



Stadt Marktheidenfeld

# NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE 07. SITZUNG DES BAU- UND UMWELTAUSSCHUSSES

---

Sitzungsdatum: Dienstag, 14.09.2021  
Beginn: 17:00 Uhr  
Ende: 19:03 Uhr  
Ort: im großen Sitzungssaal des Rathauses

---

## ANWESENHEITSLISTE

### Erster Bürgermeister

Stamm, Thomas ab TOP 37

### Ausschussmitglieder

Adam, Helmut  
Carl, Michael  
Harth, Martin entschuldigt bei TOP 36, ab TOP 37 anwesend  
Hoh, Florian  
Hörnig, Joachim  
Hörnig, Wolfgang  
Hospes, Xena  
Kempf, Bernhard  
Richter, Heinz  
Rinno, Susanne

### Schritfführer/in

Leuchs, Renate

### Verwaltung

Brand, Christian TOP 36  
Burk, Andreas

### Ortstermin

Menig, Christian (2. BGM) TOP 36

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

# TAGESORDNUNG

## Öffentliche Sitzung

- 36 Ortstermin: Neuer Friedhof; Treffpunkt: 17:00 Uhr an der Aussegnungshalle**
- 37 Informationen**
- 38 Bekanntmachung der im Genehmigungsverfahren behandelten Bauvorhaben**
- 38.1 Errichtung eines Büro- und Besprechungspavillons; Dillberg 10 2021/0777**  
Information
- 38.2 Neubau Logistikhalle mit Bürotrakt und Kühlhaus (Blumen); Gewerkepark Söllershöhe, Teilfläche aus Fl.-Nr. 730 2021/0741**  
Information
- 39 Bekanntmachung der verwaltungsintern behandelten Bauvorhaben**
- 39.1 Neubau eines Wohnhauses; An der Köhlerei 10 2021/0778**  
Information
- 39.2 Errichtung von Werbeanlagen; Georg-Mayr-Straße 28 2021/0780**  
Information
- 39.3 Ausbau des Dachgeschosses zu einer Wohnung; Mittelstraße 1 2021/0779**  
Information
- 40 Bauanträge**
- 40.1 Bauvoranfrage: Nutzungsänderung eines ehemaligen Bäcker- und Metzger-Geschäftes in eine Wohnung; Karbacher Straße 16 2021/0831**  
Beschlussfassung
- 40.2 Bauvoranfrage: Neubau eines Flachdachbungalows mit Doppelgarage; Gotthard-Schüll-Straße 5, Stadtteil Marienbrunn 2021/0830**  
Beschlussfassung
- 40.3 Stadt Marktheidenfeld, Bau eines Abgabeschachtes im Stadtteil Zimmern, Flur-Nr. 1147 2021/0861**  
Beschlussfassung
- 41 Anfragen**

Erster Bürgermeister Thomas Stamm Christian Menig eröffnet um 17:00 Uhr die öffentliche 07. 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 nachstehende Niederschrift keine Einwendungen erhoben. Der Vorsitzende stellt daraufhin fest, dass diese demnach genehmigt ist.

- 06. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 06.07.2021

## ÖFFENTLICHE SITZUNG

### **36 Ortstermin: Neuer Friedhof; Treffpunkt: 17:00 Uhr an der Aussegnungshalle**

Zum Ortstermin am Neuen Friedhof treffen sich der 2. Bürgermeister Christian Menig, der Bau- und Umweltausschuss, Herr Ömer Özbay von der Türkisch-Islamischen Gemeinde in Marktheidenfeld, Bestattungsunternehmer Matthias Liebler, Herr Brand (Friedhofsverwaltung), stellvertretender Bauamtsleiter Herr Burk sowie Herr Spies von der Main-Post.

Der 2. Bürgermeister begrüßt die Anwesenden zum Ortstermin. Herr Brand informiert das Gremium über die Änderung der Bayrischen Bestattungsverordnung (Wegfall der Sargpflicht). Er teilt mit, dass im Juli 2021 ein Antrag der Türkisch-Islamischen Gemeinde auf muslimische Gräber bei der Stadt Marktheidenfeld eingegangen ist. Der vorgesehene Bereich hierfür ist ein freies abgeschlossenes Feld im Diakonissenfriedhof. Eine Erweiterung des Friedhofs ist nicht notwendig.

