



Stadt Marktheidenfeld

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

Sitzungsdatum: Dienstag, 11.01.2022
Beginn: 18:00 Uhr
Ende: 18:43 Uhr
Ort: im großen Sitzungssaal des Rathauses

ANWESENHEITSLISTE

Erster Bürgermeister

Stamm, Thomas

Ausschussmitglieder

Adam, Helmut

Harth, Martin

Hoh, Florian

Hörnig, Joachim

Hörnig, Wolfgang

Hospes, Xena

Kempf, Bernhard

Richter, Heinz

Riedmann, Mario

Wiesmann, Eva-Maria

Vertretung für Stadtrat Michael Carl

Schriftführer/in

Leuchs, Renate

Verwaltung

Burk, Andreas

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ausschussmitglieder

Carl, Michael

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- 1 Bekanntmachung der im Genehmigungsverfahren behandelten Bauvorhaben**
- 1.1 Dachausbau; Georg-Mayr-Straße 12** 2021/1030
Information
- 1.2 Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 5 Wohneinheiten; Rupert-Mayer-Straße 8** 2021/0968
Information
- 2 Bekanntmachung der verwaltungsintern behandelten Bauvorhaben**
- 2.1 Einbau einer Atemschutzübungsanlage in eine bestehende KFZ-Halle sowie Umbau eines Carports zu einem Übungshaus für Atemschutz; Am Obereichholz 2** 2021/1052
Information
- 2.2 Verlängerung der Baugenehmigung: Neubau eines Parkhauses für PKW, Gebäude 97; Dillberg 14** 2021/0008
Information
- 2.3 Verlängerung der befristeten Baugenehmigung für die bestehende Stahlbauhalle (Interimslösung), Karbacher Straße 26** 2021/0009
Information
- 2.4 Aufstockung auf bestehendes Wohnhaus; Wolfgang-Amadeus-Mozart-Straße 10** 2021/0011
Information
- 2.5 Errichtung eines Zweifamilienwohnhauses; Löwensteinstraße 1, Stadtteil Michelrieth** 2021/0970
Information
- 2.6 Abbruch der bestehenden Garagen und Neubau eines Wohnhauses mit 2 Wohneinheiten, Nebengebäude und Stellplätzen; Michelriether Straße 54, Stadtteil Altfeld** 2021/0010
Information
- 3 Bauanträge**
- 3.1 Neubau Einfamilienhaus mit Carport; Dietrich-Bonhoeffer-Straße 16** 2021/1053
Beschlussfassung
- 3.2 Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses; Jakob-Kaiser-Straße 15** 2021/0007
Beschlussfassung
- 4 14. Änderung des Flächennutzungsplans des Marktes Triefenstein sowie jew. 1. Änderung der vorhabenbezogenen Bebauungspläne "Solarpark Rettersheim" bzw. "Solarpark Triefenstein" - Beteiligung der Stadt als TÖB** 2021/0001
Beschlussfassung
- 6 Anfragen**

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.

Einwände gegen die Tagesordnung werden nicht erhoben.

Während der Sitzung wird auf Nachfrage des Vorsitzenden gegen die nachstehende Niederschrift keine Einwendungen erhoben. Der Vorsitzende stellt daraufhin fest, dass diese demnach genehmigt ist.

- 08. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 23.11.2021

ÖFFENTLICHE SITZUNG

1 Bekanntmachung der im Genehmigungsverfahren behandelten Bauvorhaben

1.1 Dachausbau; Georg-Mayr-Straße 12

Bekanntmachung des im Genehmigungsverfahren behandelten Bauvorhabens

1.2 Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 5 Wohneinheiten; Rupert-Mayer-Straße 8

Bekanntmachung des im Genehmigungsverfahren behandelten Bauvorhabens

2 Bekanntmachung der verwaltungsintern behandelten Bauvorhaben

2.1 Einbau einer Atemschutzübungsanlage in eine bestehende KFZ-Halle sowie Umbau eines Carports zu einem Übungshaus für Atemschutz; Am Obereichholz 2

Bekanntmachung des verwaltungsintern behandelten Bauvorhabens:

Vorgesehen ist der Umbau des Carports zu einem Übungshaus für Atemschutzeinsätze sowie der Anbau einer Treppenanlage als Übungsparcour für Atemschutzeinsätze. Darüber hinaus ist der Einbau einer Atemschutzübungsanlage in die bereits bestehende KFZ-Halle geplant.

