

# Niederschrift

über die Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 09.03.2016

Anwesend waren: Erster Bürgermeister Fath  
Stadtrat Gernhart  
Stadtrat Hennrich  
Stadtrat Hofmann  
Stadtrat Scherf  
Stadtrat Siebentritt (für SR Dreher)  
Stadtrat Turan  
VR A. Englert als Protokollführer

Die Sitzung war öffentlich und dauerte von 19.00 Uhr bis 20.05 Uhr. Soweit nicht anders vermerkt, wurden die Beschlüsse einstimmig gefaßt.

---

## 1. Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 15.02.2016

Der Bau- und Umweltausschuß beschloß, die Niederschrift über die Ausschußsitzung am 15.02.2016 zu genehmigen.

## 2. Bauanträge

### 2.1 Hans-Peter Scholz, Mozartring 4d - Änderung der Dacheindeckung

Der Bauherr beabsichtigt, die Dachziegel seines Wohnhauses anthrazitfarben zu streichen. Nachdem der Bebauungsplan „Wörth-West“ eine rote Eindeckung vorschreibt, ist hierfür eine isolierte Befreiung von den Festsetzungen erforderlich.

Der Bau- und Umweltausschuß beschloß, dem zuzustimmen.

### 2.2 Fa. Lidl Dienstleistungs GmbH & Co. KG - Neubau eines Lebensmittelmarktes Presentstraße 22

Die Fa. Lidl hat den Vorentwurf der Planung für den neuen Lebensmittelmarkt vorgelegt. Ergänzend zu den bisherigen Überlegungen soll an der nordwestlichen Grundstücksgrenze ein kleines Kunden-WC errichtet werden. Die Baugrenze des geänderten Bebauungsplans „SO Reifenberg“ läßt dies zu.

Nachdem die Auswirkungen des Anbaus auf das Nachbargrundstück nicht größer sind als durch eine verfahrensfreie Grenzgarage beschloß der Bau- und Umweltausschuß, der Planung grundsätzlich zuzustimmen.

### 2.3 Johannes Halbig, Kronbergstraße 13 - Errichtung einer Sichtschutzwand

Herr Halbig möchte an der südöstlichen Grenze seines Grundstücks eine bis zu 1,80 m hohe Sichtschutzwand aus Mauerscheiben errichten, die abschnittsweise auch als Stützmauer dient, da ein stufenfreier Fußweg zum Untergeschoß hergestellt werden soll. Er hat eine isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Untere und Obere Meister“ beantragt, der eine Maximalhöhe für Einfriedungen von 1,30 m vorsieht.

Der Bau- und Umweltausschuß stimmte dem Vorhaben zu.

### 2.4 Fa. Robert Kunzmann GmbH & Co. KG - Errichtung von Werbeanlagen Landstraße 62

Die Fa. Kunzmann beabsichtigt die Errichtung mehrerer Werbeanlagen auf ihrem Betriebsgelände in der Landstraße. Es sollen ein 6,10 m hoher Pylon und verschiedene Hinweis- und Leitschilderanlagen realisiert werden.

Der Bau- und Umweltausschuß stimmte dem Vorhaben zu. Soweit die Anlagen die Baugrenze des Bebauungsplanes „Sandäcker“ überschreiten, werden entsprechende Befreiungen befürwortet.

### 3. **Änderung des Bebauungsplanes „Lindengasse“ - Ergebnis der nochmaligen Auslegung**

Der Entwurf zur Änderung des Bebauungsplanes „Lindengasse“ hat in der Zeit vom 25.01. bis 26.02.2016 nochmals öffentlich ausgelegen. Aus der Bevölkerung sind keine Bedenken oder Anregungen eingegangen. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange haben sich wie folgt geäußert:

#### **Landratsamt Miltenberg**

Das LRA fordert verschiedene redaktionelle Änderungen und Ergänzungen (Farbgebung von Planzeichen, Gliederung von Hinweisen und Festsetzungen, etc.).

*Der Bau- und Umweltausschuß empfiehlt, dem zu folgen.*

Das LRA regt erneut an, eigene Festsetzungen zu Grenzgaragen, Carports und Nebenanlagen mit aufzunehmen. Zumindest solle ein Hinweis auf Art. 6 Abs. 9 BayBO (Zulässigkeit von Garagen an Grundstücksgrenzen) erfolgen.

