

## Niederschrift

über die Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 20.01.2021

Anwesend waren: Erster Bürgermeister Fath  
Stadträtin Straub  
Stadtrat Zethner  
Stadtrat Dotzel  
Stadtrat Graetsch  
Stadtrat Hofmann  
Stadtrat Salvenmoser (für SR Turan)  
VR A. Englert als Protokollführer

Die Sitzung war öffentlich von TOP 1-9, nichtöffentlich ab TOP 10 und dauerte von 19.00 Uhr bis 20.25 Uhr. Soweit nicht anders vermerkt, wurden die Beschlüsse einstimmig gefasst.

---

### 1. Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung am 09.12.2020

Die Genehmigung der Niederschrift über die Ausschusssitzung vom 09.12.2020 wurde zurückgestellt.

### 2. Bauanträge

#### 2.1 GWB-Genossenschaft Wörth a. Main eG - Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit Büro, Münchner Straße 6

Die GWB beabsichtigt den Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit 16 Wohnungen an der Münchner Straße. Zusätzlich soll als gewerblicher Nutzungsanteil das Büro der Genossenschaft dorthin verlegt werden. Wie bereits in der Ausschusssitzung am 09.09.2020 dargestellt entspricht das Vorhaben in mehreren Punkten nicht dem Bebauungsplan „Wörth-West“. Zwischenzeitlich hat das Landratsamt Miltenberg mitgeteilt, daß die Erteilung einer Baugenehmigung mit entsprechenden Befreiungen nicht in Betracht kommt, sondern ggf. der Bebauungsplan zu ändern ist.

Vor diesem Hintergrund beschloß der Bau- und Umweltausschuß, den Bauantrag gem. § 15 BauGB zurückzustellen.

#### 2.2 Ludwig Straub, Mozartring 8 - Errichtung eines Carports und einer Terrassenüberdachung

Der Bauherr beabsichtigt den Anbau eines Carports vor der bestehenden Grenzgarage und die Errichtung einer Terrassenüberdachung mit einer Fläche von ca. 16 m<sup>2</sup>.

Garage und Carport erreichen eine Gesamtlänge von 12,24 m. Hierfür wär eine Abweichung von Art. 6 Abs. 9 BayBO zu erteilen, wonach Grenzgaragen nur 9 m lang sein dürfen. Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Wörth-West“ sind darüberhinaus beantragt für die Ausformung des Carports und der Überdachung mit Flachdach sowie für Überschreitung der Baugrenzen in nicht unerheblichem Umfang.

Die EigentümerInnen der benachbarten Grundstücke haben dem Vorhaben zugestimmt.

Der Bau- und Umweltausschuß beschloß, das Einvernehmen zu dem Vorhaben zu erteilen. Die Abweichung hinsichtlich der Wandlänge an der Grenze sowie die Befreiungen hinsichtlich Dachausformung und Überschreitung der Baugrenze werden befürwortet.

#### 2.3 Andreas Setzer, Erlenbach - Brandschadensanierung mit Wiederherstellung eines Anbaus, Odenwaldstraße 29

Der Bauherr beabsichtigt die Wiederherstellung des durch Brandschaden abgängigen Dachgeschosses auf dem nördlichen Anbau.

Der Bau- und Umweltausschuß stimmte dem Vorhaben zu.

## **2.4 Mirko Scherrer - Herstellung eines Fußgängerzugangs zur Tankstelle Hattsteinstraße 2**

Der Bauherr beabsichtigt die Schaffung eines Fußwegs vom Kreisverkehr WIKA zu seiner Tankstelle. Dieser würde über einen öffentlichen Grünstreifen an der St 3259 führen.

Bgm. Fath wies darauf hin, daß ein fußläufiger Zugang über die Hattsteinstraße schon besteht. Ein Eingriff in die straßenbegleitende durch Bebauungsplan festgesetzte öffentliche Grünfläche könnte ein entsprechendes Änderungsverfahren oder eine Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt auslösen. Zudem müsse mit einer negativen Vorbildwirkung gerechnet werden.

Stadtrat Salvenmoser sprach sich für eine Zustimmung aus. Ein Trampelpfad werde an dieser Stelle ohnehin entstehen.

Der Bau- und Umweltausschuß beschloß mit 6:1 Stimmen, der Herstellung des Fußweges nicht zuzustimmen.

## **3. Antrag der GWB-Genossenschaft auf Änderung des Bebauungsplanes „Wörth-West“**

Mit beiliegendem Schreiben vom 14.12.2020, eingegangen am 30.12.2020, hat die GWB einen Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes „Wörth-West“ beantragt, mit dem das unter TOP 2.1 beschriebene Vorhaben der Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses planungsrechtlich abgesichert werden soll. Dabei wurden erneut Vorschläge für einen erleichterten Nachweis von Stellplätzen und für den Verkauf einer Teilfläche des städtischen Grundstücks Fl.Nr. 2222/18 (Moosgraben) vorgebracht.

