



# STADT RIENECK LANDKREIS MAIN-SPESSART

## NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE 20. SITZUNG DES STADTRATES

---

Sitzungsdatum: Montag, 31.05.2021  
Beginn: 19:00 Uhr  
Ende: 20:08 Uhr  
Ort: im Festsaal des Bürgerzentrums

---

### **ANWESENHEITSLISTE**

#### **1. Bürgermeister**

Nickel, Sven

#### **weitere Bürgermeister**

Nickel, Hubert 2. Bürgermeister

#### **Mitglieder des Stadtrates**

Elzenbeck, Peter  
Hörnig, Matthias  
Keßler, Lothar  
Krutsch, Silvester  
Küber, Wolfgang  
Lutz, Wolfram  
Münch, Christoph  
Walter, Armin  
Walter, Karina  
Welzenbach, Klaus

#### **Presse**

Hussong, Helmut

#### **Schriftführerin**

Köhler, Tanja

#### **Verwaltung**

Schleich, Matthias

#### **Abwesende und entschuldigte Personen:**

#### **weitere Bürgermeister**

Neuf, Christina 3. Bürgermeisterin

#### **Mitglieder des Stadtrates**

Küber, Lukas  
Lengler, Bernd

# TAGESORDNUNG

- ö f f e n t l i c h -

0. **Anfragen der Gemeindebürger gemäß § 27 Abs. 1 und 3 der Geschäftsordnung des Stadtrates der Stadt Rieneck**
1. **Genehmigung der Tagesordnung der Stadtratssitzung**
2. **Genehmigung des öffentlichen Teils der Niederschrift aus der öffentlichen Sitzung des Stadtrates vom 17.05.2021**
3. **Bauantrag von Hanna Schwarz und Fabian Wirth; Bauvorhaben: Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Carport auf dem Grundstück Oberer Weinbergsweg 15 (Fl.-Nr. 1640/37)**
- 3.1 **Bauantrag von Hanna Schwarz und Fabian Wirth; Befreiung von der Festsetzung im Bebauungsplan "Am Schellhof II" - 1. Änderung (Baugrenzen)**
- 3.2 **Bauantrag von Hanna Schwarz und Fabian Wirth; Befreiung von der Festsetzung im Bebauungsplan "Am Schellhof II" - 1. Änderung (zulässige Traufhöhe)**
4. **Bauantrag von Joachim Welzenbach; Bauvorhaben: Abbruch und Neubau einer Einzelgarage mit Flachdach und teilweiser Überdachung auf dem Grundstück Denkmalstraße 26 (Fl.-Nr. 2650/1)**
5. **Bauantrag von Bastian Laschet; Bauvorhaben: Energetische Sanierung des Wohnhauses mit Dachstuhlerneuerung und Gaube, PV-Anlage auf dem Grundstück Obertorstraße 24 (Fl.-Nr. 277)**
6. **Personalangelegenheit; Gewährung einer Arbeitsmarktzulage**
7. **Bericht des Bürgermeisters und kurze Anfragen gemäß § 27 Abs. 2 und 3 der Geschäftsordnung des Stadtrates der Stadt Rieneck**

1. Bürgermeister Sven Nickel eröffnet als Vorsitzender um 19:00 Uhr die öffentliche 20. Sitzung des Stadtrates, begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Stadtrates fest.

## ÖFFENTLICHE SITZUNG

### 0. **Anfragen der Gemeindebürger gemäß § 27 Abs. 1 und 3 der Geschäftsordnung des Stadtrates der Stadt Rieneck**

Die Gemeindebürger können an den Vorsitzenden Anfragen über Gegenstände richten, die in die Zuständigkeit des Stadtrats fallen und nicht auf der Tagesordnung stehen. Eine Aussprache über Anfragen findet in der Sitzung grundsätzlich nicht statt.

Es wurden keine Anfragen gestellt.

### 1. **Genehmigung der Tagesordnung der Stadtratssitzung**

#### **Beschluss:**

Der Tagesordnung wird gem. Einladung zugestimmt.

**Abstimmung: Ja 12 Nein 0 Anwesend 12**

### 2. **Genehmigung des öffentlichen Teils der Niederschrift aus der öffentlichen Sitzung des Stadtrates vom 17.05.2021**

Öffentliche Teile der Niederschriften werden nach Fertigstellung den Mitgliedern des Stadtrates übersandt und sollen in der darauffolgenden Sitzung durch Zustimmung genehmigt werden.