*Der Bau- und Umweltausschuß empfiehlt, diesen Hinweis zu ergänzen. Weitergehende Festsetzungen sollten wegen der Vorprägung des Gebiets durch bestehende Anlagen und der hohen Wahrscheinlichkeit vermehrter Befreiungsanträge nicht getroffen werden.*

Die Festsetzungen zur Dachgestaltung („gedeckt, zurückhaltend“) sei zu unbestimmt und deshalb zu konkretisieren.

*Nachdem im Planungsgebiet derzeit sowohl rote als auch graue Dacheindeckungen vorhanden sind, empfiehlt der Bau- und Umweltausschuß, ein Farbspektrum rot-braun-grau zuzulassen.*

Für die Firsthöhe der Dächer sei ein Bezugspunkt festzusetzen.

*Der Bau- und Umweltausschuß empfiehlt, als Bezugspunkt den Rohfußboden der obersten Geschoßdecke festzulegen.*

Aus naturschutzfachlicher Sicht seien noch folgende Festsetzungen und Hinweise erforderlich:

- Höhlenbäume als Lebensraum für Fledermäuse und gehölbewohnende Vögel sind zu erhalten.
- Die Baufeldräumung darf nur in der Zeit vom 15.09. bis 15.03. erfolgen, um wiesenbrütende Vogelarten nicht zu gefährden. In der Zeit vom 01.03. bis 30.09. kann eine Baufeldräumung nur nach Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde erfolgen.
- Ein Hinweis auf § 39 Abs. 5 BNatSchG (Rodungsverbot vom 01.03.-30.09.) ist aufzunehmen.

Sollte dies nicht umgesetzt werden, sei eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SAP) in Form einer Abschätzung durch ein qualifiziertes Fachbüro durchzuführen.

*Der Bau- und Umweltausschuß empfiehlt, eine solche eingeschränkte SAP (Aufwand ca. 1.500 €) zu beauftragen, um spätere Schwierigkeiten bei der Erschließung und Bebauung des Geländes auszuschließen. Derzeit wird ermittelt, welche zeitlichen und finanziellen Folgen damit verbunden sind.*

Die grünordnerischen Festsetzungen sollen noch ergänzt werden: Festsetzung von Pflanzlisten, Erhalt großkroniger Bäume ggf. mit Ersatzpflanzung, Pflanzung von je einem Hochstamm und drei Sträuchern je Grundstücksfläche, zeitnahe Umsetzung, Minimierung der Versiegelung).

*Der Bau- und Umweltausschuß empfiehlt, dem zu folgen.*

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht wird erneut auf die bestehende Gärtnerei Wetzelsberger und mögliche Auswirkungen auf die Nachbarschaft hingewiesen.

Hinsichtlich der Geräuschbelastung durch die Landstraße seien die vernünftigen Maßnahmen des passiven Schallschutzes (Anordnung Gebäude, Orientierung der Aufenthaltsräume, erhöhte Schalldämmung von Außenbauteilen) auszuschöpfen. Dazu sei ein Zuschlag von 3 dB(A) auf den Beurteilungspegel tags anzusetzen.

*Der Bau- und Umweltausschuß empfiehlt, den Bebauungsplan entsprechend zu ergänzen, insbesondere die Lärmpegelbereiche neu zu berechnen und darzustellen.*

Hinsichtlich des Erschütterungsschutzes schlage das Gutachten des Büros Wölfel Maßnahmen bis zu 50 m Abstand von der Bahnlinie vor. Dies sei im BPlan nicht dargestellt, da dort eine Grenze von 30 m Abstand angesprochen sei.

*Der Bau- und Umweltausschuß empfiehlt, die Festsetzungen wie folgt zu ergänzen: „In Abständen bis zu 50 m zum Gleiskörper sind die Deckeneigenfrequenzen auf wenigstens 20 Hz auszulegen.“ Die 30 m sind zutreffend für weitere Maßnahmen (Fundamentgestaltung, Ausführung der Kellergeschosse).*

Die Gutachten des Büros Wölfel zum Schall- und Erschütterungsschutz seien in die Begründung des BPlanes aufzunehmen.