Stadtrat Hofmann regte an, das angrenzende, bislang unbeplante Grundstück Fl.Nr. 5177 mit einzubeziehen und dort die Schaffung von Stellplätzen zu ermöglichen. Bgm. Fath hielt dem entgegen, daß das Änderungsverfahren dadurch komplizierter werden würde.

Der Bau- und Umweltausschuß empfiehlt, die Änderung des Bebauungsplanes dem Grunde nach einzuleiten, sofern die GWB die Kosten des Verfahrens übernimmt. Einzelfragen wie der Nachweis der Stellplätze sollen jedoch ohne Vorfestlegung (die als Verstoß gegen die Anforderungen an eine sachgemäße Abwägung ohnehin nicht zulässig wären) im Rahmen dieses Verfahrens entschieden werden.

## **4. Erlaß einer Satzung über die Regelung von Abstandsflächen im Stadtgebiet**

Zum 01.02.2021 wird eine Änderung der Bayerischen Bauordnung in Kraft treten. Das Gesetz sieht unter anderem die Novelle 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 vor. 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.

Der Landesgesetzgeber hat mit dem neuen Abstandsflächenrecht aber auch eine Satzungsbefugnis zur Festlegung abweichender Abstandsflächentiefen bis zu 1 H für die Städte und Gemeinden verabschiedet, die dies zur Verbesserung oder Erhaltung der Wohnqualität für erforderlich halten.

Die Verwaltung empfiehlt, hiervon Gebrauch zu machen. Zwar wird die Rechtsänderung praktische Auswirkungen überwiegend auf mehrgeschossige Bauvorhaben entwickeln, allerdings sind dabei auch die Auswirkungen auf die Nachbarschaft am größten. Der Erlaß einer Satzung vor dem 01.02. würde der Stadt einerseits die Möglichkeit eröffnen, in Ruhe die Auswirkungen der Rechtsänderung zu prüfen. Andererseits könnte ausgeschlossen werden, daß bei einem späteren Satzungserlaß zwischenzeitlich eröffnete Baumöglichkeiten wieder entzogen werden müßten.

Der Bau- und Umweltausschuß empfiehlt den Erlaß folgender Satzung:

### **„Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe**

Die Stadt Würth erläßt aufgrund Art. 81 Abs. 1 Nr. 6a) der Bayerischen Bauordnung (Bay-BO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2020 (GVBl. S. 663) geändert worden ist, i.V.m. Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2020 (GVBl. S. 350) geändert worden ist, folgende

#### **Satzung**

##### **§ 1**

##### **Geltungsbereich**

Diese Satzung gilt für das gesamte Stadtgebiet.

##### **§ 2**

##### **Abstandsflächentiefe**

Abweichend von Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO beträgt die Abstandsfläche im Stadtgebiet außerhalb von Gewerbe-, Kern- und Industriegebieten 1 H, mindestens jedoch 3 m. Vor bis zu zwei Außenwänden von nicht mehr als 16 m Länge genügen in diesen Fällen 0,5 H, mindestens jedoch 3 m, wenn das Gebäude an mindestens zwei Außenwänden Satz 1 beachtet.

##### **§ 3**

##### **Bebauungspläne**

Abweichende, in Bebauungsplänen festgesetzte Abstandsflächen bleiben unberührt.

##### **§ 4**

##### **Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am 02.02.2021 in Kraft.

Würth a. Main, 28.01.2021

A. Fath  
Erster Bürgermeister“

#### **5. Änderung des Bebauungsplanes „Obernburg-Nord“ der Stadt Obernburg**

Die Stadt Obernburg beabsichtigt die Änderung ihres Bebauungsplanes „Obernburg-Nord“. Im Bereich des Schulzentrums sollen damit die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Schulsporthalle geschaffen werden.

Nachdem Belange der Stadt Würth nicht betroffen sind, beschloß der Bau- und Umweltausschuß, der Planung zuzustimmen.

#### **6. Beschaffung eines Schieberdrehgerätes**

Bauhof und technische Bauverwaltung bitten um Beschaffung eines akkubetriebenen Schieberdrehgeräts für das Hochwasserpumpwerk am Tannenturm. Derzeit wird für das Bewegen der Schieber ein kabelgebundenes Gerät verwendet, was allerdings aus sicherheits- und arbeitsschutzrechtlichen Gründen nicht zulässig ist, da die arbeitende Person in

der Regel im Wasser steht und eine erhebliche Gefahr von Stromschlägen besteht.

