stimmberechtigt:	20	<b>Ja:</b>	20
Persönlich beteiligt:	1	<b>Nein:</b>	0

**3. GP-Grund Projekt Verwaltung GmbH, Bundleshof 7, 96049 Bamberg  
Errichtung einer Wohnanlage mit 28 Einheiten  
FINrn. 1496, 1497/1, 1497/2, 1498, Gmkg Burgebrach (Steigerwaldstr. 9,  
96138 Burgbrach)**

**Beschluss:**

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Historischer Ortskern Burgebrach“. Der Marktgemeinderat stimmt dem Bauantrag zu. Hinsichtlich der Überschreitungen der Baugrenze, der Geschossflächenzahl, der Anzahl der Vollgeschosse, der Gebäudehöhe, der Dachneigung, der Dacheindeckung und der Anordnung der Stellplätze außerhalb der vorgesehenen Flächen werden Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erteilt. Es ist ein Stellplatz pro Wohneinheit nachzuweisen.

**Abstimmungsergebnis:**

Anwesend:	21		
Stimmberechtigt:	21	<b>Ja:</b>	18
Persönlich beteiligt:		<b>Nein:</b>	3

**4. Bürgerstiftung Burgebrach  
- Benennung weiterer Mitglieder für den Stiftungsrat**

**Beschluss:**

Der Marktgemeinderat beschließt, dass für die laufende Wahlperiode des Marktgemeinderats der Seniorenbeauftragte Michael Mohr, Oberharnsbach, Galgenstraße 2, 96138 Burgebrach in den Stiftungsrat der Bürgerstiftung Burgebrach berufen wird.

**Abstimmungsergebnis:**

Anwesend:	21		
Stimmberechtigt:	21	<b>Ja:</b>	21
Persönlich beteiligt:		<b>Nein:</b>	0

Vorsitzender

Schifführer

Johannes Maciejonczyk  
1. Bürgermeister

Markus Kraus