*Der Bau- und Umweltausschuß empfiehlt, dem zu folgen.*

### **Deutsche Bahn AG**

Die Bahn weist darauf hin, daß bei Bauarbeiten in Bahnnähe Sicherheitsauflagen aus dem Bahnbetrieb zu erwarten sind und empfiehlt, das Genehmigungsverfahren für Bauten im Einflußbereich der Bahn auszuschließen. Gegen Immissionen aus dem Bahnbetrieb (Schall, Erschütterungen etc.) seien seitens der Stadt bzw. der Bauherren geeignete Schutzmaßnahmen zu ergreifen. Bauanträge im Geltungsbereich seien der Bahn erneut vorzulegen.

*Der Bau- und Umweltausschuß empfiehlt, das Genehmigungsverfahren nicht auszuschließen, da die Baugrundstücke durch den Bahndammweg vom Bahndamm getrennt sind und unmittelbare Auswirkungen auf den Bahnbetrieb regelmäßig nicht zu erwarten sind. Inwieweit Bauanträge der Bahn zur Stellungnahme zugeleitet werden, entscheidet ohnehin die Untere Bauaufsichtsbehörde. Die immissionsschutzrechtlichen Belange sind bereits im BPlan berücksichtigt.*

### **Abwasserverband Main-Mömling-Elsava**

Der AMME verweist auf den schlechten Zustand der Kanalisation in der Spessartstrasse hin.

*Da der Kanal ohnehin erneuert werden soll, wird dieser Hinweis zur Kenntnis genommen.*

### **Regierung von Unterfranken / Regionaler Planungsverband**

Die Regierung und der Planungsverband verweisen auf ihre Stellungnahmen aus der ersten Auslegung.

*Diese sind bereits berücksichtigt.*

### **Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg**

Das WWA verweist ebenfalls auf seine vorhergehende Stellungnahme. Es sei noch ein Hinweis auf das Überschwemmungsgebiet in den Textteil aufzunehmen.

*Der Bau- und Umweltausschuß empfiehlt, dem zu folgen. Im übrigen sind die Hinweise des WWA bereits berücksichtigt.*

### **Sonstiges**

Im Entwurf des Bebauungsplanes ist der Parallelweg Schifferstraße noch mit einer Breite von 3,50 m festgesetzt. Mit den Anliegern wurde zwischenzeitlich vereinbart, den Weg nur

in der vorhandenen Breite (2,85-3,00 m) auszubauen. Um mögliche Probleme im Umlegungsverfahren auszuschließen, sollte dies auch im Bebauungsplan so abgebildet werden.

*Der Bau- und Umweltausschuß empfiehlt, so zu verfahren.*

#### 4. **Änderung des Bebauungsplanes „Reifenberg“ - Ergebnis der nochmaligen Auslegung**

Der Entwurf zur Änderung des Bebauungsplanes „Reifenberg“ hat in der Zeit vom 25.01. bis 26.02.2016 nochmals öffentlich ausgelegen. Aus der Bevölkerung sind keine Bedenken oder Anregungen eingegangen. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange haben sich wie folgt geäußert:

##### **Landratsamt Miltenberg**

Für das Baugebiet sei eine Löschwasserversorgung von 1.600 l/m über zwei Stunden sicherzustellen. Hydranten seien in einem Abstand von maximal 300 m zur Sicherstellung einer Grundversorgung notwendig und möglichst als Überflurhydranten auszuführen.

*Der Bau- und Umweltausschuß empfiehlt, dies zur Kenntnis zu nehmen.*

*Der Bau- und Umweltausschuß empfiehlt, die Änderung des Bebauungsplanes als Satzung zu beschließen.*

#### 5. **Änderung des Bebauungsplanes „Steinäcker II“ - Ergebnis der öffentlichen Auslegung**

Der Entwurf zur Änderung des Bebauungsplanes „Steinäcker II“ hat in der Zeit vom 25.01. bis 26.02.2016 nochmals öffentlich ausgelegen. Folgende Stellungnahmen sind eingegangen:

##### **GWB-Genossenschaft Wörth a. Main eG**

Die GWB hat folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

als unmittelbar betroffene Grundstückeigentümerin erheben wir Einspruch gegen die beabsichtigte Änderung/Aufstellung des o.a. Bebauungsplanes und begründen diesen wie folgt.