Das vorgesehene Gerät wurde erfolgreich getestet. Es ist für Einsätze in Pumpwerken und Schächten zugelassen. Der Kaufpreis beträgt brutto 4.837,20 €

Da hierfür bislang keine Haushaltsmittel vorgesehen sind, bittet die Verwaltung um Zustimmung zur Beschaffung. Dazu wären die notwendigen Mittel im Haushalt 2021 zu veranschlagen. Die Auftragsvergabe wäre ggf. vom Stadtrat zu beschließen, sofern diese vor Inkrafttreten des Haushalts 2021 erfolgen soll.

Stadtrat Hofmann regte an, als weiteres Zubehör einen Hydrantenadapter zu beschaffen. Die Kosten hierfür sollen bis zur nächsten Stadtratssitzung ermittelt werden.

Der Bau- und Umweltausschuß empfiehlt, dem Vorschlag der Verwaltung zu folgen und das Schieberdrehgerät zu beschaffen.

## **7. Neubau der Kindertagesstätte Bergstraße - Nachtragsangebot Nr. 7 der Fa. Michel-Bau**

Die Fa. Michel-Bau hat ein Nachtragsangebot für die Herstellung von Wanddurchbrüchen und Schlitzfenstern für die haustechnische Installation vorgelegt. Dieses schließt mit 4.118,54 € ab. Die Leistungen sind in den Kostenberechnungen der jeweiligen Fachplaner enthalten (nicht jedoch in den bereits erteilten Aufträgen). In Absprache aller beteiligten Planer sollen die Leistungen jedoch vom Maurer erbracht werden. Gem. § 12 Abs. 2 Nr. 2 e) der Geschäftsordnung kann die Verwaltung den Auftrag nicht erteilen; die Zuständigkeit es Bau- und Umweltausschusses ergibt sich aus § 8 Abs. 1 Nr. 2 f) der Geschäftsordnung.

Der Bau- und Umweltausschuß beschloß, den Auftrag an die Fa. Michel zu erteilen.

## **6. Bekanntgaben**

Bgm. Fath gab folgendes bekannt:

- Am Anwesen Ludwigstraße wird die Dacheindeckung erneuert.
- Für die Erschließung des Baugebietes Wörth-West II wird derzeit eine Optimierung der Straßenführung überprüft, die zu einer geringfügigen Erweiterung des Geltungsbereichs führen würde.
- Für die teilweise Umnutzung des Garagengebäudes Rathausstraße 68 a hat das Landratsamt eine Baugenehmigung mit Auflagen erteilt.

## **7. Anfragen**

- Auf Anfrage von Stadtrat Hofmann teilte Bgm. Fath mit, daß die Fa. Engelhaupt in der Odenwaldstraße noch Mängel am Pflasterbelag der Gehwege beheben wird.
- Stadträtin Straub wies darauf hin, daß der Rückbau der Außentreppe am Anwesen Rathausstraße 76 zu großen Unebenheiten des Bodens geführt hat. Bgm. Fath verwies darauf, daß die Fläche derzeit noch in Privateigentum steht.
- Stadträtin Straub teilte mit, daß ein Sperrpfosten auf dem Feldweg zwischen Aussiedlerhof und Industriegebiet regelmäßig umfahren wird. Bgm. Fath gab dazu bekannt, daß die Stadt auf den betroffenen privaten Grundstücksflächen nicht tätig werden kann.
- Stadträtin Straub regte an, die Masten der Straßenbeleuchtung zu nummerieren, um im Schadensfall eine eindeutige Identifizierung zu ermöglichen.
- Auf Anfrage von Stadträtin Straub bestätigte Bgm. Fath, daß der Grünstreifen zwischen Bahnlinie und Presentstraße im Eigentum der Deutschen Bahn steht.
- Stadtrat Dotzel wies auf Pflasterschäden vor der Franken-Apotheke hin. Bgm. Fath sagte eine Nachbesserung durch die Fa. Engelhaupt zu.

- Stadtrat Dotzel bemängelte, daß das Schutzgitter am Einflußbauwerk des Moosgrabens offen steht. Bgm. Fath wies darauf hin, daß der Bauhof dies regelmäßig überprüft.
- Stadtrat Dotzel bat darum, ein defektes Schieberhinweisschild in der Nähe des Anwesens Alte Straße 11 auszutauschen.
- Stadtrat Dotzel wies auf ein abgemeldetes Fahrzeug in der Frühlingstraße hin, das teilweise auf den öffentlichen Verkehrsgrund ragt.

Wörth a. Main, den 29.01.2021

A. Fath  
Erster Bürgermeister

A. Englert  
Protokollführer