



Stadt Marktheidenfeld

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE 03. SITZUNG DES BAU- UND UMWELTAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum: Dienstag, 23.03.2021
Beginn: 19:00 Uhr
Ende: 19:41 Uhr
Ort: im großen Sitzungssaal des Rathauses

ANWESENHEITSLISTE

Erster Bürgermeister

Stamm, Thomas

Ausschussmitglieder

Adam, Helmut
Harth, Martin
Hartwig, Dirk, Dr.
Hörnig, Joachim
Hörnig, Wolfgang
Hospes, Xena
Keller, Ludwig
Kempf, Bernhard
Menig, Christian
Richter, Heinz

Vertretung für Herrn Florian Hoh

Vertretung für Stadtrat Michael Carl

Schritfführer/in

Leuchs, Renate

Verwaltung

Trabel, Wilhelm

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ausschussmitglieder

Carl, Michael
Hoh, Florian

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- 8 Informationen**
- 9 Bekanntmachung der im Genehmigungsverfahren behandelten Bauvorhaben**
 - 9.1 Wohnhauserweiterung; Ringstraße 12** 2021/0537
Information
 - 9.2 Aufbau einer Gaube auf bestehendes Wohnhaus; Untere-Au-Straße 40, Stadtteil Zimmern** 2021/0579
Information
- 10 Bekanntmachung der verwaltungsintern behandelten Bauvorhaben**
 - 10.1 Errichtung von Werbeanlagen; Echterstraße 13** 2021/0587
Information
 - 10.2 TEKUR - Nutzungsänderung einer zweiten Regelgruppe zur Krippengruppe; Edith-Stein-Straße 2** 2021/0568
Information
 - 10.3 Neubau einer Stahl-Terrassenkonstruktion; Eltertstraße 2** 2020/0495
Information
 - 10.4 Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit Stellplätzen; Eltertstraße 15** 2021/0548
Information
 - 10.5 Neubau eines 1-geschossigen Anbaus an das best. Wohnhaus zur Vergrößerung der Wohn- und Lagerflächen; Lohgraben 14** 2021/0578
Information
 - 10.6 Sanierungsrechtliche Genehmigung: Einbau Lüftungsgitter Eingangstür und Änderung Luftansauggitter Oberlicht; Marktplatz 22** 2021/0591
Information
 - 10.7 Um- und Ausbau des bestehenden Dachgeschosses und Nutzungsänderung Erdgeschoß Elektrogeschäft in Wohnung; Kirchweg 8, Stadtteil Altfeld** 2021/0527
Information
 - 10.8 Anbau an ein bestehendes Wohnhaus; Mittelbodenweg 2a, Stadtteil Oberwittbach** 2021/0529
Information
- 11 Bauanträge**
 - 11.1 Neubau Einfamilienhaus mit Doppelgarage; Gräbenwiese 6, Stadtteil Oberwittbach** 2021/0552
Beschlussfassung
- 12 Aufstellung des Bebauungsplanes Sonstiges Sondergebiet "Betreuung, Bildung, Sport und Freizeit" des Markt Triefenstein, Ortsteil Lengfurt - Beteiligung der Stadt Marktheidenfeld als Träger öffentlicher Belange** 2021/0593
Beschlussfassung
- 13 14. Änderung des Flächennutzungsplanes des Marktes Triefenstein für** 2021/0598

Sondergebiet Solarpark Rettersheim/Sondergebiet Solarpark Triefenstein sowie 1. Änderung mit Erweiterung der vorhabenbezogenen Bebauungspläne Solarpark Rettersheim bzw. Solarpark Triefenstein - Beteiligung als Träger öffentlicher Belange
Beschlussfassung

14 Anfragen

Erster Bürgermeister Thomas Stamm eröffnet um 19:00 Uhr die öffentliche 03. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses. Er begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Bau- und Umweltausschusses fest.

Einwände gegen die Tagesordnung werden nicht erhoben.

Während der Sitzung werden auf Nachfrage des Vorsitzenden gegen die nachstehenden Niederschriften keine Einwendungen erhoben. Der Vorsitzende stellt daraufhin fest, dass diese demnach genehmigt sind.

- 02. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 09.02.2021

ÖFFENTLICHE SITZUNG

8 Informationen

- Der Bauamtsleiter Herr Trabel informiert das Gremium über die Bepflanzung des Kreises an der neuen Feuerwache, welche analog zur Kreuzung Würzburger Straße Südring (Vorrichtung für Werbebanner) ausgeführt werden soll
- Erneut erläutert Herr Trabel die Vorgehensweise der verwaltungsintern behandelten Bauvorhaben, welche im Bauausschuss lediglich bekanntgegeben werden.