1. Kommunen haben die Bauleitpläne in eigener Verantwortung aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung (Infrastruktur) erforderlich ist. Erforderlich ist eine Bauleitplanung aber nur dann, wenn sie auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung ausgerichtet ist und diese gewährleistet. Ist z.B. ein Bebauungsplan im Einzelfall nicht erforderlich, dann ist er unwirksam. Die Bebauungsplantektur „Steinäcker II“ dient nur dazu, dass lediglich zwei Wohngebäude errichtet werden dürfen. Insofern erscheint ein positiver Einfluß auf die Innenentwicklung weit hergeholt. Seitens der Stadt Wörth besteht kein Zugzwang zur Planänderung, weil sie im Bauquartier „Lindengasse“ genug Wohnraum für unterschiedliche Bevölkerungs- und Einkommensgruppen schafft. Ungeachtet dessen, sind wir der Überzeugung, dass es noch weitere und zum Teil bestehende Alternativen neuer Wohnquartiere gibt.
2. Bei der Bauleitplanung sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die somit erforderliche sachgerechte Abwägung der Belange ist von herausragender Bedeutung für jeden Bauleitplan; eine fehlerhafte Abwägung führt zur Unwirksamkeit. In § 1 Abs. 6 BauGB sind eine Vielzahl zu beachtender öffentlicher Belange aufgeführt, so auch die privaten Belange, also die Belange des Grundstückseigentümers. Das Abwägungsgebot beinhaltet u.a. auch das Gebot der sog. Konfliktbewältigung. Eine Planung darf Konflikte, die z.B. durch das Nebeneinander von Wohnungen entstehen, nicht schaffen. Wesentliche Vorgaben für das Abwägungsgebot liefert der Schutz des Eigentums. Insbesondere bei der Einbeziehung von bereits bestehenden und genutzten Gebäuden muss darauf geachtet werden, dass der Bestandsschutz gewährleistet bleibt. Hierbei sind auch künftige Entwicklungen zu berücksichtigen.

sichtigen. Wir vertreten die Auffassung, dass nur eine abgespeckte bzw. einseitige Interessenabwägung erfolgt ist, was zur Unwirksamkeit des Bebauungsplans führt.

