



Stadt Marktheidenfeld

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE 01. SITZUNG DES BAU- UND UMWELTAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum: Dienstag, 26.01.2021
Beginn: 18:00 Uhr
Ende: 18:30 Uhr
Ort: im großen Sitzungssaal des Rathauses

ANWESENHEITSLISTE

Erster Bürgermeister

Stamm, Thomas

Ausschussmitglieder

Adam, Helmut
Carl, Michael
Harth, Martin
Hartwig, Dirk, Dr.
Hörnig, Joachim
Hörnig, Wolfgang
Hospes, Xena
Kempf, Bernhard
Kutz, Caroline
Richter, Heinz

Vertretung für Stadtrat Florian Hoh

Schriftführer/in

Leuchs, Renate

Verwaltung

Trabel, Wilhelm

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ausschussmitglieder

Hoh, Florian

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- 1 Bekanntmachung der verwaltungsintern behandelten Bauvorhaben**
- 1.1 Wohnhausum-/anbau; Friedenstraße 16 a** 2020/0498
Information
- 1.2 Neubau Doppelhaus; Friedenstraße 16 b** 2020/0499
Information
- 1.3 Umnutzung der bestehenden Scheune zu einem Wohnhaus; Glasergasse 11** 2020/0494
Information
- 1.4 Neubau Zweifamilienhaus; Martinstraße 1** 2020/0493
Information
- 1.5 Nutzungsänderung Scheune zu einer Garage mit Hobbyraum; Am Graben 1, Stadtteil Altfeld** 2021/0508
Information
- 1.6 Neubau eines Einfamilienwohnhauses; Claushofstraße 41, Stadtteil Glasofen** 2021/0513
Information
- 2 Bauanträge**
- 2.1 Neubau einer Unterstellhalle für Geräte und Holzlager; Stauffenberggring 17** 2020/0276
Beschlussfassung
- 3 Information zur neuen Bayerischen Bauordnung** 2021/0507
Information

Erster Bürgermeister Thomas Stamm eröffnet um 18:00 Uhr die öffentliche 01. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses. Er begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Bau- und Umweltausschusses fest.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

1 Bekanntmachung der verwaltungsintern behandelten Bauvorhaben

1.1 Wohnhausum-/anbau; Friedenstraße 16 a

1.2 Neubau Doppelhaus; Friedenstraße 16 b

1.3 Umnutzung der bestehenden Scheune zu einem Wohnhaus; Glasergasse 11

1.4 Neubau Zweifamilienhaus; Martinstraße 1

1.5 Nutzungsänderung Scheune zu einer Garage mit Hobbyraum; Am Graben 1, Stadtteil Altfeld

1.6 Neubau eines Einfamilienwohnhauses; Claushofstraße 41, Stadtteil Glasofen

2 Bauanträge

2.1 Neubau einer Unterstellhalle für Geräte und Holzlager; Stauffenberggring 17

Die Unterstellhalle für Geräte und Holzlager ist planungsrechtlich unzulässig. Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Birken III“. Nach § 30 Abs. 1 BauGB ist hier ein Vorhaben zulässig, wenn es den Festsetzungen des Bebauungsplanes entspricht und die Erschließung gesichert ist.

Die nun beantragte Unterstellhalle wurde bereits am 20.07.2017 als Carport beantragt, jedoch das Einvernehmen der Stadt Marktheidenfeld verweigert. Der Bauantrag wurde daraufhin vom Bauherrn im November 2017 zurückgezogen, nachdem das Landratsamt mitgeteilt hatte, dass auch aus deren Sicht der Bauantrag nicht genehmigungsfähig ist (materielle Illegalität). Zudem

seien auch die Abstandsflächen überschritten.

Nachdem der Carport aber schon errichtet worden war (formelle Illegalität), wurde von Seiten des Landratsamtes zeitgleich die Beseitigung gefordert und mit bestandskräftiger Beseitigungsanordnung mit Zwangsgeldandrohung am 22.03.2018 angeordnet. Mit Bescheid vom 20.11.2020 hat das Landratsamt unter erneuter Zwangsgeldandrohung die Beseitigung bis zum 01.02.2021 gefordert, da diese Beseitigung bis heute nicht erfolgte.

Die Unterstellhalle hat einen Bruttorauminhalt von 152 m³ und soll für die Unterbringung von Gartengeräten, Gartenmöbeln und Fahrrädern usw. genutzt werden und gleichzeitig als Holzlager dienen.

Das Bauvorhaben widerspricht den Festsetzungen hinsichtlich der Dachform, der Baugrenzen und der Bebauung innerhalb des Rahmengrüns. Ausnahmen von der Festsetzung des Baufters wurden im Bebauungsplan selbst nur für Carports vorgesehen. Mit dem Bauantrag wurde für folgende Festsetzungen eine Befreiung beantragt:

1. Garagen sind mit Sattel-/Walmdach zu errichten
2. Baugrenze /überbaubare Grundstücksfläche
3. Rahmengrün 3 m

Vom Bauherrn wird die Platzierung im Rahmengrün außerhalb der Baugrenze damit begründet, die großzügig bemessene Gartenfläche im talseitigen östlichen Bereich des Grundstücks nutzen zu wollen und das Straßenbild am Stauffenbergring nicht durch weitere Bebauung zu verunstalten. In das bereits gewachsene Rahmengrün würde sich die Unterstellhalle voll integrieren.