Das Bauvorhaben liegt gem. § 30 BauGB im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Am Nordring“ und hält die Festsetzungen ein. Dem Bauantrag wurde deshalb verwaltungsintern zugestimmt.

Nachdem eine Abweichung von der Bayerischen Bauordnung erforderlich ist, welche aber in die Zuständigkeit des Landratsamtes Main-Spessart fällt, kann dieser Antrag nicht im Freistellungsverfahren eingereicht und behandelt werden, sondern ist ein Baugenehmigungsverfahren erforderlich.

Dem Bauvorhaben wurde verwaltungsintern zugestimmt.

2.2 Verlängerung der Baugenehmigung: Neubau eines Parkhauses für PKW, Gebäude 97; Dillberg 14

Bekanntmachung des verwaltungsintern behandelten Bauvorhabens:

Die Baugenehmigung (Az.: 51-602-B-2017-1007/SR 27.07.2017) für den Neubau eines Parkhauses für PKW, Gebäude 97 läuft am 18.02.2022 ab. Eine Verlängerung der Baugenehmigung wurde vom Bauherrn am 10.11.2021 beantragt.

Dem Bauvorhaben wurde verwaltungsintern zugestimmt.

2.3 Verlängerung der befristeten Baugenehmigung für die bestehende Stahlbauhalle (Interimslösung), Karbacher Straße 26

Bekanntmachung des verwaltungsintern behandelten Bauvorhabens:

Die Verlängerung der Baugenehmigung „Interimsmaßnahme, Karbacher Straße 26“ vom 26.10.2017 (AZ.: B2017-967) wurde durch die Stadt Marktheidenfeld beim Landratsamt beantragt. Die Genehmigung liegt bereits vor.

Die Genehmigung für die bestehende Halle ist zum 31.12.2021 abgelaufen. Nach dem Ankauf durch die Stadt Marktheidenfeld und Vermietung an den Landkreis Main-Spessart und das Bayerische Rote Kreuz (BRK) ist eine Bauleitplanung notwendig. Ein Planungsbüro wurde bereits mit der Änderung des Bebauungsplans beauftragt.

Dem Bauvorhaben wurde verwaltungsintern zugestimmt.

2.4 Aufstockung auf bestehendes Wohnhaus; Wolfgang-Amadeus-Mozart-Straße 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 ja
- Erschließung ist gesichert

Keine Einwände.

Das vorherige Dachgeschoss wird rückgebaut und durch ein ca. 1,20 m höheres moderner gestaltetes mit 5° Dachneigung ersetzt.

Dem Bauvorhaben wurde verwaltungsintern zugestimmt.

2.5 Errichtung eines Zweifamilienwohnhauses; Löwensteinstraße 1, Stadtteil Michelrieth

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 ja
- Erschließung ist gesichert

Keine Einwände.

Das bestehende Wohngebäude wird abgerissen und durch ein Zweifamilienwohnaus ersetzt. Die lt. Stellplatzsatzung erforderlichen Stellplätze werden im Hofbereich nachgewiesen.

Dem Bauvorhaben wurde verwaltungsintern zugestimmt.

2.6 Abbruch der bestehenden Garagen und Neubau eines Wohnhauses mit 2 Wohneinheiten, Nebengebäude und Stellplätzen; Michelriether Straße 54, Stadtteil Altfeld

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 ja
- Erschließung ist gesichert

Keine Einwände.

Dem Bauvorhaben wurde verwaltungsintern zugestimmt.

Der stellvertretende Bauamtsleiter erläutert auf Anfrage von Stadtrat Martin Harth, dass der vorliegende Plan in Bezug auf die Stellplätze überarbeitet werden musste. Maßgebend ist der Stellplatznachweis, der sich als Anlage in der Vorlage befindet.

3 Bauanträge

3.1 Neubau Einfamilienhaus mit Carport; Dietrich-Bonhoeffer-Straße 16

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Birken III“ und hält verschiedene Festsetzungen nicht ein.

Geplant ist eine Schleppgaube, welche die zulässige Gaubenbreite (1/3 der Dachlänge) um 0,76 m überschreitet.