9 Bekanntmachung der im Genehmigungsverfahren behandelten Bauvorhaben

9.1 Wohnhauserweiterung; Ringstraße 12

9.2 Aufbau einer Gaube auf bestehendes Wohnhaus; Untere-Au-Straße 40, Stadtteil Zimmern

10 Bekanntmachung der verwaltungsintern behandelten Bauvorhaben

10.1 Errichtung von Werbeanlagen; Echterstraße 13

10.2 TEKUR - Nutzungsänderung einer zweiten Regelgruppe zur Krippengruppe; Edith-Stein-Straße 2

10.3 Neubau einer Stahl-Terrassenkonstruktion; Eltertstraße 2

10.4 **Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit Stellplätzen; Eltertstraße 15**

10.5 **Neubau eines 1-geschossigen Anbaus an das best. Wohnhaus zur Vergrößerung der Wohn- und Lagerflächen; Lohgraben 14**

10.6 **Sanierungsrechtliche Genehmigung: Einbau Lüftungsgitter Eingangstür und Änderung Luftansauggitter Oberlicht; Marktplatz 22**

10.7 **Um- und Ausbau des bestehenden Dachgeschosses und Nutzungsänderung Erdgeschoß Elektrogeschäft in Wohnung; Kirchweg 8, Stadtteil Altfeld**

10.8 **Anbau an ein bestehendes Wohnhaus; Mittelbodenweg 2a, Stadtteil Oberwittbach**

11 **Bauanträge**

11.1 **Neubau Einfamilienhaus mit Doppelgarage; Gräbenwiese 6, Stadtteil Oberwittbach**

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Hofwiesen“ (WA) im Stadtteil Oberwittbach. Es widerspricht den Festsetzungen im Hinblick auf die festgesetzte Firstrichtung sowie die Dachneigung.

Das Einfamilienhaus mit Doppelgarage ist als barrierearmer erdgeschossiger Bungalow vorgesehen, weshalb aufgrund des großzügigen Gebäudezuschnitts und der in das Gebäude integrierten Doppelgarage eine Drehung der Firstrichtung erforderlich ist. Darüber hinaus wird aus gestalterischer Sicht eine flachere Dachneigung von 22° anstatt der Mindestdachneigung von 30°.

Aus städtebaulicher Sicht spricht nichts gegen eine Drehung der Firstrichtung auf diesem Grundstück. Auch die Nachbarn sind nicht tangiert.

Darüber hinaus war im ursprünglich eingereichten Bauantrag die im Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) überschritten, weshalb dieser Bauantrag zurückgezogen wurde. Bei der neu eingereichten Fassung wurde nun die 36 m² große Terrasse aus der Planung genommen. Diese darf auch im Nachgang nicht errichtet werden.

Die weiterhin beantragte abweichende Dachfarbe anthrazit ist im Bebauungsplan vorgesehen und somit auch keine Befreiung notwendig.

Die erforderlichen zwei Stellplätze sind in der Doppelgarage untergebracht.

Beschlussvorschlag:

Dem Bauvorhaben wird einschließlich Befreiungen bezüglich der Firstrichtung und Dachneigung zugestimmt.

