

Niederschrift

über die Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 08.11.2021

Anwesend waren: Erster Bürgermeister Fath-Halbig
Stadträtin Straub
Stadträtin Zethner
Stadtrat Ferber für Stadtrat Graetsch
Stadtrat Hofmann
Stadtrat Dotzel
Stadtrat Turan
Stadtrat Kettinger als Zuhörer
VFA-K Domröse als Protokollführer

Die Sitzung war öffentlich von TOP 1-6, nichtöffentlich ab TOP 7 und dauerte von 19.00 Uhr bis 20.30 Uhr. Soweit nicht anders vermerkt, wurden die Beschlüsse einstimmig gefasst.

1. Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 13.10.2021

Der Bau- und Umweltausschuss beschloss, die Niederschrift über die Ausschusssitzung vom 13.10.2021 zu genehmigen.

2.1 Errichtung der Windkraftanlagen 11 und 12 im Windpark Hainhaus (Gemeinde Lützelbach)

Die Fa. whs hat beim Regierungspräsidium Darmstadt die immissionsschutzrechtliche Erlaubnis für die Errichtung zweier weiterer Windenergieanlagen im Windpark Hainhaus mit einer Gesamthöhe von je 247 m beantragt. Eine der Anlagen soll in einer Entfernung von nur etwa 100 m zur Gemarkungsgrenze gegen Wörth realisiert werden. Deshalb wurde die Stadt erstmals als Nachbarin am Verfahren beteiligt.

Nachdem das Vorhaben in unmittelbarer Nachbarschaft zu den beiden südlichsten im Stadtwald geplanten Windenergieanlagen verwirklicht werden soll, sind wechselseitige Beeinflussungen und Beeinträchtigungen zu erwarten.

Auch aus diesem Grund hat am 26.10. in Anwesenheit der Landräte des Landkreises Miltenberg und des Odenwaldkreise ein Abstimmungsgespräch der beteiligten hessischen und bayerischen Behörden sowie der Vorhabensträger whs und juwi stattgefunden. Dabei wurde grundsätzlich ein Austausch von Datengrundlagen und eine gemeinsame Untersuchung möglicher Wechselwirkungen vereinbart.

Da noch nicht abzusehen ist, zu welchem Ergebnis diese Untersuchungen führen werden und wie diese in die jeweiligen Genehmigungsverfahren einfließen, sollte die Stadt ihre nachbarliche Zustimmung derzeit noch nicht erteilen. Zudem sollte ein Verfahren durchgeführt werden, das eine ausreichende Beteiligung der Öffentlichkeit sicherstellt.

Auf Nachfrage von Stadtrat Dotzel erklärte Bgm. Fath-Halbig, dass im hessischen Gebiet höhere WEA errichtet werden dürfen als in Bayern.

Der Ausschuss kritisierte, dass die Planungen der Stadt Wörth und das Abrücken der Anlagen 4 und 5 nicht berücksichtigt werden. Die Errichtung der Anlage Nr. 12 könne durch die verkürzten Planungs- und Verfahrensprozesse der hessischen Behörden einen großen Nachteil oder sogar die Unmöglichkeit des Baus der eigenen WEA bedeuten.

Der Bau- und Umweltausschuss sprach sich gegen die Errichtung der Windkraftanlagen 11 und 12 aus und fordert zudem eine Beteiligung der Öffentlichkeit am Verfahren.

2.2 Nicole und Sascha Bartel – Umbau eines Wohn- und Geschäftshauses zu einem Einfamilienhaus – Adalbert-Stifter-Straße 9

Die Bauherren beabsichtigen den Umbau des vormaligen Wohn- und Geschäftshauses in

ein Einfamilienhaus. Dabei vergrößert sich das Gebäude an drei Seiten wegen zusätzlicher Wärmdämmung um jeweils 12 cm. Im Gegenzug soll ein Nebengebäude niedergelegt und teilweise durch eine Terrassenüberdachung ersetzt werden.

Das Vorhaben fügt sich in die nähere Umgebung ein, die Zustimmung der betroffenen Nachbarn ist erteilt.

Der Bau- und Umweltausschuss beschloss, das Einvernehmen zu erteilen.

2.3 Gerhard Hornung – Bauvoranfrage, Herstellung von Stellplätzen, Errichtung einer Dachterrasse und Ausbau des Dachgeschosses – Weberstraße 10 und 11

Der Bauherr möchte den Gebäudekomplex, der sich über die Grundstücke Weberstraße 10 und 11 erstreckt, grundlegend umgestalten. Das Bauvorhaben befindet sich im Innenbereich ohne Bebauungsplan. Um eine Genehmigung zu erhalten, müssen sich die Änderungen somit in die vorhandene Umgebung einfügen.

Geplant sind zunächst der Abbruch eines gewerblich genutzten Gebäudeteils und die Herstellung von 3 Stellplätzen an dessen Stelle in der Ludwigstraße. In diesem Fall würden zwei öffentliche Stellplätze entfallen und eine Veränderung des Gesamtbildes der Ludwigstraße wäre die Folge. Auch die Errichtung einer Dachterrasse im dargestellten Umfang fügt sich nicht optimal in die vorhandene Baustruktur ein.