3. Die Festsetzung über die Art der baulichen Nutzung durch einen Bebauungsplan entfaltet eine nachbarschützende Wirkung zu Gunsten aller Grundstückseigentümer im jeweiligen Baugebiet. Im Innenbereich ist ein Gebäude/Bauvorhaben zulässig, wenn es sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Die nähere Umgebung sind nicht nur die unmittelbar an das Baugrundstück angrenzenden Grundstücke, sondern auch diejenigen, die den Charakter des Baugrundstücks prägen bzw. auf die sich die Ausführungen des Bauvorhabens auf dem Baugrundstück auswirken kann. Aus der Nachverdichtung der Bebauung an der Frühling-/Birkenstraße ist eine erdrückende Wirkung auf das gesamte Wohnumfeld zu erwarten.
4. Gegenüber den Gemeinden/Städten besteht kein Anspruch auf die Aufstellung von Bauleitplänen; ein solcher Anspruch kann auch nicht durch einen Vertrag begründet werden. Allerdings kann die Gemeinde einen Ansiedlungswunsch zum Anlass nehmen, um die Realisierung des Vorhabens zu ermöglichen. Nach unserem Rechtsverständnis handelt es sich bei der Bebauungsplanänderung um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Dies folgt daraus, dass die Initiative für den Erlass von einem Investor (Vorhabenträger) ausgeht und das neu zu errichtende Bauvorhaben mit der Stadt Würth a. Main abgestimmt ist. Im Zuge dieser Bauleitplanung muss sich der Vorhabenträger gegenüber der Gemeinde/Stadt in einem Durchführungsvertrag verpflichten, das Bauvorhaben auszuführen und die Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise zu übernehmen. Inwiefern diese Vorgaben beachtet worden sind, können wir nicht beurteilen bzw. sie dürfen aber im Allgemeininteresse nicht außen vor gelassen werden.
5. Fakt ist, dass die gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen für Neubauten nicht eingehalten werden. Die abstandsflächenrechtlichen Mindestanforderungen müssen immer beachtet werden, weil für die gerechte Abwägung auch das Bestandsinteresse bereits vorhandener Bebauung in den Blick zu nehmen ist, wenn die Belichtung, Besonnung oder Belüftung der Bestandsbebauung durch die Realisierung der neu hinzutretenden Bauleitplanung beeinträchtigt werden. Die Unterschreitung der Abstandsflächen bedeutet für die Bewohner unseres Miethauses sowie der Nachbarschaft eine enorme rechtlich unzulässige Verschlechterung der Wohn- und Lebenssituation. Sowohl die Birkenstraße als auch die Frühlingstraße sind verkehrsmäßig jetzt schon stark belastet. Der Wohnhausneubau bedingt, dass noch mehr Autoverkehr dort anfällt, woraus eine Zunahme an Beeinträchtigungen der Anwohner durch Lärm und Abgase erfolgt. Vor diesem Hintergrund kann eine sachgerechte Abwägung der von der Planung betroffenen öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander nur isoliert stattgefunden haben. Die nachteiligen Auswirkungen auf Verkehr und Parkplätze werden verkannt mit der Folge, dass der vorliegende Plan für die Betroffenen ungünstig ist.
6. Die in Rede stehende Bebauungsplanänderung steht unseres Erachtens nicht mit den Normen des öffentlich-rechtlichen Abstandsflächenrechts sowie dem Gebot der Rücksichtnahme im Einklang. Jedes Gebäude muss einen Mindestabstand zum Nachbargrundstück einhalten. Das bedeutet, dass der Abstand zur Nachbargrenze mindestens eine Wandhöhe betragen muss. Das ist hier nicht der Fall. Das Gebäude ist ohne Zulassung einer geringeren Abstandsflächentiefe nicht genehmigungsfähig. Gegen die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen bestehen insoweit Bedenken. Durch die Änderungsplanung wird das Anwesen Frühling-/Birkenstraße hinsichtlich ihrer bisherigen Funktion, Nutzung und baulichen Beschaffenheit eindeutig nicht geschützt. Das Grundstück Fl.Nr. 5762 genießt Bestandschutz und wird durch die Planänderung unangemessen belastet. Bei der Prüfung der Frage, ob nachbarliche Belange nicht beeinträchtigt werden, ist von der normativen Wertung auszugehen, dass eine unterschreitende Tiefe der Abstandsfläche regelmäßig zu einer erheblichen und damit nicht hinnehmbaren Beeinträchtigung des betreffenden Nachbarn führt. Denn mit der Beschränkung des Nachbarschutzes auf ein bestimmtes Maß der Abstandsflächentiefe bestimmt der Gesetzgeber zugleich die Grenzen

dessen, was einem Grundstückseigentümer durch die Bebauung eines Nachbargrundstücks in Bezug auf die damit verbundene Beeinträchtigung der Besonnung, Belichtung und Belüftung seines eigenen Grundstücks (noch) zugemutet werden kann. Eine Unterschreitung dieses Maßes stellt damit grundsätzlich eine nicht mehr zumutbare und somit im Sinne des Art. 6 BayBO erhebliche Beeinträchtigung der nachbarlichen Belange dar, ohne dass es auf das Ausmaß dieser Unterschreitung ankommt.

7. Hinzu kommt, dass auch gegen das Rücksichtnahmegebot verstoßen wird, weil nicht hinreichend Rücksicht auf Belange der Nachbarn genommen wird. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse werden nicht angemessen beachtet. Im Falle der Realisierung der Planung würde das genossenschaftliche Grundstück/Mehrfamilienwohnhaus wesentlich entwertet, ohne dass es auf der anderen Seite öffentliche und private Belange die Planung in einem solchen Maße als notwendig erscheinen lassen, die eine solche Entwertung rechtfertigen könnten. Die Planung entwertet im Fall ihrer Verwirklichung die genehmigte Wohnnutzung wesentlich. Es liegt auf der Hand, dass bei Sonneneinstrahlung zu einem erheblichen Schattenwurf und einer Verdunkelung der Wohnräume führt. Einmal abgesehen davon kann die GWB-Genossenschaft auf ihrem Grundstück in Zukunft keinerlei Bauweiterungen mehr ins Auge fassen. Ferner ist bei einem Verkauf auch mit einer erheblichen Kaufpreisminderung zu rechnen, die nicht zu Lasten der Genossenschaft gehen darf.