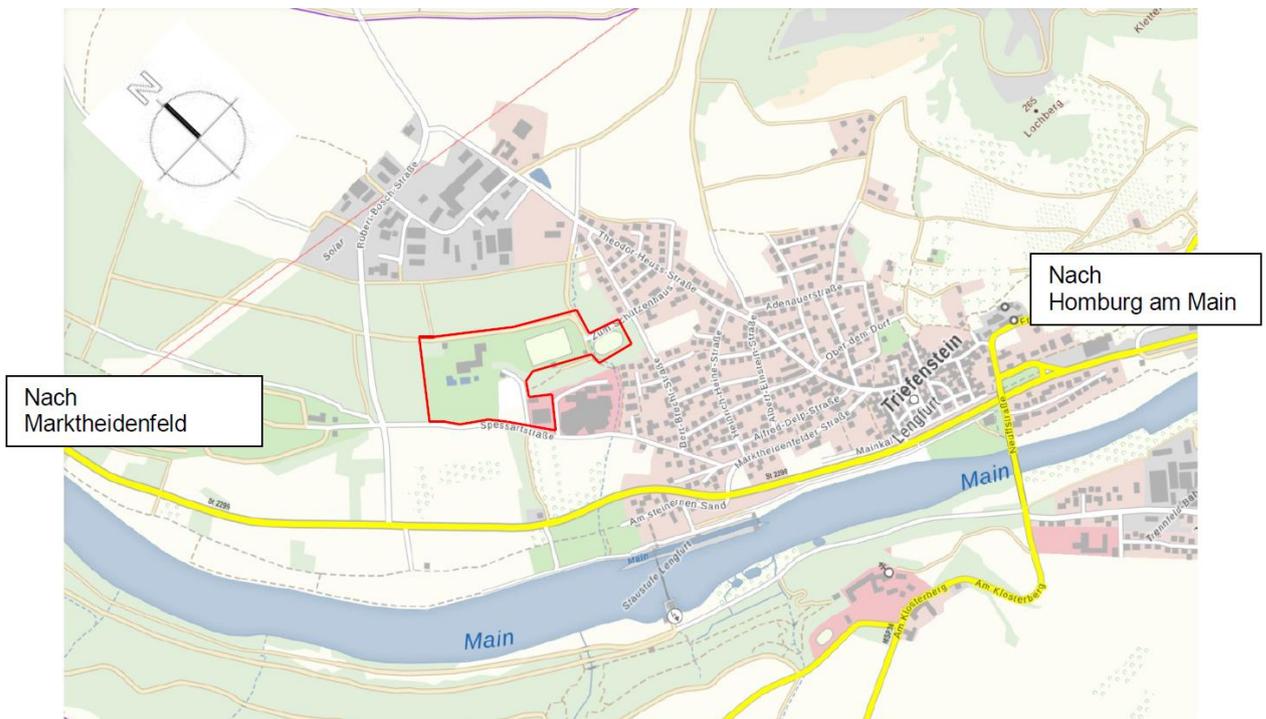
einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0

12 Aufstellung des Bebauungsplanes Sonstiges Sondergebiet "Betreuung, Bildung, Sport und Freizeit" des Markt Triefenstein, Ortsteil Lengfurt - Beteiligung der Stadt Marktheidenfeld als Träger öffentlicher Belange

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Betreuung, Bildung, Sport und Freizeit Spessartstraße“ als sonstiges Sondergebiet des Marktes Triefenstein ist die Legitimierung der im betreffenden Gebiet bereits seit langem für den Gemeinbedarf gewachsenen Nutzungen und Baulichkeiten sowie die Weiterentwicklung des Gebiets für den Gemeinbedarf.

Das Planungsgebiet ist schon seit geraumer Zeit vielfältig bebaut. Der hierzu fehlende Bebauungsplan soll im Zuge dieses Verfahrens erstellt werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Betreuung, Bildung, Sport und Freizeit Spessartstraße“ liegt am nordwestlichen Ortsrand der Gemeinde Lengfurt, Ortsteil des Marktes Triefenstein.



Lage des Planungsbereiches des Bebauungsplanes „Betreuung, Bildung, Sport und Freizeit Spessartstraße“ im Markt Triefenstein, Ortsteil Lengfurt

Durch die Stilllegung und Nutzungsaufgabe des im Planungsgebiet liegenden gemeindlichen Hallenbades ergibt sich die Notwendigkeit, für dieses eine zukünftige Nachnutzung zu definieren und zu ermöglichen. Die vorhandene Schulturnhalle der Grundschule, die für den Schulbetrieb der bereits generalsanierten Grundschule zwingend benötigt wird, ist im höchsten Grade

sanierungsbedürftig, wofür Planungs- und Genehmigungssicherheit hergestellt werden muss. Weiterhin wird seitens des Marktes Triefenstein angestrebt, die kommunale Nutzung zu Gunsten des Gemeinwohls zu verdichten und im Gebiet einen Kindergarten in Synergie mit der bestehenden und generalsanierten Grundschule zu ermöglichen.



Entwurf Bebauungsplan „Betreuung, Bildung, Sport und Freizeit Spessartstraße“ mit integriertem Grünordnungsplan

Die ausgelegten Unterlagen können auf der Homepage des Marktes Triefenstein unter folgendem Link: <https://www.markt-triefenstein.de/bebauungsplan-betreuung-bildung-sport-und-freizeit-spessartstrasse-lengfurt/> eingesehen werden.