Der Ausbau des Dachgeschosses auf dem Grundstück Weberstraße 10 ist ebenfalls kritisch zu betrachten. Für die neue Wohneinheit mit ca. 60 m² würden 2 Stellplätze gefordert werden. Der Brandschutz ist durch die Umbaumaßnahmen möglicherweise gewährleistet, kann aber nur durch das Landratsamt geprüft werden.

Die bestehenden Räumlichkeiten im Erdgeschoss der Gebäude sollen weiterhin gewerblich genutzt werden.

Bgm. Fath-Halbig erläuterte, dass die geplante Terrasse einen Abstand von 3 m zum Nachbargrundstück einhalten müsse.

Die Stadträte Zethner und Turan sprachen sich gegen die geplante Neuordnung der Stellplätze aus, da der Entfall der öffentlichen Stellplätze zu gravierend sei. Stadtrat Hofmann erklärte, dass ein Entfall der öffentlichen Stellplätze aufgrund des im Gesamtergebnis hinzugewonnenen Stellplatzes in Ordnung sei, jedoch die Terrasse abgeändert werden sollte.

Nach einer kurzen Diskussion stimmte der Ausschuss überein, dass ein Abrücken des Hauptgebäudes von der Grundstücksgrenze, das Stadtbild zu stark verändern würde.

Stadtrat Ferber schlug vor, dass zwei Garagen im Gebäude integriert werden sollten, damit das Ortsbild gewahrt werden könne.

Der Bau- und Umweltausschuss beschloss, der Voranfrage nicht zuzustimmen.

3. Aufhebung der Satzung über „Abweichende Maße der Abstandsflächentiefe“ - Vorberatung

Zum 01.02.2021 ist eine Änderung der Bayerischen Bauordnung in Kraft getreten. Inhalt ist u.a. eine Neuordnung des Abstandsflächenrechts mit einer Verkürzung der Abstandsflächentiefen von 1,0 H auf 0,4 H, in Gewerbe- und Industriegebieten von 0,25 auf 0,2 H (= Wandhöhe des jeweiligen Bauwerks), mindestens jedoch 3 Meter. Da die Verkürzung für alle Gebäudeseiten gilt, wird zukünftig auf das sogenannte Schmalseitenprivileg verzichtet, das vor zwei Außenwänden mit weniger als 16 m Länge bisher nur ein halbes „H“ als Abstandsflächentiefe verlangte. Das führt zu einem Zusammenrücken der Baukörper (Nachverdichtung) in der zukünftigen Ortsentwicklung.

Um die Auswirkungen dieser Novellierung beobachten zu können, hatte der Stadtrat in seiner Sitzung am 27.01.2021 eine Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe erlassen, die für Wohn- und Mischgebiete im Wesentlichen auf die alte Rechtslage

verweist.

Zwischenzeitlich hat das Landratsamt Miltenberg mitgeteilt, dass die Stadt Wörth als einzige Gemeinde im Landkreis eine solche Satzung erlassen hat. Es wurde angeregt, die Notwendigkeit dieser Satzung nochmals zu überprüfen.

Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt die Aufhebung der Satzung.

4. Änderung des Bebauungsplanes „Bahnstraße“- Änderung der Festsetzungen zur Wand- und Gebäudehöhe – Vorberatung

In seiner Sitzung am 20.10.2021 hatte der Stadtrat das Ergebnis der öffentlichen Auslegung des Änderungsbebauungsplanes „Bahnstraße“ beraten und eine weitere verkürzte Auslegung beschlossen. Zwischenzeitlich hat sich gezeigt, dass daneben noch zwei weitere Festsetzungen zu ändern sind. Bei der Festlegung der zulässigen Wandhöhe und der zulässigen Gebäudehöhe wurden versehentlich aus dem für das Grundstück Bahnstraße 9 vorliegenden Bauantrag falsche Maßketten in den Entwurf des Bebauungsplanes übernommen. Die Verwaltung empfiehlt deshalb eine Berichtigung, um die Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens nicht zu gefährden. Klarzustellen ist, dass keine Änderung oder Ausweitung der Gebäudeplanung erfolgt ist. Das Vorhaben entspricht auch bei geänderter Wandhöhe dem Rahmen der Umgebung. Das umgebaute Gebäude wird die Höhe des Bestandesgebäudes nicht überschreiten.

Die Verwaltung empfiehlt, die Festsetzung „Maximale Wandhöhe = 9,50 m“ durch die Festsetzung „Maximale Wandhöhe = 11,00 m“ und die Festsetzung „maximale Gebäudehöhe = 12,50 m“ durch die Festsetzung „Maximale Gebäudehöhe = 13,00 m“ zu ersetzen.