Die festgesetzte Kniestockhöhe von 30 cm wird im Süden um 50 cm überschritten. Nur so kann die geplante Wandhöhe von 2,29 m realisiert werden

Diese Überschreitungen sind nach Angaben des Planers jedoch erforderlich, um eine ausreichende Belichtung für die beiden Zimmer zu erreichen und noch Schrankstellfläche zur Verfügung zu haben.

Der Carport wird anstatt eines Sattel- oder Walmdachs mit einem Flachdach errichtet. Der Baukörper soll so optisch an das Haus angepasst werden. Somit ist hier eine Befreiung im Hinblick auf die Dachform sowie die Dachneigung des Carports bzw. Lagerraums notwendig. Darüber hinaus soll die Dacheindeckung in grau/anthrazit anstatt der rot/rot-braunen Ziegelfarbe ausgeführt werden.

Hierzu gibt es im Gebiet bereits mehrere Bezugsfälle, zudem stehen dem keine städtebaulichen Gründe entgegen.

Die Nachbarn haben die Planunterlagen alle unterschrieben.

Das Bauvorhaben wurde lt. Aussage des Bauherrn mit dem Landratsamt vorabgestimmt.

Beschluss:

Dem Bauvorhaben wird mit folgenden Befreiungen zugestimmt:

- **Überschreitung der zulässigen Gaubenbreite**
- **Überschreitung der vorgegebenen Kniestockhöhe um 50 cm**
- **abweichende Dachform (Flachdach statt Sattel- oder Walmdach) sowie Dachfarbe (grau/anthrazit statt rot/rot-braun) beim Carport mit Lagerraum**

einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0

3.2 Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses; Jakob-Kaiser-Straße 15

Das Bauvorhaben wurde bereits in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 08.06.2021 behandelt. Nach Abstimmung des Bauherrn mit dem Landratsamt Main-Spessart musste die Planung überarbeitet und ein neuer Bauantrag eingereicht werden. Statt des zunächst geplanten Flachdaches ist nunmehr eine Satteldachausführung mit einer zusätzlichen Wohnung vorgesehen.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Birken III“ und widerspricht den Vorgaben wie folgt:

Die vorgegebene Höhe von 3 m über Oberkante Gehweg der letzten Vollgeschosdecke überschreitet diese um 2,07 m mit dem Giebel des Treppenhauses sowie mit dem Hauptgebäude an der Straßenseite. Jedoch lässt der Bebauungsplan bei entsprechenden Geländebeziehungen ein zweites Untergeschoss ausdrücklich zu, was hier durch die extreme Hanglage der Fall ist. Dies zieht hier allerdings eine weitere Befreiung von der Festsetzung 2.3.4 nach sich, da nun drei Geschosse zzgl. Dach vorgesehen werden müssen.

Zudem ist, wie bereits im ursprünglichen Bauantrag auch eine Abweichung von der Stellplatzsatzung für die Errichtung von elf Stellplätzen entlang der Jakob-Kaiser-Straße erforderlich, da eine alternative Anordnung derer aufgrund der hangigen Geländebeziehungen nicht möglich ist. Erforderlich wären nach der Umplanung nun acht Stellplätze, errichtet werden hingegen elf. Aufgrund der Tatsache, dass sich die Stellplätze im hinteren, verkehrsberuhigteren Straßenbereich, sprich am Wendehammer, befinden und nicht zuletzt aufgrund der extremen Hanglage des Grundstücks kann eine Abweichung von der Stellplatzsatzung im Hinblick auf die Zufahrtsbreite befürwortet werden; ebenso aufgrund der Tatsache der evtl. entstehenden Stellplatzproblematik auf dem Nachbargrundstück.

Am 10.09.2021 ging bei der Stadt Marktheidenfeld ein Schreiben von Anwohnern aus dem Bereich Jakob-Kaiser-Straße ein, in dem Bedenken über das vorgesehene Bauvorhaben, insbesondere in Hinblick auf die Verkehrssituation vorgebracht werden. Dieses wird von Herrn Burk vorgetragen. Stadtrat Helmut Adam weist darauf hin, dass die Anwohner während der Bauzeit ihre Grundstücke erreichen müssen und bittet um Beachtung.

Stadtrat Heinz Richter äußert seine Verwunderung über den Ablauf dieses Baugenehmigungsverfahrens. Seiner Auffassung nach fügt sich das Bauvorhaben nicht in die umliegende Bebauung ein. Des Weiteren befürwortet seine Fraktion die Abweichungen vom Bebauungsplan nicht und stimmt somit nicht zu.