Die Abwicklung der sarglosen Bestattung läuft komplett über das Bestattungsunternehmen Liebler unter Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben, so Herr Liebler.

Herr Özbay erläutert die Vorgehensweise einer türkisch-islamischen Bestattung, die einer christlichen Bestattung sehr ähnlich ist. Der Leichnam wird in einem Tuch beigelegt und anschließend mit einer schrägen Betonplatte zum Schutz des Körpers abgedeckt. Der Grabstein ist gen Mekka ausgerichtet.

Herr Özbay, das ortsansässige Bestattungsunternehmen und Herr Brand bleiben weiterhin im Gespräch. Eine Änderung der städtischen Friedhofssatzung wird dahingehend vorbereitet und dem Stadtrat vorgelegt, so Herr Brand.

### **37 Informationen**

- Der stellvertretende Bauamtsleiter Herr Burk informiert das Gremium, dass ab 01.10.2021 das Landratsamt Main-Spessart, als erstes Landratsamt in Unterfranken, das digitale Baugenehmigungsverfahren nach Art. 80a BayBO einführt. Für die Bürgerinnen und Bürger der Stadt Marktheidenfeld bedeutet dies, dass für nahezu alle Verfahren im Baurecht, die vom Landratsamt entschieden werden, der Antragszugang von der Stadt auf das Landratsamt übergeht. Das hat zur Folge, dass alle Bauanträge, Vorbescheidverfahren, isolierte Abweichungen, wenn sie keine gemeindlichen Satzungen betreffen, Beseitigungsanträge, Teilbaugenehmigungsanträge, isolierte Befreiungen, wenn sie nicht nur gemeindliche Satzungen

gen/bauplanungsrechtliche Festsetzungen betreffen, Abgrabungsverfahren, Verlängerungsanträge direkt beim Landratsamt durch die Entwurfsverfasser bzw. die Bauherren in Papierform bzw. digital einzureichen sind. Dies wurde durch die Presse bereits mitgeteilt.

Stadtrat Joachim Hörnig fragt nach einer vorübergehenden Übergangslösung in Form einer Sprechstunde. Herr Burk bestätigt, dass weiterhin die Bauherren Informationen zu ihren Bauvorhaben auf Anfrage erhalten.

Herr Stamm schlägt vor, den Kommunikationsweg und Ablauf beim Baugenehmigungsverfahren zwischen dem Landratsamt und der Bauherrschaft bei der Bauamtsleitertagung am 20.09.2021 nachzufragen.

- Des Weiteren teilt Herr Burk mit, dass mit dem Antrag auf denkmalschutzrechtliche Erlaubnis zum Einbau eines Aufsatzgeländers für die Brüstung an der Empore in der Kirche im Stadtteil Zimmern seitens der Stadt Marktheidenfeld Einverständnis besteht.
- Zur Bauvoranfrage „Jakob-Kaiser-Straße 15“ mit positivem Beschluss vom 08.06.2021 wurde analog ein Bauantrag eingereicht. Diesem wurde verwaltungsintern zugestimmt und an das Landratsamt weitergeleitet.

## **38 Bekanntmachung der im Genehmigungsverfahren behandelten Bauvorhaben**

### **38.1 Errichtung eines Büro- und Besprechungspavillons; Dillberg 10**

Bekanntmachung des im Genehmigungsverfahren behandelten Bauvorhabens

### **38.2 Neubau Logistikhalle mit Bürotrakt und Kühlhaus (Blumen); Gewerbepark Söllershöhe, Teilfläche aus Fl.-Nr. 730**

Bekanntmachung des im Genehmigungsverfahren behandelten Bauvorhabens

## **39 Bekanntmachung der verwaltungsintern behandelten Bauvorhaben**

### **39.1 Neubau eines Wohnhauses; An der Köhlerei 10**

Bekanntmachung des verwaltungsintern behandelten Bauvorhabens:

- Liegt gem. § 34 BauGB innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile
- fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein
- Stellplatzsatzung eingehalten
- Erschließung ist gesichert

Keine Einwände.

