

Protokoll

über die Gemeinderatssitzung

am Montag, den 16.06.2025 im Rathaus/Sitzungsaal

des Gemeinderates Michelau im Steigerwald

Beginn 19.00 Uhr

Öffentliche Sitzung

- 1. Verlosung und Beschluss Ermächtigung Kaufvertrag zum Bauplatzverkauf Fl.-Nr. 56/1, Gemarkung Michelau**
- 2. Verlosung und Beschluss Ermächtigung Kaufvertrag zum Bauplatzverkauf Fl.-Nr. 34/5, Gemarkung Michelau**
- 3. Beratung und Beschluss 1. Änderung (Teiländerung), Bebauungsplan " Am Kirschenrain "**
- 4. Beratung und Beschluss Informationen zur Grund- und Gewerbesteuer**
- 5. Beratung und Beschluss Errichtung einer landwirtschaftlichen Überdachung auf der Flur-Nr. 822 in der Gemarkung Neuhausen**
- 6. Beratung und Beschluss Neubau eines Schleuderbetonmastes, H = 50,00 m, mit 2 Plattformen sowie Outdoor-Systemtechnik auf Fundament auf der Flur-Nr. 889 in der Gemarkung Hundelshausen**

1. Verlosung und Beschluss Ermächtigung Kaufvertrag zum Bauplatzverkauf Fl.-Nr. 56/1, Gemarkung Michelau

Die Umschläge der eingegangenen Bewerbungen werden gemischt und von einer neutralen Person gezogen.

Beschluss:

Der Gemeinderat der Gemeinde Michelau i. Stgw. stimmt dem Verkauf des Bauplatzes „Oberdorf 5“, Fl. Nr. 56/1 in der Gemarkung Michelau an Herrn Alois Pfang und Ehefrau Barbara Kaise zu. Demnach erwerben Herrn Alois Pfang und Ehefrau Barbara Kaise den Bauplatz mit einer Fläche von 764 m² zum Kaufpreis von 49.660,00 € (65,00 €/m²). Des Weiteren verpflichten sich die Erwerber zum Bau eines Wohnhauses. Danach ist der Rohbau des Wohnhauses innerhalb von 3 Jahren nach Beurkundung fertig zu stellen. Außerdem verpflichten sich die Erwerber ein Wohnhaus mit einer Geschossfläche von mindestens 100 m² auf dem Grundstück zu errichten. Die Grunderwerbsnebenkosten, insbesondere die Kosten der Beurkundung, die Grundbuchkosten sowie die Grunderwerbssteuer tragen die Erwerber. Der 1. Bürgermeister oder ein weiterer Vertreter der Gemeinde Michelau wird ermächtigt, den Kaufvertrag abzuschließen.

Soweit der vorstehende Beschluss die Veräußerung gemeindlichen Vermögens betrifft, erklärt die Gemeinde: Die Vorgaben des Art. 75 GO werden eingehalten, insbesondere erfolgt die Veräußerung zum vollen Wert.

Anwesend:12

Ja:12

Nein:0

2. Verlosung und Beschluss Ermächtigung Kaufvertrag zum Bauplatzverkauf Fl.-Nr. 34/5, Gemarkung Michelau

Die Umschläge der eingegangenen Bewerbungen werden gemischt und von einer neutralen Person gezogen.

Beschluss:

Der Gemeinderat der Gemeinde Michelau i. Stgw. stimmt dem Verkauf des Bauplatzes „Am Mahlholz 4“, Fl. Nr. 34/5 in der Gemarkung Michelau an [REDACTED] zu. Demnach erwerben [REDACTED] den Bauplatz mit einer Fläche von 550 m² zum Kaufpreis von 35.750,00 € (65,00 €/m²). Des Weiteren verpflichten sich die Erwerber zum Bau eines Wohnhauses. Danach ist der Rohbau des Wohnhauses innerhalb von 3 Jahren nach Beurkundung fertig zu stellen. Außerdem verpflichten sich die Erwerber ein Wohnhaus mit einer Geschossfläche von mindestens 100 m² auf dem Grundstück zu errichten.