Sofern der Stadtrat nicht die Aufhebung der Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe beschließt, wird darüber hinaus empfohlen, in den Entwurf des Bebauungsplanes noch folgende Festsetzung aufzunehmen: „Abstandsflächen entsprechend der Bayerischen Bauordnung“. Damit ist sichergestellt, dass für Bauvorhaben im Planungsgebiet die neuen Abstandsflächenregelungen in Anspruch genommen werden können.

Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt die dargestellten Festsetzungen zu ändern.

5. Bekanntgaben

Bgm. Fath-Halbig gab folgendes bekannt:

- Auf dem Friedhof wurde damit begonnen, Bäume für den Friedwald zu pflanzen und Leitungen für die Verlegung des Brunnens zu legen.
- Auf dem Gelände der Grund- und Mittelschule muss ein Ahornbaum aufgrund von Fäulnis entfernt werden. Eine Ersatzpflanzung soll erfolgen
- Aufgrund einer Bürgeranfrage für die Straßenleuchten im Gebiet der Pax hat der EZV einen Kostenvoranschlag in Höhe von 15.000,00 € errechnet. Ein konkretes Angebot wird für die Abstimmung des Haushaltansatzes für die nächste Sitzung eingeholt.
- Die Trocknungsarbeiten in den Räumlichkeiten der Kita III schreiten voran. In zwei Räumen wird die Trocknung noch weitere drei Wochen durchgeführt. Nach Abnahme durch einen Baubiologen wird der Bauzeitenplan ca. 6 Monate betragen.
- Die Ampelanlage an der Grund- und Mittelschule wurde fertig gestellt.

6. Anfragen

- Stadtrat Turan regte an, dass auf dem Grüngutsammelplatz im Allgemeinen der Boden hergerichtet oder verbessert werden sollte, da der Untergrund häufig verschlammte sei. Bgm. Fath-Halbig sicherte die Herrichtung zu, jedoch wäre eine Änderung des Bodenbelags mit hohen Kosten verbunden. Stadtrat Turan schlug vor, dass die Kosten mit der Gemeinde Lützelbach geteilt werden könnten. Des Weiteren sollte über eine Absenkung der Container nachgedacht werden um diese einfacher anzudienen. Bgm. Fath-Halbig erläuterte, dass diese Umbaumaßnahmen erhöhte Sicherheitsvorkehrungen bedeuten

und der Transport für das Abfallunternehmen erschwert würde. Dies wurde bereits in der Vergangenheit geprüft.

- Auf Nachfrage von Stadtrat Hofmann erklärte Bgm. Fath-Halbig, dass die Akustikanlage für den Bahnübergang Odenwaldstraße im 1. Quartal 2022 durch die Westfrankenbahn nachgerüstet werden soll.
- Stadtrat Hofmann schlug vor, dass die Grünflächen unmittelbar am Bahndammweg eingezäunt und verpachtet werden sollten. Bgm. Fath-Halbig erläuterte, dass die Fläche als Außenbereich zähle und für eine Einzäunung somit ein Bebauungsplan notwendig sei.
- Stadtrat Hofmann erkundigte sich nach dem Sachstand Bauhofmängel. Bgm. Fath-Halbig erklärte hierzu, dass diese weiterhin in Klärung seien.
- Stadtrat Hofmann fragte an, ob sich die Beschaffung eines Radladers für den Bauhof rentieren würde. Bgm. Fath-Halbig erklärte, dass in der Vergangenheit bereits eine Kalkulation durchgeführt wurde, mit dem Ergebnis, dass eine Anmietung von einer ortsansässigen Baufirma kostengünstiger sei.
- Stadtrat Hofmann wies darauf hin, dass am Aussiedlerhof Arnheiter illegal Grünschnitt abgelagert würde. Es wird angeregt einen entsprechenden Hinweis im Amtsblatt zu veröffentlichen.
- Auf Nachfrage von Stadträtin Zethner, wann die Einzeichnung der Sperrflächen in der Odenwaldstraße erfolgen soll, erklärte Bgm. Fath-Halbig, dass zunächst die Deckschicht teilweise abgefräst und ausgebessert werden muss.
- Auf Anfrage von Stadtrat Turan erklärte Bgm. Fath-Halbig, dass 2022 für den Bauhof ein Organisationsgutachten erstellt werden sollte, um zu ermitteln, wie hoch der Personalbedarf aufgrund des gewachsenen Aufgabenspektrums zukünftig sei. Für den Friedhof könne kein Personal im Rahmen eines 450,00 € Jobs beschäftigt werden. Eine Friedhofsbewirtschaftung auf Basis einer geringfügigen Beschäftigung sei umsetzbar, da hier hoher Bedarf an Personal und Maschineneinsatz bestehe.
- Auf Nachfrage von Stadträtin Straub erklärte Bgm. Fath-Halbig, dass der ehemalige Aussiedlerhof „Albrecht“ weiterhin mit einer Mutterkuhhaltung mit Bio-Fleisch Herstellung betrieben werden soll und eine Biogasanlage bisher nicht beantragt wurde.

Wörth a. Main, den 11.01.2021



A. Fath-Halbig
Erster Bürgermeister



N. Domröse
Protokollführer