#### **Beschluss:**

Der öffentliche Teil der Niederschrift aus der Sitzung vom 17.05.2021 wird genehmigt.

**Abstimmung: Ja 12 Nein 0 Anwesend 12**

### 3. **Bauantrag von Hanna Schwarz und Fabian Wirth; Bauvorhaben: Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Carport auf dem Grundstück Oberer Weinbergsweg 15 (Fl.-Nr. 1640/37)**

#### **Sachverhalt:**

Von Hanna Schwarz und Fabian Wirth wurden Bauunterlagen zur Behandlung im Rahmen des Genehmigungsverfahren gem. Art. 58 Bayerische Bauordnung (BayBO) vorgelegt. Da die Voraussetzungen für die Genehmigungsfreistellung nicht vorliegen, wird die Vorlage hiermit als Antrag auf Baugenehmigung weiter behandelt.

Eine entsprechende Information ging sowohl den Bauherren als auch dem Entwurfsverfasser zu

Geplant ist der Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Carport auf dem Grundstück Oberer Weinbergsweg 15 (Fl.-Nr. 1640/37).

Das betreffende Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans (BPlan) „Am Schellhof II“ – 1. Änderung.

Die im BPlan festgesetzten Baugrenzen und die maximal zulässige Traufhöhe werden überschritten. Hierzu ist in weiteren, separaten TOPs zu beschließen.

Im BPlan ist für dieses Grundstück ein Gebäude mit der Bezeichnung „U+I“ vorgesehen. D. h. zwei Vollgeschosse, talseits zweigeschossig, bergseits eingeschossig. Ob dies bei dem geplanten Gebäude zutrifft kann hier nicht beurteilt werden, da die Berechnung der Vollgeschosse der Bautechnikerin der unteren Bauaufsichtsbehörde obliegt.

Die Nachbarunterschriften auf den Planzeichnungen und auf dem Lageplan sind vollständig. Ein Lageplan ist in das RIS eingestellt.

Es sind Beratung und Beschlussfassung vorgesehen.

## **Zur Kenntnis genommen**

### **3.1 Bauantrag von Hanna Schwarz und Fabian Wirth; Befreiung von der Festsetzung im Bebauungsplan "Am Schellhof II" - 1. Änderung (Baugrenzen)**

#### **Sachverhalt:**

Das im vorherigen TOP behandelte Bauvorhaben von Hanna Schwarz und Fabian Wirth liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans (BPlan) „Am Schellhof II“ – 1. Änderung.

In diesem BPlan sind u. a. Baugrenzen festgesetzt. Das zusammen mit dem Wohnhaus geplante Carport mit Abstellräumen liegt außerhalb dieser Baugrenzen. Das Carport soll an die Grundstücksgrenze zum Nachbargrundstück (Fl.-Nr. 1795) gebaut werden. Die Baugrenze wird somit in westlicher Richtung bis hin zur Grundstücksgrenze überschritten.

Um das Bauvorhaben wie geplant umsetzen zu können ist somit eine Befreiung von der entsprechenden Festsetzung im BPlan „Am Schellhof II“ – 1. Änderung nötig.

Die Befreiung wird im Rahmen des Bauantrags mit beantragt und begründet (siehe Anlage).

Über die beantragte Befreiung von der Festsetzung im BPlan ist zu entscheiden.

Anmerkung: Die Prüfung der Abstandsflächen obliegt dem Landratsamt.

#### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zu der beantragten Befreiung von der Festsetzung im BPlan wird erteilt. Die Unterlagen sollen zur weiteren Bearbeitung an das Landratsamt weitergeleitet werden.

**Abstimmung: Ja 12 Nein 0 Anwesend 12**

### **3.2 Bauantrag von Hanna Schwarz und Fabian Wirth; Befreiung von der Festsetzung im Bebauungsplan "Am Schellhof II" - 1. Änderung (zulässige Traufhöhe)**

#### **Sachverhalt:**

Das im vorherigen TOP behandelte Bauvorhaben von Hanna Schwarz und Fabian Wirth liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans (BPlan) „Am Schellhof II“ – 1. Änderung.

In diesem BPlan sind u. a. die maximal zulässigen Traufhöhen festgesetzt. Für die talseits der Erschließungsstraße liegenden Gebäude ist eine Traufhöhe von maximal 3,00 m festgesetzt, gemessen über der Oberkante Gehsteig.

