



# Gemeinde Wiesenbronn

## NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES GEMEINDERATES

---

Sitzungsdatum: Dienstag, 08.07.2025  
Beginn: 19:30 Uhr  
Ende: 20:35 Uhr  
Ort: im Sitzungssaal des Rathauses Wiesenbronn

---

### ANWESENHEITSLISTE

#### **Vorsitzender**

Warmdt, Volkhard Erster Bürgermeister

#### **Mitglieder des Gemeinderates**

Bendrien, Juliane ab TOP 5 anwesend (19:50 Uhr)  
Fröhlich, Reinhard  
Gebert, Christian  
Höhn, Harald  
Kreßmann, Markus  
Paul, Dominik  
Prechtel, Annette  
Stenger, Katrin  
von Wietersheim, Jan  
Wegmann, Carolin  
Wenigerkind, Hendrik, Dr.

#### **Schriftführerin**

Ebelt, Milena

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

#### **Mitglieder des Gemeinderates**

Hubenthal, Hans-Jürgen

# TAGESORDNUNG

## Öffentliche Sitzung

1. Genehmigung der Niederschrift öffentlicher Teil vom 10.06.2025
2. Erledigungsvermerke
3. Bekanntgabe aus nichtöffentlicher Sitzung
4. Tektruantrag zum Umbau und Sanierung einer ehemaligen Hofstelle in der Hauptstraße 18 in Wiesenbronn  
Vorlage: BV/772/2025
5. Einrichtung einer Straßenverengung zur besseren Überquerung der Staatsstraße im Bereich Seegarten
6. Erneuerung des Grundsatzbeschlusses zur Teilnahme am städtebaulichen Förderprogramm "Innen statt Außen"  
Vorlage: HA/371/2025
7. Informationen
  - 7.1 Informationen zum Thema "Ökopunkte" bei Ausgleichsmaßnahmen
  - 7.2 Besichtigung Kläranlage
  - 7.3 Glasfaser und Funkturm
  - 7.4 Bürgerhaus Wiesenbronn
  - 7.5 Bürgerversammlung vom 02.07.2025
8. Kommunalwahl 2026; Bekanntgabe des Gemeinderates für weitere Kandidaturen für die nächste Legislaturperiode

Erster Bürgermeister Volkhard Warmdt eröffnet um 19:30 Uhr die öffentliche Sitzung des Gemeinderates, begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Gemeinderates fest.

Der Vorsitzende fragt an, ob mit der Tagesordnung Einverständnis besteht. Da keine Einwendungen erhoben werden, wird diese genehmigt.

Der Vorsitzende bittet um nachträglich Aufnahme des Tagesordnungspunktes „Tekturantrag zum Umbau und Sanierung einer ehemaligen Hofstelle in der Hauptstraße 18 in Wiesenbronn“.

**Beschluss:**

Der Tagesordnungspunkt wird nachträglich aufgenommen und die Tagesordnung wird genehmigt.

**Einstimmig beschlossen: Ja 11 Nein 0 Anwesend 11**

**ÖFFENTLICHE SITZUNG**

**1 Genehmigung der Niederschrift öffentlicher Teil vom 10.06.2025**

Der öffentliche Teil der Niederschrift vom 10.06.2025 wurde den Gremienmitgliedern mit der Sitzungseinladung zugestellt. Es wurden keine Einwendungen erhoben und die Niederschrift wird somit genehmigt.

**Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11**

**2 Erledigungsvermerke**

**Erledigungsvermerke  
Gemeinderatssitzung vom 10.06.2025**

-	Tagesordnungspunkt	Erledigungsvermerk
	<b>Öffentlicher Teil</b>	
3.	LEADER-Antrag – Umbau Rathaus mit Bürgertreff und Bücherei	Frau Zapp, VGem
4.	Die Gemeinde regt an, im Zuge der Querungshilfe an der Hauptstraße, eine gesamt „Tempo 30“-Zone für die Hauptstraße zu erlassen	Info
5.	Gemeinde Castell-Bebauungsplan „Schupfäcker II“ – frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden gem. § 4 Abs. 1 BauGB	VGem
6.	Bauvoranfrage zur Errichtung eines Tiergeheges auf der Fl.Nr. 604 (Nähe Weinlabyrinth) in Wiesenbronn	VGem
7.	<b>Informationen</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Glasfaser: Fertigstellung der Reparaturarbeiten Ende Juni</li> <li>- Funkturm: Fertigstellung und Inbetriebnahme Anfang August</li> <li>- Bürgerhaus: Erstellung Bodenplatte</li> </ul>	Info Info Info

**Zur Kenntnis genommen**

**3 Bekanntgabe aus nichtöffentlicher Sitzung**

Der Gemeinderat Wiesenbronn hat in seiner Sitzung vom 10.06.2025 die Aufträge hinsichtlich der Aufzugsinstallation, der Fensterbauarbeiten, der Gerüstbauarbeiten, der Spenglerarbeiten, der Zimmerer- und Holzbauarbeiten und der Dachdeckerarbeiten für die Maßnahme „Erweiterung Rathaus und Neubau Bürgerhaus“ vergeben.

**Zur Kenntnis genommen**

#### 4 Tektruantrag zum Umbau und Sanierung einer ehemaligen Hofstelle in der Hauptstraße 18 in Wiesenbronn

##### Sachverhalt:

Zur bestehenden Baugenehmigung (BAW-164-2023) des Eigentümers Herrn Philipp Schuster „aus haben sich seit Baubeginn des ersten Bauabschnitts „Wohnhaus“ Änderungen ergeben.

Diese baulichen Änderungen werden nachfolgend in Stichpunkten zusammenfasst:

**Gebäude Wohnhaus:** keine Änderungen

##### **Gebäude Remise:**

Das Treppenhaus wurde verschoben und der Grundriss auf eine wirtschaftlich realisierbare Statik optimiert.

- Das Treppenhaus wurde zu Gunsten der Schaffung eines weiteren überdachten PKW Stellplatz in Richtung des Gebäudes „Lager“ verschoben. Im Grundriss für die Wohnung im OG ergibt sich daraus ein weiterer Aufenthaltsraum
- Dadurch verkleinert sich das Lager geringfügig, der Zugang erfolgt nun vom Außenbereich. Ein Oberlicht wurde ergänzt.
- Der hofseitig geplante auskragende Balkon entfällt und wird durch eine Freifläche oberhalb des Lagers ersetzt, sodass die Wohnqualität nicht abnimmt.
- Die Gebäudeabschlusswand zur Badersgasse wurde leicht angewinkelt, damit die Zufahrt zum Grundstück vereinfacht wird. Zudem ergibt sich dadurch eine erheblich einfachere Geometrie bezüglich der Anforderungen des Tragwerksplaners für eine wirtschaftliche Umsetzung.

##### **Gebäude Scheune:**

Das Gebäude wurde an die beengte Raum- und Zufahrtssituation angepasst und um ein Vollgeschoss anstelle des Steildachs mit Kubus, sowie eine Wohneinheit erweitert.

- Die südliche Gebäudeabschlusswand wurde nach Norden verschoben, sodass das Gebäude jetzt etwas schmaler ausfällt als bisher geplant. Dadurch ergibt sich eine bessere Zu- und Abfahrtssituation für die Stellflächen im Hof.
- Die östliche Gebäudeabschlusswand wurde um 40cm nach Osten verschoben.
- Ein Obergeschoss mit ausgebautem Satteldach wurde Anstelle des doppelgeschossigen Steildachs mit Kubus geplant. Das Gebäude greift damit exakt die Kubatur mit zwei Vollgeschossen und Satteldach der benachbarten Gebäude entlang der Hauptstraße auf. - Es ergeben sich 2 barrierearme Wohneinheiten im Erdgeschoss, sowie 2 Einheiten die sich jeweils über Ober- und Dachgeschoss erstrecken.
- Die Balkone sind nun in gleicher Art und Gestalt wie beim Gebäude „Wohnhaus“ ausgeführt, sodass sich ein einheitlicher Eindruck im Hof ergibt.
- Die Grundrissgestaltung beruht auf den bisherigen Planungen, insbesondere zur Reduktion der Öffnungen in Richtung Norden.
- Der Zugang zum Technikraum soll nun über das Nebengebäude „Müll“ erfolgen