Die Unterstellhalle sei mit einem Pultdach mit einer Dachneigung von 7° geplant, um eine unnötige Höhe, die durch ein Sattel- oder Walmdach entstünde, zu vermeiden und so unauffällig wie möglich zu gestalten. Sie sei keine Garage, sondern ein Nebengebäude welches zum Lagern von Gartengeräten, Gartenmöbeln, Fahrräder usw. und als Holzlager genutzt werden soll.

Der Bebauungsplan setzt auf allen Grundstücken großzügig bemessene überbaubare Grundstücksflächen fest, die die Errichtung von Nebengebäuden auch unschwer innerhalb der Baugrenzen zulassen.

Darüber hinaus wurde der Carport/die Unterstellhalle im festgesetzten Rahmengrün errichtet, welches dem Schutz, der Pflege und der Entwicklung der Landschaft dienen soll. Eine Befreiung hiervon wäre keine untergeordnete Planabweichung mehr. Die vom Bauherrn angesprochenen Bezugsfälle, wo Nebengebäude innerhalb des Rahmengrüns im rückwärtigen Grundstücksbereich gebaut wurden, sind keine genehmigten Bauvorhaben und somit auch keine Bezugsfälle. Auch der Hinweis auf außerhalb der Baugrenzen errichtete Bauvorhaben bezieht sich nicht auf rückwärtige Grundstücksbereiche, sondern diese sind stets von der vorgesehenen Erschließungsstraße zu erreichen.

Die Erschließung des Grundstücks „Stauffenbergring 17“ ist über den Stauffenbergring vorgesehen. Nachdem dieses jedoch in einem topographisch terrassierten Gelände liegt, ist der rückwärtige Bereich lediglich über den angrenzenden Rad- und Wirtschaftsweg (Mühlenweg) zu erreichen oder aber fußläufig über das Grundstück. Eine evtl. notwendige Anfahrbarkeit über den genannten Mühlenweg wurde vom Ordnungsamt der Stadt Marktheidenfeld aus verkehrssicherheitstechnischen Gründen nicht gestattet. Zudem handelt es sich beim Mühlenweg nicht um eine öffentlich gewidmete Straße.

Stadtrat Dr. Dirk Hartwig erwähnt nochmals die bereits genannten Fakten und bedauert dem Bauantrag nicht zustimmen zu können, da man sonst einen Präzedenzfall schaffen würde.

Stadtrat Helmut Adam kann dem Bauantrag nicht zustimmen, da die Ablehnungsgründe aus dem Jahre 2017 im Wesentlichen weiterhin Bestand haben. Außerdem sei die Ausfahrt am Fahrradweg zu gefährlich.

Heinz Richter bekräftigt den festgesetzten Bebauungsplan einzuhalten und nicht ständig den Abweichungen vom Bebauungsplan zuzustimmen.

Beschluss:

Dem Bauvorhaben wird zugestimmt.

mehrheitlich beschlossen Ja 1 Nein 10

3 Information zur neuen Bayerischen Bauordnung

Zum 01.02.2021 tritt die neue Bayerische Bauordnung (BayBO) in Kraft. In der Anlage sind die Änderungen, Ergänzungen und Streichungen rot dargestellt.

Hier ein paar Beispiele, die von Interesse sein könnten:

Art. 6 Abstandsflächen, Abstände

Wesentliche Änderungen betreffen die Abstandsflächen, die in Art. 6 geregelt sind. Bislang betrug die Tiefe der Abstandsflächen 1 H (Wandhöhe), mindestens 3 m. Bei einer Wandlänge von max. 16 m konnte die Wandhöhe halbiert werden (Abs. 6 alt). Nun beträgt die Tiefe 0,4 H, mindestens 3 m. Das 16-Meter-Privileg ist damit überflüssig und entfällt. Die Verringerung der Abstandsflächen kann zu einer Verdichtung der Bebauung führen, was durchaus gewünscht ist.

Stadtrat Heinz Richter regt an sich Gedanken zu machen, ob für bestimmte Bereiche eine Abstandsflächensatzung sinnvoll wäre.

Art. 7 Begrünung, Kinderspielplätze

In Art. 7 Abs. 3 ist geregelt, dass bei Gebäuden ab 3 Wohnungen ein Kinderspielplatz anzulegen ist. Bisher musste dieser auf dem Grundstück angelegt sein. Wenn in unmittelbarer Nähe eine entsprechende Einrichtung vorhanden, oder nach Art und Lage der nicht erforderlich war, entfiel diese Verpflichtung. Jetzt ist grundsätzlich ein Spielplatz anzulegen. Er kann aber analog der Stellplatzabläse entsprechend abgelöst werden. Die Ablöse ist zweckgebunden zu verwenden.

Herr Trabel ergänzt hierzu, dass die Ablösesumme durch die Spielplatzabläsesatzung festgelegt wird.