Beschlussvorschlag:

Von Seiten der Stadt Marktheidenfeld bestehen keine Einwände gegen den Bebauungsplan Sonstiges Sondergebiet „Betreuung, Bildung, Sport und Freizeit“ des Marktes Triefenstein, Ortsteil Lengfurt. Belange der Stadt Marktheidenfeld sind nicht tangiert.

einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0

13	14. Änderung des Flächennutzungsplanes des Marktes Triefenstein für Sondergebiet Solarpark Rettersheim/Sondergebiet Solarpark Triefenstein sowie 1. Änderung mit Erweiterung der vorhabenbezogenen Bebauungspläne Solarpark Rettersheim bzw. Solarpark Triefenstein - Beteiligung als Träger öffentlicher Belange
-----------	--

Bei diesem TOP nimmt Stadtrat Bernhard Kempf an der Beratung und Beschlussfassung wegen Befangenheit nicht teil.

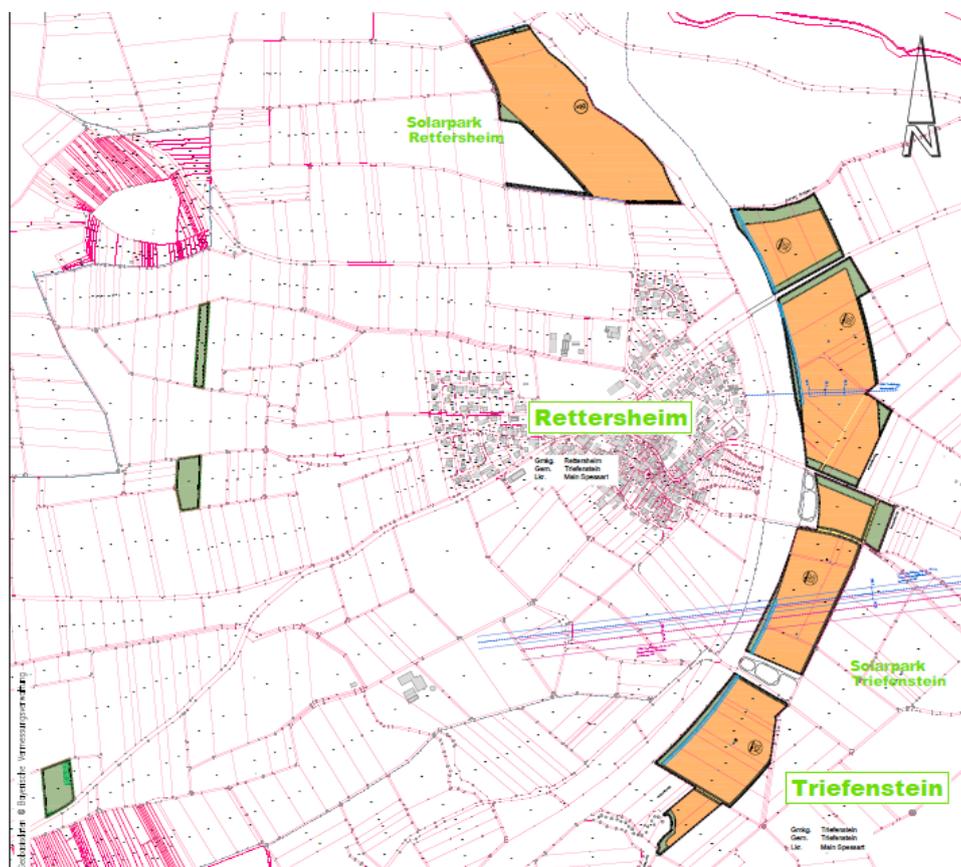
Der Markt Triefenstein beabsichtigt mit der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Änderung und Erweiterung der vorhabenbezogenen Bebauungspläne „Solarpark Rettersheim“ und „Solarpark Triefenstein“ zu schaffen.

Bisher war das Aufstellen von Solarmodulen lediglich in einem Bereich mit einem Maximalabstand von 110 m vom Fahrbahnrand der Bundesautobahnen erlaubt. Mit der am 01.01.2021 in Kraft getretenen Änderung des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG) wurde die Flächenkulisse für Solaranlagen entlang von Autobahnen oder Schienenwegen vergrößert. Zukünftig darf dieser sog. Seitenrandstreifen in einer Breite von 200 m statt zuvor 110 m genutzt werden, wobei ein 15 m breiter Streifen längs zur Fahrbahn zu Naturschutzzwecken, z. B. für Tierwanderungen, freigehalten werden muss. Durch die Änderung des EEG kann in den bereits für Solar-

anlagen ausgewiesenen Bereichen somit ein weiterer 90 m breiter Streifen mit Solarmodulen belegt werden.