Aus baurechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen den vorliegenden Tektruantrag.

Aufgrund der Lage des Baugrundstücks im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung der Gemeinde Wiesenbronn wurde eine Ausfertigung an den Ortsplaner Herrn Buchholz mit der Bitte um Stellungnahme übersandt.

Aus der Stellungnahme des Ortsplaners vom 03. Juli 2025 geht hervor, dass mit dem Vorhaben grundsätzlich Einverständnis besteht.

Die Größe der Dachliegefenster auf der Nordseite der ehemaligen Scheune ist auf die maximal zulässige Größe von 50x80 (bxh) m zu beschränken.

Wünschenswert wäre es, dass die Nordfassade bezüglich der Fensteröffnungen gegliedert wird. Die vorliegende Ansicht ist unruhig und nicht strukturiert.

Die Stellungnahme wurde an den Bauherren weitergeleitet mit der Bitte um Beachtung der gestalterischen Vorgaben.

Der Bauherr hat per Mail vom 04. Juli 2025 einen Antrag auf Abweichung von der Gestaltungssatzung „Dachflächenfenster“ eingereicht.

Aufgrund der komplexen Anforderungen der vorliegenden innerdörflichen Bausituation und unter Abwägung der allseitigen Interessen erfordert die gewählte Grundrissgestaltung zur Sicherstellung einer ausreichenden natürlichen Belichtung nach Art. 45 BayBO den Einbau von Dachflächenfenster in der Größe 114x160cm. Diese sind symmetrisch angeordnet und stören die Ansicht nicht. Öffentliche und nachbarrechtliche Belange werden nicht beeinträchtigt, wir bitten daher freundlich um Zustimmung.

Der Verwaltung wurde durch den Ortsplaner Herrn Buchholz hierzu folgendes mitgeteilt:

Eine Abweichung wegen mangelnder Belichtung kann nicht nachvollzogen werden, da die Dachliegefenster als Belichtung im nicht ausgebauten Dachgeschoss und im Treppenhaus positioniert sind. Aus ortsplanerischer Sicht ist daher der Abweichung bezüglich der Dachliegefenster nicht zuzustimmen.

Nachdem der Antragsteller, Herr Schuster, als Zuhörer anwesend war, hat der Vorsitzende vorgeschlagen, ihm das Wort für die Erläuterungen bzw. Rückfragen zu erteilen. Der Gemeinderat hat Herrn Schuster das Wort erteilt.

**Einstimmig beschlossen    Ja    11    Nein    0    Anwesend    11**

Zunächst erwähnt Herr Schuster, dass der Gemeinderat bei dem ursprünglichen Bauantrag einer Abweichung von der Gestaltungssatzung hinsichtlich der Dachliegefenster bereits zugestimmt hatte. In der Stellungnahme des Ortsplaners vom 03. Juli 2025 wurde angemerkt, dass es wünschenswert ist, dass die Fensteröffnungen gegliedert werden, da die vorliegende Ansicht unruhig und nicht strukturiert ist. Hierzu merkt Herr Schuster an, dass die Nordseite aufgrund einer Mauer nicht bzw. kaum einsehbar ist.