Es kommen diverse Nachfragen aus dem Gremium, hinsichtlich der Ausgestaltung solcher Spielplätze. Es liegen noch keine Kriterien vor, wie ein Spielplatz auszusehen hat. Bereits genehmigte Bauvorhaben sind davon nicht betroffen, so Herr Trabel.

Art. 57 Verfahrensfreie Bauvorhaben, Beseitigung von Anlagen

Art. 57 regelt die verfahrensfreien Vorhaben. Hier wurde in Abs. 1 Nr. 16 mit Buchstabe b Ladestationen für Elektrofahrzeuge mit einer Höhe von bis zu 2 m, einer Breite bis zu 1 m und einer Tiefe bis zu 1 m eingefügt. Für dies Anlagen ist kein Verfahren mehr notwendig.

Art. 58 Genehmigungsfreistellung

Dieser Artikel regelt die Genehmigungsfreistellung. Hier wurde Absatz 2 dahingehend geändert, dass jetzt auch die Änderung und Nutzungsänderung von Dachgeschossen zu Wohnzwecken einschließlich der Errichtung von Dachgauben im Anwendungsbereich des § 34 BauGB (sog. genannter unbeplanter Innenbereich) genehmigungsfrei gestellt ist.

Abs. 3 wurde dahingehend ergänzt, dass die vorgeschriebene Benachrichtigung der Nachbarn von dem Bauvorhaben auch an den unmittelbaren Besitzer gehen kann, wenn die Eigentümer nur unter Schwierigkeiten zu ermitteln oder zu benachrichtigen sind.

Stadtrat Helmut Adam schlägt vor den Bürger über Bauvorhaben im Genehmigungsverfahren zu informieren. Der Vorsitzende hält die „Brücke zum Bürger“ als geeignete Plattform.

Art. 61 Bauvorlagenberechtigung

Hier wurde in Abs. 1 das Wort „unterschrieben“ durch „erstellt“ ersetzt. Das bedeutet, dass es nicht mehr ausreichend ist, dass die Bauvorlagen selbst erstellt und nur von einem Bauvorlagenberechtigten unterschrieben werden. Dieser muss jetzt zwingend auch die Bauvorlagen selbst erstellen.

Art. 63 Abweichungen

Hier wurde in Abs. 1 ergänzt, dass von den Anforderungen des Art. 6 (Abstandsflächen) Abweichungen insbesondere zugelassen werden **sollen**, wenn ein rechtmäßig errichtetes Gebäude durch ein Wohngebäude höchstens gleicher Abmessung und Gestalt ersetzt wird.

Dies bedeutet, dass gerade in Kernbereichen mit häufiger Grenzbebauung nach Abriss eines Gebäudes an gleicher Stelle ein Wohngebäude errichtet werden kann, ohne dass der Mindestabstand von 3 m eingehalten werden muss. Immer vorausgesetzt, die Abweichung wird von der Genehmigungsbehörde erteilt, in der Regel nur mit Zustimmung der Nachbarn.

Art. 66 Beteiligung des Nachbarn

Hier wurde ergänzt, dass im Bauantrag anzugeben ist, ob zugestimmt wurde. Die Zustimmung bedarf der Schriftform

Art. 68 Baugenehmigung und Baubeginn, Genehmigungsfiktion

Mit der Änderung des Art. 68 wurde erstmals eine Genehmigungsfiktion für die Errichtung oder Änderung eines Gebäudes, das ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dient, oder eine Nutzungsänderung, durch die Wohnraum geschaffen werden soll, eingeführt. Dies gilt nicht bei Sonderbauten. Die Frist beträgt nach Art. 42a BayVwVfG **3 Monate**. Sie beginnt drei Wochen nach Zugang des Bauantrags oder drei Wochen nach Zugang der verlangten Unterlagen, wenn diese von der Bauaufsicht innerhalb der Frist nachgefordert wurden. Die 3 Monatsfrist kann einmal angemessen verlängert werden, wenn dies wegen der Schwierigkeit der Angelegenheit gerechtfertigt ist. Die Fristverlängerung ist zu begründen und rechtzeitig mitzuteilen.

Art. 80a Digitale Baugenehmigung, digitale Verfahren

Dieser Artikel wurde eingefügt, um die Staatsregierung mittels Rechtsverordnung zu ermächtigen, die Einreichung von Bauanträgen in digitaler Form einzuführen.

Art. 81 Örtliche Bauvorschriften

Hier wurde insbesondere die Möglichkeit des Satzungserlasses bzgl. der Erfüllung sowie der Ablöse der Spielplatzpflicht ab drei Wohnungen eingefügt sowie einige Konkretisierungen bei Gestaltungssatzungen und bei Abstandsflächensatzungen.

Art. 83 Übergangsvorschriften

Die Genehmigungsfiktion (Art. 68 Abs. 2) gilt für ab dem 01.05.2021 eingereichte Bauanträge.

Erster Bürgermeister Thomas Stamm schließt um 18:30 Uhr die öffentliche 01. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses.

Thomas Stamm
Erster Bürgermeister

Renate Leuchs
Schriftführer/in