#### **Dem Bauvorhaben wurde verwaltungsintern zugestimmt.**

Vorgesehen ist der Neubau eines Wohnhauses. Es handelt sich hier um ein dreigeschossiges Flachdachgebäude, wobei aufgrund der Hanglage des Grundstücks das sog. EG eher als Untergeschoss zu sehen ist, in welchem die Garage untergebracht ist, und welches komplett im Hang verschwindet. Lediglich von der Ost- bzw. Nordseite sind zwei Geschosse zu erkennen. Von der Südseite her ist sogar nahezu nur das Obergeschoss zu sehen.

Erforderlich sind hierfür lt. Stellplatzsatzung zwei Stellplätze. Es werden allerdings insgesamt vier Stellplätze auf dem Grundstück hergestellt, drei in der Garage und ein Stellplatz vor der Garage. Die Grundstückszufahrt wurde auf 6 m begrenzt. Darüber hinaus wird ein Nebengebäude mit 7,82 m x ca. 3,28 m an der Grundstücksgrenze zu Flurstück 2794 der Gemarkung Marktheidenfeld errichtet.

### **39.2 Errichtung von Werbeanlagen; Georg-Mayr-Straße 28**

Bekanntmachung des verwaltungsintern behandelten Bauvorhabens:

- Liegt gem. § 34 BauGB innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile
- fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein
- Erschließung ist gesichert

Keine Einwände.

**Dem Bauvorhaben wurde verwaltungsintern zugestimmt.**

Vorgesehen ist die Errichtung von Werbeanlagen am Lidl-Neubau.

Das Bauvorhaben liegt in den im Zusammenhang bebauten Ortsteilen gem. § 34 BauGB.

Geplant sind zum einen ein innenbeleuchtetes Wandlogo als Wandscheibe ausgebildet, jeweils an der Fassade auf der West- sowie auf der Südseite, mit einer Größe von ca. 1,95 m x 1,95 m. Zudem ist ein Werbepylon, eine sog. „Standfahne“ mit einer Masthöhe von 5,98 m vorgesehen, wobei der Mast in Richtung Parkplatz ausgerichtet ist. Es handelt sich hier allerdings um keine Fahne, sondern um eine quadratische Acrylscheibe mit einem Maß von 2,10 m x 2,20 m sowie um ein Zusatzschild mit den Öffnungszeiten mit einer Größe von 2,10 m x 0,60 m. Außerdem ist eine sog. Non-Food-Vitrine mit Standfüßen im Bereich der Einkaufswagen angebracht, Maße 1,73 m x 2,20 m sowie ein (Hinweis-)Wandschild beim Stellplatz an der Elektroladesäule mit einer Größe von 3,11 m x 1,64 m.

Stadtrat Martin Harth merkt an, dass die Umsetzung und dauerhafte Beibehaltung der Grünplanung gemäß dem eingereichten Bauantrag zu überprüfen ist. Herr Burk erläutert hierzu, das Landratsamt sei Bauaufsichtsbehörde und somit wird der Hinweis weitergegeben. Hier bestehe auch bei anderen Bauvorhaben der Kernstadt Handlungsbedarf, so Stadtrat Joachim Hörnig.

### **39.3 Ausbau des Dachgeschosses zu einer Wohnung; Mittelstraße 1**

Bekanntmachung des verwaltungsintern behandelten Bauvorhabens:

- Liegt gem. § 34 BauGB innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile
- fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein
- Stellplatzsatzung eingehalten
- Erschließung ist gesichert

Keine Einwände.

**Dem Bauvorhaben wurde verwaltungsintern zugestimmt.**

Vorgesehen ist der Dachgeschossausbau zu einer Wohnung. Dieser wäre im Freistellungsverfahren gem. Art. 58 Abs. 2 BayBO zu behandeln. Das Vorhaben benötigt jedoch eine Abweichung von der Bayerischen Bauordnung gem. Art. 48 im Hinblick auf die Barrierefreiheit, somit ist eine Baugenehmigung erforderlich. Die Beurteilung dieser Abweichung liegt allerdings in der Zuständigkeit des Landratsamtes.