Die Traufhöhe bei dem geplanten Wohnhaus beträgt zwischen 3,60 m und 4,00 m gemessen ab Oberkante Gehsteig (siehe Plan zur Traufhöhe).

Um das Bauvorhaben wie geplant umsetzen zu können ist somit eine Befreiung von der entsprechenden Festsetzung im BPlan „Am Schellhof II“ – 1. Änderung nötig.

Die Befreiung wird im Rahmen des Bauantrags mit beantragt und begründet (siehe Anlage).

Über die beantragte Befreiung von der Festsetzung im BPlan ist zu entscheiden.

#### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zu der beantragten Befreiung von der Festsetzung im BPlan wird erteilt. Die Unterlagen sollen zur weiteren Bearbeitung an das Landratsamt weitergeleitet werden.

**Abstimmung: Ja 12 Nein 0 Anwesend 12**

#### **4. Bauantrag von Joachim Welzenbach; Bauvorhaben: Abbruch und Neubau einer Einzelgarage mit Flachdach und teilweiser Überdachung auf dem Grundstück Denkmalstraße 26 (Fl.-Nr. 2650/1)**

#### **Sachverhalt:**

Von Joachim Welzenbach liegen Bauantragsunterlagen vor.

Geplant ist der Abbruch der bestehenden Garage, sowie der Neubau einer Einzelgarage mit Flachdach und teilweiser Überdachung auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 2650/1.

Das betreffende Grundstück liegt im Innerortsbereich ohne Bebauungsplan.

Die Garage soll an die Grenze zum Grundstück mit der Fl.-Nr. 2725 gebaut werden.

Die Errichtung der Garage für sich gesehen wäre mit unter 75 m<sup>3</sup> ein verfahrensfreies Bauvorhaben und dürfte direkt an die Grundstücksgrenze gebaut werden.

Durch die Anbringung eines Geländers um das Flachdach und die teilweise Überdachung wird das Garagendach zur Dachterrasse. Eine solche Dachterrasse hat die Funktion eines Aufenthaltsraumes. Hier gelten andere Regelungen für die Abstandsflächen. Das Bauvorhaben ist baugenehmigungspflichtig.

Die Prüfung der ausgelösten Abstandsflächen obliegt dem Landratsamt als untere Bauaufsichtsbehörde.

Die Nachbarunterschrift der Eigentümerin des Flurstücks 2722 liegt vor.

Ein Miteigentümer der Flurstücke 2650 und 2725 gab seine mündliche Zustimmung ab, eine Unterschrift wurde jedoch nicht geleistet.

Zum gemeindlichen Einvernehmen sind Beratung und Beschlussfassung vorgesehen.

#### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauvorhaben wird erteilt. Die Unterlagen sollen zur weiteren Bearbeitung an das Landratsamt weitergeleitet werden.

**Abstimmung: Ja 12 Nein 0 Anwesend 12**

#### **5. Bauantrag von Bastian Laschet; Bauvorhaben: Energetische Sanierung des Wohnhauses mit Dachstuhlerneuerung und Gaube, PV-Anlage auf dem Grundstück Obertorstraße 24 (Fl.-Nr. 277)**

## **Sachverhalt:**

Von Bastian Laschet liegen Bauantragsunterlagen vor.

Geplant ist die energetische Sanierung des Wohnhauses mit Dachstuhlerneuerung und Gaube, sowie die Errichtung einer PV-Anlage auf dem Grundstück Obertorstraße 24 (Fl.-Nr. 277).

Das betreffende Grundstück liegt im Innerortsbereich ohne Bebauungsplan.

Ein Lageplan, die Ansichten des Gebäudes sowie ein Plan des Gebäudequerschnitts sind in das RIS eingestellt.

Sämtliche Nachbarn haben ihre Zustimmung durch Unterschrift auf den Planunterlagen erteilt.