Die Grunderwerbsnebenkosten, insbesondere die Kosten der Beurkundung, die Grundbuchkosten sowie die Grunderwerbssteuer tragen die Erwerber.

Der 1. Bürgermeister oder ein weiterer Vertreter der Gemeinde Michelau wird ermächtigt, den Kaufvertrag abzuschließen.

Soweit der vorstehende Beschluss die Veräußerung gemeindlichen Vermögens betrifft, erklärt die Gemeinde: Die Vorgaben des Art. 75 GO werden eingehalten, insbesondere erfolgt die Veräußerung zum vollen Wert.

Anwesend:12

Ja:12

Nein:0

3. Beratung und Beschluss 1. Änderung (Teiländerung), Bebauungsplan " Am Kirschenrain" Gemeinde Michelau im Steigerwald, Gemeindeteil Michelau

1. Beschluss der Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen aus der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit § 4a Abs. 3 BauGB

2. Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes in der Fassung vom 16.06.2025

Anlass der Teiländerung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Am Kirschenrain“ in der Fassung vom 23.08.1995 ist die Absicht, im Ortsteil Michelau zusätzliche Wohnbaufläche im Sinne der Innenentwicklung zu schaffen. Ziel der 1. Teiländerung des Bebauungsplanes „Am Kirschenrain“ ist es, das erschlossene Grundstück Fl.-Nr. 568/8, als Baufläche auszuweisen.

Der Gemeinderat der Gemeinde Michelau i. Stgw. beschloss am 19.06.2024 für das Flurstück 568/8 der Gemeinde Michelau i. Stgw. die Änderung des Bebauungsplanes „Am Kirschenrain“ im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB i.V.m. § 13a BauGB durchzuführen (Aufstellungsbeschluss).

Der Gemeinderat der Gemeinde Michelau i. Stgw. billigte am 09.12.2024 den Entwurf der 1. Änderung (Teiländerung) des Bebauungsplans "Am Kirschenrain" in der Fassung vom 09.12.2024. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans, in der Fassung vom 09.12.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die Öffentlichkeit § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.12.2024 bis einschließlich 27.01.2025 beteiligt.

Der Gemeinderat der Gemeinde Michelau i. Stgw. hat in der Sitzung am 07.04.2025 die von der Öffentlichkeit und den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgegebenen Stellungnahmen zum Entwurf behandelt, den geänderten Entwurf in der Fassung vom 07.04.2025 gebilligt und beschlossen eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB durchzuführen.

Die Einholung der Stellungnahmen wurde auf die Öffentlichkeit sowie auf das Landratsamt Schweinfurt beschränkt. Die Beteiligung fand mit verkürzter Veröffentlichungsfrist vom 22.04.2025 bis einschließlich 06.05.2025 statt.

Ergebnis der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit wurden 0 Stellungnahmen abgegeben.

Ergebnis der erneuten Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange

Folgende Hinweise / Anregungen wurden vorgebracht (gekürzt):

LRA – Technik

1. Auf die Auswirkung der Planung hinsichtlich der Nachbargrundstücke wurde in der Begründung nicht näher eingegangen. >> Abwägung: Die Begründung, Kapitel „7.2 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise, Maß der baulichen Nutzung“ wird redaktionell wie folgt ergänzt

2. Ziff. 4.2.2 ist eine Festsetzung über Grenzgaragen aufgeführt. Es wird um Überprüfung gebeten. >> Abwägung: Auf die Festsetzung zur einheitlichen Gestaltung von aneinandergebauten Garagen oder Nebenräumen an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze wird gestrichen;

LRA – Immissionsschutz, hat keine Bedenken.