## **40 Bauanträge**

### **40.1 Bauvoranfrage: Nutzungsänderung eines ehemaligen Bäcker- und Metzger-Geschäftes in eine Wohnung; Korbacher Straße 16**

Das Bauvorhaben liegt in den im Zusammenhang bebauten Ortsteilen gem. § 34 BauGB.

Die Bauherren beabsichtigen die ehemalige Bäckerei und Metzgerei in Wohnraum umzuwandeln. Die ehemalige Bäckerei wurde mit Ausnahme dieses Gebäudeteils schon in Wohnungen umgebaut.

Von Seiten der Verwaltung steht einer Nutzungsänderung von gewerblicher Nutzung in Wohnnutzung nichts entgegen.

#### **Beschluss:**

**Der Bauvoranfrage mit Nutzungsänderung von einem Bäcker- bzw. Metzgergeschäft in eine Wohnung wird zugestimmt.**

**einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0**

### **40.2 Bauvoranfrage: Neubau eines Flachdachbungalows mit Doppelgarage; Gotthard-Schüll-Straße 5, Stadtteil Marienbrunn**

Die Antragsteller beabsichtigen die Errichtung eines Flachdaches anstelle der im Bebauungsplan vorgegebenen Dachform von Sattel- oder Schopfwalmdach. Begründet wird die Wahl des Flachdaches damit, dass eine ausreichend große und effektive PV-Anlage, die für die geplante Wärmepumpe sowie für ein Elektroauto erstellt werden soll, fachgerecht und im optimalen Winkel aufgeständert werden soll. Darüber hinaus ist die PV-Anlage auch für das KfW 40+-Haus notwendig.

Nachdem die Errichtung einer Photovoltaikanlage zu begrüßen ist und städtebaulich keine Bedenken gegen die Errichtung eines Flachdaches in diesem Bereich bestehen, wird von Seiten der Verwaltung eine Befreiung bezüglich der Dachform und damit einhergehend der Befreiung für die Dachneigung befürwortet.

#### **Beschluss:**

**Dem Antrag auf Vorbescheid mit der Frage nach der Zulässigkeit „eines Flachdachbungalows mit Doppelgarage an dieser Stelle“ wird zugestimmt. Die für die Errichtung eines Flachdaches im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Lauterpfad“ in Marienbrunn erforderlichen Befreiungen bezüglich der Dachform und Dachneigung wird für die Bauantragstellung in Aussicht gestellt.**

**einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0**

### **40.3 Stadt Marktheidenfeld, Bau eines Abgabeschachtes im Stadtteil Zimmern, Flur-Nr. 1147**

Der Standort des vorgesehenen Abgabeschachtes in Zimmern liegt auf dem Grundstück Flur-Nr. 1147 außerhalb des eigenen Wasserschutzgebietes im Außenbereich und dient der öffentlichen Versorgung mit Wasser (§ 35 Abs. 1 Nr. 3 BauGB). Es stehen keine öffentlichen Belange entgegen, die Erschließung ist über die Erlacher Straße ausreichend gesichert.

Die über eine Stahltreppe zugängliche Decke des Schachtes soll so gestaltet werden, dass diese als Ausguck und Rastmöglichkeit für Wanderer und Radfahrer am Mainradweg genutzt werden kann.

Mit der Errichtung des Abgabeschachtes möchte sich die Stadt Marktheidenfeld im Stadtteil Zimmern die Möglichkeit eines zweiten Versorgungsweges für die Trinkwasserversorgung über den Zweckverband Fernwasser Mittelmain (FWM) sichern. Mit der geplanten zweiten Einspeisung ins Ortsnetz erhöht sich die Versorgungssicherheit des Stadtteils Zimmern. Insbesondere im Havariefall der Eigenwasserversorgung sichert die geplante Maßnahme die Aufrechterhaltung der Wasserversorgung.

Die Nachbarunterschriften zum Bauantrag werden derzeit eingeholt.