Da das Anwesen im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung liegt, wurden die Unterlagen mit der Bitte um fachliche Beurteilung an den Sanierungsberater, Herrn Tropp, weitergeleitet. Seine Stellungnahme ging mit Brief von 20.05. am 25.05. bei der Stadt Rieneck ein. Gemäß dieser Stellungnahme sieht Herr Tropp das Vorhaben positiv, bat allerdings in Hinblick auf die geplante PV – Anlage explizit um Rücksprache. Grund hierfür ist, dass PV – Anlagen nach der aktuell gültigen Gestaltungssatzung der Stadt Rieneck unzulässig und nach einem Entwurf für eine Neugestaltung nur dann zulässig sein sollen, wenn sie von öffentlichen Verkehrsflächen nicht einsehbar sind.

Im Rahmen einer telefonischen Rücksprache am 28.05. zwischen Bgm. Nickel und dem Sanierungsberater Tropp wurde besprochen, dass es in Bezug auf die PV – Anlage sinnvoll erscheint, dass hier noch Rücksprache mit der Unteren Denkmalschutzbehörde gehalten wird und nach einer realisierbaren Lösung gesucht wird.

Zum gemeindlichen Einvernehmen sind Beratung und Beschlussfassung vorgesehen.

## **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt. Die Unterlagen sollen zur weiteren Bearbeitung an das Landratsamt weitergeleitet werden.

**Abstimmung: Ja 9 Nein 3 Anwesend 12**

## **6. Personalangelegenheit; Gewährung einer Arbeitsmarktzulage**

### **Sachverhalt:**

Der Hauptausschuss des Kommunalen Arbeitgeberverbandes Bayern (KAV) hat am 29. Juli 2014 die Möglichkeit der Zahlung einer Arbeitsmarktzulage ohne Begrenzung auf bestimmte Beschäftigtengruppen beschlossen.

Der Beschluss sieht vor, dass Beschäftigten zusätzlich zu dem ihnen zustehenden Entgelt eine widerrufliche Zulage von bis zu 20 Prozent der Stufe 2 ihrer jeweiligen Entgeltgruppe gezahlt werden kann, soweit es zur Deckung des Personalbedarfs oder zur Bindung von qualifizierten Fachkräften im Einzelfall erforderlich ist. Diese Zulage kann befristet werden.

Der KAV erklärt ergänzend, dass jedes der Merkmale, die Voraussetzung für die Gewährung der Arbeitsmarktzulage sind, kritisch und unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten genau geprüft werden muss. Zudem ist die Höhe der Zulage begrenzt.

### **Gewährung der Zulage zur Bindung von qualifizierten Fachkräften im Einzelfall**

Im Gegensatz zur Fallgruppe „zur Deckung des Personalbedarfs“ sind hier Fälle gemeint, bei denen die Stelle zwar aktuell besetzt ist, bei weiterer Bezahlung des tariflichen Entgelts allerdings die ernsthafte Gefahr besteht, dass der Beschäftigte aufgrund der höheren Bezahlung bei einem anderen Arbeitgeber den Arbeitsplatz wechselt. Hierfür müssen konkrete Anhaltspunkte vorliegen,

aus denen sich ergibt, dass der Beschäftigte tatsächlich wechseln will und wird dies nur durch eine Zulage verhindert werden kann.

#### Begrenzung der Zulage auf maximal 20 Prozent der Stufe 2 der jeweiligen Entgeltgruppe

Die Zulage ist der Höhe nach flexibel gestaltbar und nur nach oben begrenzt auf einen Betrag von maximal 20 Prozent der Stufe 2 der jeweiligen Entgeltgruppe. In jedem Fall ist zu prüfen, ob eine geringere Zulage zur Erreichung des Zwecks „Bindung von qualifizierten Kräften“ nicht bereits zielführend und damit ausreichend ist.

#### Möglichkeit der Befristung

Für die Zulage ist die Möglichkeit der Befristung vorgesehen; diese sollte die Regel sein. So ist es beispielsweise vorstellbar, die Zulage bis zum Erreichen des nächsten Stufenaufstiegs beziehungsweise bis zum Abschluss einer Qualifizierungsmaßnahme, die eine Eingruppierung in eine höhere Entgeltgruppe ermöglicht, zu befristen.

#### Entscheidung über die Gewährung

Die Frage, wer über die Gewährung der Arbeitsmarktzulage zu entscheiden hat, richtet sich nach den allgemein gültigen Regelungen für Personalentscheidungen. Nach der aktuellen Geschäftsordnung des Stadtrates der Stadt Rieneck ist dies bis EG 8 der 1. Bürgermeister. Die Fragestellung über die grundsätzliche Einführung dieses Instruments ist allerdings nach der Geschäftsordnung dem Stadtrat vorbehalten.