Nach alledem halten wir die Bebauungsplanänderung für abwegig und rechtswidrig. Um Rücknahme des Aufstellungs-/Änderungsbeschlusses wird gebeten — Danke!

*Der Bau- und Umweltausschuß empfiehlt, die Einwendungen zurückzuweisen. Anders als von der GWB behauptet reicht das Baugebiet „Lindengasse“ nicht aus, um die bestehende Nachfrage zu decken; zudem wird dort eigengenutzter Wohnraum entstehen, der sich auf die Nachfrage nach Mietwohnungen allenfalls marginal auswirken wird. Eine „erdrückende“ Wirkung auf das Wohnumfeld kann nicht nachvollzogen werden.*

*Soweit sich die GWB gegen die abweichenden Abstandsflächen für die geplanten neuen Gebäude wendet, erkennt sie ganz offensichtlich, daß Art. 6 Abs. 7 und Art. 81 Abs. 2 Nr. 6 BayBO die Stadt eben dazu ermächtigt, soweit Belichtung und Brandschutz gewährleistet sind. Dies ist bei einer Abstandsfläche von wenigstens 7,00 m oder 0,56 der höchstzulässigen Wandhöhe ganz offensichtlich der Fall. Art. 6 Abs. 7 BayBO sieht als Regelfall eine Verringerung der Abstandsfläche bis auf 0,4 der Wandhöhe ausdrücklich vor.*

*Für das Entstehen unzumutbarer Wohnverhältnisse ergeben sich keinerlei Ansatzpunkte. Ein erhöhter Schattenwurf kann schon deshalb unberücksichtigt bleiben, weil die neuen Gebäude nordöstlich des GWB-Bestands errichtet werden sollen und (hinzunehmende) Beeinträchtigungen allenfalls zu geringen Zeiträumen und nur für einen kleinen Teil des angrenzenden Mehrfamilienhauses auftreten können.*

*Das Verkehrsaufkommen wird auch nach der Umsetzung des Bebauungsplanes vergleichsweise überschaubar bleiben. Allerdings ist darauf zu achten, daß die im BPlan ausgewiesenen Stellplätze auch tatsächlich gebaut und benutzbar gehalten werden.*

*Ob ein Wertverlust für die GWB eintritt, kann hier nicht nachvollzogen werden. Entsprechende Belange sind jedenfalls nicht grenzenlos geschützt. Ebensowenig können potentielle Erweiterungsmaßnahmen auf dem Grundstück der GWB der städtischen Planung entgegengehalten werden.*

*Nur am Rande sei darauf hingewiesen, daß die GWB von der Stadt fordert, was sie selbst nicht einhält: Ihr eigenes dreigeschossiges Mehrfamilienwohnhaus Siedlungstraße 7a hält vom städtischen Grundstück Fl.Nr. 2025/1 einen Abstand von nur 5,50 m ein.*

*Aus den genannten Gründen empfiehlt der Bau- und Umweltausschuß, die Einwendungen zurückzuweisen und die GWB darüberhinaus hinsichtlich ihrer abschließenden Wortwahl („abwegig“) auf übliche Formen der Kommunikation hinzuweisen.*

### **Landratsamt Miltenberg**

Das LRA fordert verschiedene redaktionelle Änderungen und Ergänzungen (Farbgebung von Planzeichen, Angabe von Rechtsquellen etc.).

*Der Bau- und Umweltausschuß empfiehlt, dem zu folgen.*

Das LRA empfiehlt, zur Feinsteuerung der Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke sowie die ansonsten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Hotels, sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe, Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) auszuschießen.

*Der Bau- und Umweltausschuß empfiehlt, dem zu folgen.*

Es sei eine Festsetzung zu treffen, daß Garagen und Stellplätzen entsprechend der Darstellung im Plan außerhalb der Baugrenzen zulässig sind.