Eine wasserrechtliche Genehmigung für eine Ausnahme für Bauen im Überschwemmungsgebiet wurde gesondert beantragt. Die Unterlagen liegen zur Prüfung bei der zuständigen Behörde.

Auf Nachfrage aus dem Gremium wird im nächsten Bauausschuss der Zeitpunkt des Vergabe-Beschlusses bekannt gegeben.

Über die Ausführung des Übergabepunktes herrscht Uneinigkeit. Herr Burk erläutert hierzu, dass der Übergabepunkt so klein wie möglich und so groß wie nötig geplant ist. Für die Möglichkeit eines Aussichtspunktes entstehen Mehrkosten für die Bank und den Treppenaufgang.

#### **Beschluss:**

**Dem Bauvorhaben wird zugestimmt.**

**einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0**

### **41 Anfragen**

- Stadtrat Martin Harth bittet um Überprüfung der umgesetzten Grünordnungsplanung beim Bauvorhaben Norma-Markt, Baumhofstraße 53. Der Hinweis wird an die zuständige Bauaufsichtsbehörde weitergeleitet.
- Aus dem Gremium werden folgende Themen nach dem aktuellen Stand angefragt, der stellvertretende Bauamtsleiter erläutert diese.

Bebauungsplan Märzfeld: die Unterlagen für die wasserrechtliche Genehmigung vom beauftragten Ingenieurbüro wurden überarbeitet und der Antrag am 10.08.2021 an die zuständige Behörde weitergeleitet.

Jugendraum in Altfeld: es besteht Abstimmungsbedarf zwischen Jugendring und Verwaltung.

Geländer, Lampen sowie angefahrenes Schild Richtung Glasofen auf der Alten Mainbrücke: der Sachstand wird bei Frau Keil ermittelt und in der nächsten Sitzung des Bau- und Umweltausschusses bekannt gegeben.

Baubeginn der Abbrucharbeiten am Alten Friedhof: Herr Burk sichert eine kurzfristige Rückmeldung zu.

Sozialer Wohnungsbau (Säule II) Baufortschritt: die Gewerke Trockenbau, WDVS und Malerarbeiten befindet sich derzeit in der Ausschreibung. Die Ausbaugewerke Elektro Heizung und Sanitär sind bereits seit längerem vergeben. Es ist notwendig die Gewerke Dachabdichtung und Fenster zügig fertigzustellen, damit der Baufortschritt gewährleistet wird.

- Stadtrat Bernhard Kempf regt an für die vielen Fahrradfahrer im Altstadtbereich mehr Abstellmöglichkeiten zur Verfügung zu stellen.  
Der Vorsitzende sieht die Problematik genauso und erwähnt hierzu, dass die Gastronomie und Frau Albert bereits im Gespräch sind. Der Marktplatz ist relativ beengt und wegen der Einhaltung der Rettungswege weniger geeignet. Er schlägt Höfe vor, die zum Abstellen der Fahrräder verwendet werden könnten. Für die Entfernung der Sitzecke am alten Rathaus um dort weitere Fahrradständer aufzustellen, plädiert Stadtrat Heinz Richter. Weitere Anregungen sind hierzu die Umsetzung des Komfortstreifens in der Fahrgasse mit einzubeziehen oder mehrere kleine Radparkplätze zu errichten, wie beispielsweise in Volkach.  
Abschließend spricht sich der Vorsitzende für eine zeitnahe Umsetzung aus.
- Stadtrat Wolfgang Hörnig fragt nach dem Stand der E-Ladesäulen, welche im Stadtrat beschlossen wurden. Hierbei handelt es sich um die E-Ladesäulen am Brückenparkplatz, am Lohgraben und am Neubau des Feuerwehrhauses (am Nordring).  
Herr Burk berichtet hierzu, dass Angebote vorliegen, die Förderzusage abzuwarten ist und diese noch im Haushaltsjahr 2021 realisiert werden sollen.

Erster Bürgermeister Thomas Stamm schließt um 19:03 Uhr die öffentliche 07. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses.

Thomas Stamm  
Erster Bürgermeister

Renate Leuchs  
Schriftführer/in