Die eingegangenen Stellungnahmen sind mit originalem Wortlaut der Anlage „Abwägungsvorlage“ vom 16.06.2025 beigelegt. Die Stellungnahmen wurden dem Gemeinderat vollinhaltlich bekanntgegeben.

Beschluss:

1. Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander werden die im Zuge der öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung vorgetragenen Stellungnahmen sowie die redaktionellen Anpassungen der

Bebauungsplanunterlagen zur Kenntnis genommen. Mit der Abwägung in der Fassung vom 16.06.2025 besteht Einverständnis.

2. Der Gemeinderat der Gemeinde Michelau i. Stgw. beschließt die im vereinfachten Verfahren durchgeführte 1. Änderung (Teiländerung) des Bebauungsplans "Am Kirschenrain" in der Fassung vom 16.06.2025 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung.

Die Verwaltung wird ermächtigt, die ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB vorzunehmen.

Anwesend:12

Ja:12

Nein:0

4. Beratung und Beschluss Informationen zur Grund- und Gewerbesteuer

Empfehlung zur Grund- und Gewerbesteuer.

Die Zahlen zur Grundsteuer mit Stand 16.06.2025:

Soll Grundsteuer A:

2024: 21.547,03 €	2025: 17.285,31 €	- 4.261,72 €
-------------------	-------------------	--------------

Soll Grundsteuer B:

2024: 75.089,15 €	2025: 108.300,96 €	<u>+ 33.211,81 €</u>
-------------------	--------------------	----------------------

		<u>+ 28.950,09 €</u>
--	--	----------------------

Derzeit liegen bei der Grundsteuer A für 27 Fälle und bei der Grundsteuer B für 13 (also insgesamt 40 Fälle) noch keine Messbescheide (fehlende Berechnungsgrundlagen durch das Finanzamt) vor. Außerdem liegen dem Finanzamt eine Vielzahl von Änderungsanträgen vor.

Die Minderung der Grundsteuer A hängt damit zusammen, dass die landwirtschaftlichen Anwesen im Innen- und Außenbereich der Grundsteuer B zugeordnet werden (die Wohnhäuser werden aus der Landwirtschaftsfläche herausgenommen und von Grundsteuer A in Grundsteuer B verschoben). Daher kommt es letztlich auch zur Erhöhung der Einnahmen bei der Grundsteuer B.

Vorschlag:

a) Info an den Gemeinderat und erneute Info des Gemeinderates im November

b) Falls überhaupt eine Änderung der Hebesätze erfolgen sollte, dann erst im November und zwar zum 01.01.2026

c) Die Grundsteuer A+B beträgt für 2025 125.586,27 €. Damit beträgt die Einkommensteuer momentan 23%

Ein Beschluss wird im November gefasst.

5. Beratung und Beschluss Errichtung einer landwirtschaftlichen Überdachung auf der Flur-Nr. 822 in der Gemarkung Neuhausen

Beschluss:

Dem Antrag zur Errichtung einer landwirtschaftlichen Überdachung auf der Flur-Nr. 822 in der Gemarkung Neuhausen wird unter der Voraussetzung zugestimmt, dass die Privilegierung des Vorhabens durch das Amt für Landwirtschaft erteilt wird.

Anwesend:12

Ja:1

Nein:11

6. Beratung und Beschluss Neubau eines Schleuderbetonmastes, H = 50,00 m, mit 2 Plattformen sowie Outdoor-Systemtechnik auf Fundament auf der Flur-Nr. 889 in der Gemarkung Hundelshausen

Beschluss:

Dem Antrag zum Neubau eines Schleuderbetonmastes, H = 50,00 m, mit 2 Plattformen sowie Outdoor-Systemtechnik auf Fundament auf der Flur-Nr. 889 in der Gemarkung Hundelshausen wird zugestimmt.

Anwesend:12

Ja:0

Nein:12

Die nächste Sitzung ist für Montag, den 21.07.2025 um 19 Uhr angesetzt.