Die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes des Marktes Triefenstein sowie die Änderungen der Bebauungspläne beinhalten zum einen eine Umnutzung von Grün- bzw. Ausgleichsflächen im Geltungsbereich des jeweils rechtskräftigen Bebauungsplanes in Flächen für Solarmodule. Darüber hinaus erfolgt eine Erweiterung des jeweiligen Geltungsbereiches für die Festsetzung von neuen Solarflächen als auch Ausgleichsflächen, welche zum einen als Ersatz für die entfallenden Ausgleichsflächen oder auch als Ausgleichsflächen für die zusätzlichen Solarflächen dienen. Der überwiegende Teil der Geltungsbereiche behält die ursprüngliche Nutzungsart bei. Zur besseren Übersicht werden auf beiden Bebauungsplänen jeweils das komplette Plangebiet dargestellt

Die zu überplanenden Bereiche liegen südwestlich (Solarpark Rettersheim) bzw. nordöstlich (Solarpark Triefenstein) der Autobahn A 3 Frankfurt-Würzburg bzw. Würzburg-Frankfurt.



Die Nutzungsdauer der Anlagen im Änderungsbereich wird mit 31.12.2057 angegeben. Nach Beendigung der Solarnutzung wird als Folgenutzung „Fläche für Landwirtschaft“ festgesetzt.

Die Unterlagen sind auf der Homepage des Marktes Triefenstein unter folgender Rubrik einzusehen:

www.markt-triefenstein.de/bauleitplanung/ unter laufende Bauleitplanungen.

Stadtrat Helmut Adam befürwortet dieses Vorhaben nicht, er ist der Auffassung, dass Solaranlagen für Dächer vorgesehen und nicht für die Natur vorgesehen sind.

Beschlussvorschlag:

Von Seiten der Stadt Marktheidenfeld bestehen keine Einwände gegen die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes des Marktes Triefenstein sowie die jeweils 1. Änderung und Erweiterung der vorhabenbezogenen Bebauungspläne „Solarpark Rettersheim“ bzw. „Solarpark Triefenstein“. Belange der Stadt sind nicht berührt.

mehrheitlich beschlossen Ja 9 Nein 1 Befangen 1

14 Anfragen

- Stadtrat Dr. Dirk Hartwig zweifelt die Notwendigkeit der gefälltten Bäume am Bauvorhaben Lidl in der Georg-Mayr-Str. 26 an. Herr Trabel begründet dies mit der Verlegung der Kanal- und Wasserleitung.
- Des Weiteren bringt Stadtrat Dr. Dirk Hartwig vor, dass der Gehweg nach der Bushaltestelle, Kreuzung Eichholzstraße/Ostlandstraße, für ca. 3 m unterbrochen ist. Er bittet die Verwaltung um Überprüfung, ob diese Gefahrenstelle beseitigt werden kann. Die Nachfrage diesbezüglich wird an Herrn Brand vom Ordnungsamt weitergeleitet.
- Es ergeht der Hinweis von Stadtrat Adam, dass bei der Kleinbaustelle (Telekom) vor der Grafschaftshalle im Stadtteil Altfeld keine Fertigstellung in Sicht sei. Desweiteren sei der Verbindungsweg vom Friedhof zur Umgehungsstraße nach den Bauarbeiten der Telekom sehr schadhaft. Er bittet die Verwaltung die Wiederherstellung zu kontrollieren.
- Zum Bauvorhaben Untertorstraße 27 erkundigt sich Stadtrat Wolfgang Hörnig über die Vorgehensweise hinsichtlich des Denkmalschutzes. Herr Trabel erläutert hierzu, dass die denkmalschutzrechtliche Genehmigung vom Jahr 2014 auf das Jahr 2018 verlängert wurde. Nach Abschluss der Baumaßnahme ist der Bauherr verpflichtet dem Denkmalschutzamt eine Dokumentation vorzulegen.
- Stadtrat Dr. Dirk Hartwig wurde von mehreren Fahrradfahrern hinsichtlich der Werbeaufsteller auf dem Gehweg Äußerer Ring 23 angesprochen. Dies stellt eine Gefährdung dar. Stadtrat Heinz Richter stellt fest, dass es sich hier um eine Sondernutzung handelt. Der Sachverhalt ist Herrn Brand vom Ordnungsamt bereits bekannt.

Erster Bürgermeister Thomas Stamm schließt um 19:41 Uhr die öffentliche 03. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses.

Thomas Stamm
Erster Bürgermeister

Renate Leuchs
Schriftführer/in