*Der Bau- und Umweltausschuß empfiehlt, dem zu folgen.*

Die Festsetzungen zur Bodenversiegelung („auf ein Mindestmaß zu reduzieren“) seien zu unbestimmt und evtl. durch Angabe von Prozentanteilen zu konkretisieren.

*Der Bau- und Umweltausschuß empfiehlt, dem nicht zu folgen, um eine gewisse Flexibilität bei der Nutzung zu ermöglichen.*

Aus naturschutzfachlicher Sicht seien folgende Festsetzungen aufzunehmen:

- Erhalt der großkronigen Bäume bzw. Ersatzpflanzung bei notwendiger Fällung.
- Vor der Beseitigung von Gehölzen Kontrolle zum Schutz europarechtlich besonders und streng geschützter Tiere.
- Baufeldräumung vom 01.03. bis 30.09. nur in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde
- Verwendung einer Pflanzliste
- Zeitnahe Pflanzung je eines Hochstamms je 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
- Hinweis auf § 39 Abs. 5 BNatSchG (Rodungsverbot vom 01.03. bis 30.09.)

*Der Bau- und Umweltausschuß empfiehlt, dem zu folgen. Der Hinweis auf § 39 Abs. 5 BNatSchG sollte auch auf zulässige Ausnahmen vom Rodungsverbot (Beseitigung geringfügigen Gehölzbewuchses zur Verwirklichung zulässiger Bauvorhaben) enthalten.*

### **Abwasserverband Main-Mömling-Elsava**

Der AMME schlägt folgende Festsetzung vor: „Oberflächenwasser ist vorrangig zu versickern, sofern wasserwirtschaftliche oder gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen“

*Der Bau- und Umweltausschuß empfiehlt, dem zu folgen, allerdings den weiteren Vorbehalt „und der Baugrund dies zuläßt“ zu ergänzen.*

*Der Bau- und Umweltausschuß empfiehlt, den geänderten Planentwurf gem. § 3 Abs. 2 und § 4a Abs. 3 BauGB erneut und dann verkürzt auszulegen. Dabei soll darauf hingewiesen werden, daß Stellungnahmen nur zu den ergänzten bzw. geänderten Teilen abgegeben werden können.*

## **6. Flächennutzungsplan der Stadt Erlenbach - Beteiligung der Stadt an der Neuaufstellung**

Die Stadt Erlenbach a. Main beabsichtigt die Neuaufstellung ihres Flächennutzungsplanes und hat die Stadt am Verfahren beteiligt. Nachteilige Auswirkungen der Planung auf Belange der Stadt Würth sind nicht zu erkennen.

Der Bau- und Umweltausschuß beschloß, weder Bedenken noch Anregungen vorzutragen.

## **7. Generalsanierung der Grund- und Mittelschule - Neugestaltung der Außenanlage**

Der Entwurf des Büros RitterBauerArchitekten für die Neugestaltung des oberen Pausenhofes (s. Anlage) wurde in einem Gespräch mit der Schulleitung, Vertretern der Elternschaft und Mitgliedern des Stadtrates am 15.02.2016 erörtert. Dabei wurden keine Einwände erhoben. Zu klären ist jedoch noch die Frage, ob die befestigten Flächen in Betonpflaster oder Asphalt ausgeführt werden können.

Das Büro RitterBauer Architekten hat folgende Schätzpreise (brutto, ohne Unterbau) ermittelt:

Standardbetonverbundstein.	29.530,00 €
Betonpflaster Muschelkalk-Mix	44.280,00 €
Asphalt:	39.360,00 €

Der Bau- und Umweltausschuß war einhellig der Auffassung, daß der Muschelkalk-Mix die optisch ansprechendste Variante darstellt, der Asphalt dagegen auf Dauer einen geringeren Pflegaufwand auslöst.

Nach intensiver Beratung beschloß der Ausschuß mit 6:1 Stimmen, den Oberbelag in Asphalt auszuführen. Dabei soll eine möglichste helle Färbung verwendet werden.