Der Stellungnahme des Ortsplaners aufgrund des Antrages vom 04. Juli 2025 ist zu entnehmen, dass eine Abweichung wegen mangelnder Belichtung nicht nachvollzogen werden kann, da die Dachliegefenster sich im nicht ausgebauten Dachgeschoss und Treppenhaus befinden. Diesbezüglich äußert sich Herr Schuster, dass das Dachgeschoss der Scheune im ursprünglichen Bauantrag schon ausgebaut sein sollte. Herr Schuster hat eine Änderung vorgenommen, indem das Dachgeschoss nun in zwei Wohnungen aufgeteilt wird und somit größere Dachliegefenster eingebaut werden sollen.

#### **Beschluss:**

Der Gemeinderat Wiesenbronn nimmt Kenntnis von dem vorliegenden Tekturantrag zum bestehenden Bauantrag zum Umbau und Sanierung einer ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle für das Anwesen in der Hauptstraße 18.

Dem vorliegenden Tekturantrag wird durch den Gemeinderat Wiesenbronn die Zustimmung erteilt.

Dem Antrag auf Abweichung von der Gestaltungssatzung wird trotz der vorliegenden Stellungnahme des Ortsplaners die Zustimmung erteilt.

**Einstimmig beschlossen    Ja 11    Nein 0    Anwesend 11**

## 5 Einrichtung einer Straßenverengung zur besseren Überquerung der Staatsstraße im Bereich Seegarten

### Sachverhalt:

- GRin Bendrien tritt ein und nimmt am weiteren Verlauf der Sitzung teil. –

Der Vorsitzende berichtet dem Gemeinderat von dem gemeinsamen Ortstermin mit Vertretern des Staatlichen Bauamtes, des Landratsamtes Kitzingen, der Polizei und des Gemeinderates hinsichtlich einer Straßenverengung zur besseren Überquerung der Staatsstraße im Bereich des Seegartens.

Das Staatliche Bauamt hat vorgeschlagen, die Straße nach der Kreuzung Seegarten auf eine Fahrbahn zu verengen, sodass die Fußgänger nur noch eine Fahrbahn überqueren müssen (siehe Planauszug).



Diese Straßenverengung soll auf Probe (6 Monate) ab dem kommenden Schuljahr 2025/2026 eingerichtet werden. Nach der 6-monatigen Probezeit wird das Staatliche Bauamt zusammen mit der Gemeinde Wiesenbronn entscheiden, ob die Straßenverengung fest installiert werden soll. Gleichzeitig soll es bei Zustimmung zur Straßenverengung eine Schulung von Lotsen für den morgendlichen Schulweg durch die Polizei geben.

Der Gemeinderat befürchtet, dass die Straßenverengung keine Besserung bringt und zusätzlich Rückstau von Rüdenshausen kommend verursacht. Zudem wurde hingewiesen, dass es keine ideale Stelle für die Straßenverengung ist, da befürchtet wird, dass diese dort von den Betroffenen wenig genutzt werden würde.

Der Vorsitzende sieht die Straßenverengung als einzige Möglichkeit, dass sich in diesem Bereich etwas ändert bzw. bessern könnte, da bisher alle Vorschläge seitens der Gemeinde vom Staatlichen Bauamt abgelehnt wurden.

Gemeinderatsmitglied Christian Gebert schlägt vor, dass der Vorsitzende erneut das Gespräch mit dem Staatlichen Bauamt sucht und die Bedenken des Gemeinderates (Örtlichkeit der Straßenverengung, Rückstau von Rüdenshausen kommend) vorbringt, um weitere Lösungen zu erarbeiten.

Während der Beratung teilt der Vorsitzende mit, dass die Probezeit der Straßenverengung durch die Gemeinde auch verkürzt werden kann, wenn sich beispielsweise nach zwei Monaten keine Besserung einstellt.

### **Beschluss:**

Der Gemeinderat Wiesenbronn stimmt der vorgeschlagenen Straßenverengung auf Probe zu.