#### Form

Die Gewährung einer Arbeitsplatzzulage kann entweder

- als Zusatzvereinbarung zum Arbeitsvertrag oder
- im Weg einer einseitigen Arbeitgeberzusage

eingerräumt werden. Da es sich bei der Gewährung der Arbeitsmarktzulage um eine Entgeltzahlung und somit um eine Hauptleistungspflicht aus dem Arbeitsverhältnis handelt, kann die Arbeitsmarktzulage nicht in einer gesondert kündbaren Nebenabrede gem. § 2 Abs. 3 TVöD geregelt werden. Es ist daher wichtig, die Gewährung der Arbeitsmarktzulage zu befristen.

Für Vorberatungen werden die Zuhörer um 19:42 Uhr gebeten, den Saal zu verlassen, um die Nichtöffentlichkeit herzustellen.

Nach Beratung wird um 19:48 Uhr die Öffentlichkeit wiederhergestellt.

#### **Beschluss:**

Es wird beschlossen, die Arbeitsmarktzulage von bis zu 20 Prozent der Stufe 2 der jeweiligen Entgeltgruppe für die Beschäftigten der Stadt Rieneck grundsätzlich einzuführen.

**Abstimmung: Ja 9 Nein 3 Anwesend 12**

#### **7. Bericht des Bürgermeisters und kurze Anfragen gemäß § 27 Abs. 2 und 3 der Geschäftsordnung des Stadtrates der Stadt Rieneck**

Der Vorsitzende informiert über aktuelle Vorgänge bzw. Sachstände.

#### Erteilung einer isolierten Befreiung von einer Festsetzung im Bebauungsplan „Beerwinkelfeld“

Bauherr: Christopher Kirchner  
Bauort: Beerwinkelstraße 32 (Fl.-Nr. 2809/5)  
Bauvorhaben: Errichtung eines Gartenschuppens mit Holzlager

Der geplante Gartenschuppen ist ein verfahrensfreies Vorhaben gem. Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. a der Bayerischen Bauordnung (BayBO). Er soll außerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen errichtet werden. Hierfür ist eine isolierte Befreiung von der Festsetzung im

Bebauungsplan nötig. Nach sorgfältiger Prüfung konnte die beantragte Befreiung nach pflichtgemäßem Ermessen erteilt werden.

Die Befreiung erfolgt als Angelegenheit der laufenden Verwaltung gem. § 8 Abs. 2 Nr. 4 Buchst. d der Geschäftsordnung des Stadtrats der Stadt Rieneck.

Die Stadtratsmitglieder können an den Vorsitzenden Anfragen über solche Gegenstände richten, die in die Zuständigkeit des Stadtrats fallen.

Stadtrat Wolfgang Küber informiert sich über den aktuellen Stand der Zisternen Befragung. Aktuell ist die Verwaltung mit der Analyse und Bestandsaufnahme beschäftigt. Momentan gibt es diesbezüglich 20-25 Rückmeldungen, so 1. Bgm. Sven Nickel.

Stadtrat Hubert Nickel erfragt den Sachstand zu den notariellen Angelegenheiten bzgl. Gewerbegebiet Dürrhoffeld.

Laut 1. Bgm. Sven Nickel liegen die Entwürfe der Kaufverträge den Interessenten bereits vor, die Notartermine finden nach und nach statt. Der Rückkauf eines Grundstückes sowie der Zukauf einer Fläche ist erfolgt.

Auf die Frage von Stadtrat Christoph Münch, nach dem aktuellen Stand mit Herrn Beil, kann 1. Bgm. Sven Nickel keine Neuigkeiten verkünden.

Stadtrat Matthias Hörnis fragt sich, ob es aktuell eine Lösung für die Problematik des Reit- und Fahrvereins gäbe.

1. Bgm. Sven Nickel erklärt, dass momentan Gespräche mit den entsprechenden Stellen stattfinden. Die benötigte Sonderfläche soll in der Erarbeitung des neuen Flächennutzungsplanes berücksichtigt werden.

Der Vorsitzende bedankt sich für die Teilnahme und beendet die öffentliche 20. Sitzung des Stadtrates um 20:08 Uhr.

Rieneck, 7. Juni 2021

Schriftführung

Vorsitz

Tanja Köhler

Sven Nickel, 1. Bürgermeister