Hinsichtlich der Abweichung von der Stellplatz- und Ablösesatzung wird der Beschluss auf Wunsch des Gremiums wie folgt umformuliert.

Beschluss:

Dem Bauvorhaben wird mit Befreiung bezüglich der max. Wandhöhe über Oberkante Gehweg sowie mit Abweichung von der Stellplatz- und Ablösesatzung bezüglich der Zufahrtsbreite zugestimmt. Es wird darauf hingewiesen, dass die Zustimmung zur Abweichung von der Stellplatz- und Ablösesatzung nur im Hinblick auf die schwierige topografische Lage des Geländes, sowie der Lage vor dem Wendehammer erfolgt.

mehrheitlich beschlossen Ja 9 Nein 2

4	14. Änderung des Flächennutzungsplans des Marktes Triefenstein sowie jew. 1. Änderung der vorhabenbezogenen Bebauungspläne "Solarpark Rettersheim" bzw. "Solarpark Triefenstein" - Beteiligung der Stadt als TÖB
----------	---

Bei diesem TOP nimmt Stadtrat Bernhard Kempf an der Beratung und Abstimmung wegen persönlicher Beteiligung nicht teil.

Der Markt Triefenstein beabsichtigt die beiden vorhabenbezogenen Bebauungspläne Sondergebiet „Solarpark Triefenstein“ sowie Sondergebiet „Solarpark Rettersheim“ zu ändern und damit einhergehend im Parallelverfahren den Flächennutzungsplan (14. Änderung).

Bisher war das Aufstellen von Solarmodulen lediglich in einem Bereich mit einem Maximalabstand von 110 m vom Fahrbahnrand der Bundesautobahn erlaubt. Mit der Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG) wurde die nutzbare Fläche für Solaranlagen entlang von Autobahnen vergrößert. Zukünftig darf auch der sog. Seitenrandstreifen in einer Breite von 200 m genutzt werden, wobei ein 15 m breiter Streifen längs zur Fahrbahn zu Naturschutzzwecken, z. B. für Tierwanderungen, freigehalten werden muss. Nur die Gesetzesänderung kann somit ein weiterer 90 m breiter Streifen mit Solarmodulen belegt werden.

Als Nutzungsdauer für die Anlagen in den jeweiligen Änderungsbereichen wird der 31.12.2057 angestrebt. Nach Ende der Nutzungsdauer wird für die betroffenen Grundstücke als Folgenutzung eine landwirtschaftliche Nutzung festgesetzt.

Für den bestehenden Bauungs- bzw. auch den Flächennutzungsplan ergeben sich hierdurch Umnutzungen von Grün- bzw. Ausgleichsflächen für Solarmodule. Zum anderen erfolgt eine Erweiterung des Geltungsbereiches für die Festsetzung neuer Solarflächen als auch Ausgleichsflächen, welche als Ersatz für entfallende Ausgleichsflächen oder auch als Ausgleichsflächen für zusätzliche Solarflächen dienen.

Belange der Stadt Marktheidenfeld sind durch die Änderungen der Bebauungspläne bzw. des Flächennutzungsplanes nicht berührt.

Stadtrat Helmut Adam kann dem so nicht zustimmen, da er grundsätzlich Solaranlagen in Freiflächen nicht befürwortet. Die Stadträte Wolfgang Hörnig und Martin Harth äußern sich positiv zu diesem Bauvorhaben in Hinsicht auf die Energiewende.

Beschluss:

Der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes des Marktes Triefenstein sowie den jeweiligen 1. Änderungen der Bebauungspläne Sondergebiet „Solarpark Rettersheim“ bzw. Sondergebiet „Solarpark Triefenstein“ wird zugestimmt. Belange der Stadt Marktheidenfeld sind nicht berührt.

mehrheitlich beschlossen Ja 9 Nein 1

5 Anfragen

- Stadtrat Wolfgang Hörnig bemängelt die Kennzeichnung der Einbahnregelung des WVV-Parkplatzes „Am Rathaus“. Der Vorsitzende teilt mit, dass dies an die WVV weitergegeben wird.

Erster Bürgermeister Thomas Stamm schließt um 18:43 Uhr die öffentliche 01. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses.

Thomas Stamm
Erster Bürgermeister

Renate Leuchs
Schriftführer/in