**Mehrheitlich beschlossen Ja 8 Nein 4 Anwesend 12**

## **6 Erneuerung des Grundsatzbeschlusses zur Teilnahme am städtebaulichen Förderprogramm "Innen statt Außen"**

### **Sachverhalt:**

Für die Gemeinde Wiesenbronn gibt es seit 2019 die Fördermaßnahme „Innen statt Außen“, welche jährlich erneut beantragt werden muss. Bei dieser Fördermaßnahme werden innerörtliche Maßnahmen, die einen Beitrag zum Flächensparen und zur Innenentwicklung beitragen, mit einem Fördersatz von 80 % der zuwendungsfähigen Kosten gewährt. Für die Beantragung muss nachgewiesen werden, dass die Gemeinde bevorzugt die Innenentwicklung des Ortes vorantreibt und auch keine neuen Baugebiete ausgewiesen werden. Hierfür ist außerdem die jährliche Vorlage eines Leerstandskatasters erforderlich.

### **Beschluss:**

Die Gemeinde Wiesenbronn beantragt die Teilnahme am Förderprogramm „Innen statt Außen“ für ein weiteres Jahr und verpflichtet sich mit diesem Beschluss vorrangig auf eine Innenentwicklung von Wiesenbronn zu setzen. Es ist eine vorrangige Nutzung von innerörtlichen Brachflächen und Gebäudeleerständen vorzusehen. Es wird hiermit auf Neuausweisung von Baugebieten verzichtet. Ausgenommen hiervon sind innerörtliche Brachflächen, die überplant werden und einen Bebauungsplan notwendig machen.

**Einstimmig beschlossen Ja 12 Nein 0 Anwesend 12**

## **7 Informationen**

### **7.1 Informationen zum Thema "Ökopunkte" bei Ausgleichsmaßnahmen**

Zu diesem Tagesordnungspunkt übergibt der Vorsitzende das Wort an Gemeinderat Dr. Hendrik Wenigerkind.

Die Bayerische Kompensationsverordnung (BayKompV) hat mit dem gewerblichen Ökokonto ein Instrument geschaffen, das es den Bayerischen Staatsforsten und den Kunden ermöglicht, den Abstimmungsbedarf bei der Suche nach geeigneten Ausgleichs- und Ersatzflächen zu reduzieren und Planungsprozesse zu beschleunigen.

Im Rahmen des gewerblichen Ökokontos werten die Bayerischen Staatsforsten geeignete Flächen naturschutzfachlich auf und bevorraten die gemäß der BayKompV erzielten Wertpunkte. So gelingt es, gezielt größere Naturschutzprojekte zu Ökokonto-Flächen zu entwickeln, die im Bedarfsfall schnell und unkompliziert als Ersatzflächen für Eingriffe der Kunden verwendet werden können.

Auf den Ökokonto-Flächen legen die Bayerischen Staatsforsten großen Wert auf eine qualitativ hochwertige Umsetzung der Maßnahmen, auf eine zielgerichtete Pflege und ein professionelles Monitoring, damit die jeweiligen naturschutzfachliche Ziele mit einer nachhaltigen Wirkung für die Artenvielfalt bestmöglich erreicht und gesichert werden können.

Mit dem Erwerb von Wertpunkten aus Ökokonto-Flächen der Bayerischen Staatsforsten gehen die damit verbundenen Ausgleichs- bzw. Ersatzverpflichtungen innerhalb des Verpflichtungszeitraumes vom Vorhabenträger auf die Bayerische Staatsforsten über.

Der Vorsitzende teilt abschließend mit, dass die untere Naturschutzbehörde des Landratsamtes Kitzingen auf einen räumlichen Zusammenhang zu der benötigten Ausgleichsfläche besteht.