In der Sitzung des Ausschusses für Bildung, Kultur und Soziales war angeregt worden, eine Ausführung der Einfriedung zur Landstraße als Maschendrahtzaun zu untersuchen. Die Verwaltung hat ermittelt, daß hierdurch Einsparungen in Höhe von ca. 600 € zu erzielen wären.

Da der vorgesehene Stabgitterzaun eine wesentlich längere Haltbarkeit erwarten läßt, beschloß der Bau- und Umweltausschuß, es bei dieser Ausführungsart zu belassen.

## **8. Bauleitplanung „Theresienwohnpark“ - Ergebnis der Schallschutzuntersuchung**

In seiner Sitzung am 17.02.2016 hatte der Stadtrat auf Anregung des Landratsamtes Miltenberg beschlossen, das Schallschutzgutachten für das Baugebiet „Theresienwohnpark“ nochmals überarbeiten zu lassen. Dies ist zwischenzeitlich erfolgt.

Danach ergeben sich durch den Betrieb des Feuerwehrgerätehauses geringe Überschreitungen des Immissionsrichtwerts an den am nächsten gelegenen Doppelhaushälften. Diese können durch entsprechende Festsetzungen im BPlan (Orientierung der Wohn- und Schlafräume, Schallschutzfenster) kompensiert werden.

*Der Bau- und Umweltausschuß empfiehlt, diese in den BPlan aufzunehmen.*

Die Bahnlinie führt nachts an zwei Stellen im 2. OG des Gebäudes an der Waisenhausstraße zu Überschreitungen des Richtwerts um 1 dB(A). Im Rahmen der Abwägung kann insofern den Belangen einer innerörtlichen Nachverdichtung zur Schonung des Außenbereichs und einer wünschenswerten zentralen Lage des Gebiets insbesondere für mobilitätseingeschränkte BewohnerInnen der Vorrang eingeräumt werden.

*Der Bau- und Umweltausschuß empfiehlt, so zu verfahren.*

Das nichtliturgische Geläut der Kirchenglocken führt nachts zu einer Überschreitung des Immissionsrichtwerts um ca. 9 dB(A). Diese ist einer Abwägung nicht mehr zugänglich. Außerdem ist der Stundenschlag nicht wie das liturgische Läuten durch die Religionsfreiheit privilegiert. Ein Ignorieren dieses Tatbestandes würde einen Bebauungsplan offensichtlich rechtswidrig machen. Als Lösungsmöglichkeiten kommen deshalb nur umfangreiche Umbauarbeiten im Kirchturm (zu der die Kirchengemeinde ihre Zustimmung geben müßte) oder das Abschalten des Stundenschlags zur Nachtzeit in Frage.

Stadtrat Gernhart wies darauf hin, daß in den nächsten Monaten umfangreiche Reparaturarbeiten an den Glocken und im Kirchturm erfolgen müssen.

*Der Bau- und Umweltausschuß empfiehlt, den Stundenschlag nachts abzuschalten. Mit der Pfarrgemeinde soll überprüft werden, ob im Rahmen der anstehenden Baumaßnahme im Turmbereich eine für alle Beteiligten tragbare Verbesserung der Situation erreicht werden kann.*

## **9. Anfragen**

- Auf Anfrage von Stadtrat Hennrich teilte Bgm. Fath mit, daß die derzeit mit schwarzem Asphalt aufgefüllten Hausanschlußgräben in der Torfeld- und der Gartenstraße durch Split-Mastix-Belag ersetzt werden, sobald eine für die Materiallieferung nötige Mindestmenge erreicht ist. Ein identischer Farbton wird sich jedoch nicht realisieren lassen.
- Stadtrat Turan wies auf den schlechten Zustand eines Fußwegs im Bereich Lindengasse hin. Hier soll mit geringem Aufwand eine Verbesserung erzielt werden.
- Stadtrat Scherf fragte an, wie die Stadt auf die nach der Erweiterung des Hagebau markts zu erwartende Zunahme des Lkw-Verkehrs in der Zufahrtsstraße zum Sportgelände Reifenberg reagieren wird. Bgm. Fath sagte zu, die Situation zu beobachten und bei Bedarf ein Halteverbot vorzuschlagen.

Wörth a. Main, den 10.03.2016

A. Fath  
Erster Bürgermeister

A. Englert  
Protokollführer