**Zur Kenntnis genommen**

## **7.2 Besichtigung Kläranlage**

Der Vorsitzende bedankt sich bei Gemeinderätin Carolin Wegmann für die Organisation der Besichtigung der Kläranlage in Kitzingen. Er betont in diesem Zusammenhang, dass es die richtige Entscheidung der Gemeinde war, sich an die Kläranlage in Kitzingen anzuschließen.

**Zur Kenntnis genommen**

## **7.3 Glasfaser und Funkturm**

Der Vorsitzende informiert den Gemeinderat, dass am Funkturm das Glasfaser vollständig verlegt wurde. Insgesamt ist der Glasfaserausbau in Wiesenbronn auf einem guten Weg, auch wenn noch viele Reparaturen erledigt werden müssen. Auch die Hausanschlüsse werden nach und nach erstellt. Am Tag der Sitzung wurde das Feuerwehrhaus an Glasfaser angeschlossen.

Die Gemeinde Wiesenbronn ist berechtigt, das GigabitRegionBayern-Siegel zu führen. Durch das Siegel ist das Engagement der Gemeinde Wiesenbronn im Ausbau der digitalen Infrastruktur auch nach außen sichtbar. Mit der Gigabitabdeckung von mindestens 90 % können für Bürgerinnen und Bürger, aber auch für Betriebe flächendeckend beste Zukunftsbedingungen geboten werden.

**Zur Kenntnis genommen**

## **7.4 Bürgerhaus Wiesenbronn**

Der Vorsitzende informiert den Gemeinderat Wiesenbronn, dass die Baustelle des Bürgerhauses insgesamt gut vorankommt und dass die einzelnen Gewerke zügig arbeiten.

**Zur Kenntnis genommen**

## **7.5 Bürgerversammlung vom 02.07.2025**

Der Vorsitzende informiert den Gemeinderat, dass die Bürgerversammlung am Mittwoch, 02. Juli 2025 sehr gut besucht wurde und es auch seitdem in Sachen Sachbeschädigung, Ruhestörungen und Beleidigungen ruhiger geworden ist im Ort.

**Zur Kenntnis genommen**

## 8 Kommunalwahl 2026; Bekanntgabe des Gemeinderates für weitere Kandidaturen für die nächste Legislaturperiode

Der Vorsitzende bittet die Gemeinderatsmitglieder einzeln und der Reihe nach der Presse mitzuteilen, wer sich für die nächste Kommunalwahl wieder zur Verfügung stellt. Die Antworten fallen wie folgt aus:

- GR Höhn:	nein	- GR Kreßmann:	nein
- GR von Wietersheim:	nein	- GR Paul:	nein
- GRin Wegmann:	ja	- GR Dr. Wenigerkind:	nein
- GRin Bendrien:	nein	- GRin Stenger:	nein
- GR Fröhlich:	nein	- 2. BgmIn Prechtel:	ja
- GR Gebert:	nein	- GR Hubenthal:	nein

(nicht anwesend, dem 1. Bgm. jedoch in einem Vorgespräch bekanntgegeben)

Der 1. Bürgermeister Volkhart Warmdt teilt zum Schluss mit, dass er sich für die nächste Kommunalwahl 2026 nicht mehr als 1. Bürgermeister zur Verfügung stellen wird. Er kann sich dennoch vorstellen, für den Gemeinderat zu kandidieren und auch das Amt als 2. Bürgermeister zu übernehmen. Als 2. Bürgermeister könnte er den 1. Bürgermeister dahingehend unterstützen, indem er die Betreuung einzelner Projekte übernimmt. Denn ein Bürgermeister ist seiner Meinung nach nicht mehr „nur“ ehrenamtlich tätig.

### Zur Kenntnis genommen

Mit Dank für die gute Mitarbeit schließt Erster Bürgermeister Volkhart Warmdt um 20:35 Uhr die öffentliche Sitzung des Gemeinderates.

Anschließend findet eine nichtöffentliche Sitzung statt.

Volkhard Warmdt  
Erster Bürgermeister

Milena Ebelt  
Schriftführung