

## Niederschrift

über die Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 9. Februar 2022

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

Die Sitzung war öffentlich von TOP 1-8, nichtöffentlich ab TOP 9 und dauerte von 19.00 Uhr bis 20.40 Uhr. Soweit nicht anders vermerkt, wurden die Beschlüsse einstimmig gefasst.

---

### 1. Genehmigung der Niederschriften über die Sitzungen des Bau- und Umweltausschusses am 08.11.2021 und 17.01.2022

Der Bau- und Umweltausschuss beschloss die Niederschriften über die Ausschusssitzungen am 08.11.2021 und 17.01.2022 zu genehmigen.

### 2. Bauanträge

#### 2.1 Sebastian Bernard – Errichtung einer Einfriedung, Siedlungstraße 3E

Der Bauherr möchte im hinteren Bereich seines Grundstücks eine Thuja-Hecke durch einen bis zu 2,00 m hohen Sichtschutzzaun ersetzen. Die Grundstücksgrenze liegt am öffentlichen Verbindungsweg zwischen Münchner Straße und Siedlungstraße.

Das Vorhaben weicht in mehreren Punkten vom Bebauungsplan „Siedlungs- / Berg- / Münchner Straße“ ab und benötigt somit folgende Befreiungen:

- Überschreitung der maximal zulässigen Höhe von 0,8 m zu öffentlichen Verkehrsflächen.
- Überschreitung der maximal zulässigen Höhe von 1,3 m an den seitlichen Grundstücksgrenzen
- Ausführung der Einfriedung mit Sichtschutzelementen statt Maschendraht- oder Gitterzäune.

Der Antrag ist als Anlage beigefügt, da er eine ausführliche Begründung enthält.

Im Jahr 2019 hat der Bau- und Umweltausschuss bereits eine Befreiung für die Überschreitung der maximal zulässigen Höhe von 1,3 m an den seitlichen Grundstücksgrenzen für einen 1,8 m hohen Sichtschutzzaun im Geltungsbereich des Bebauungsplans erteilt. Die Fraktionen haben nach kurzen übereinstimmenden Meinungsäußerungen für eine maximale Höhe der Einfriedung von 1,8 m ausgesprochen. Die Höhe ist vertretbar, da es sich bei der angrenzenden Verkehrsfläche lediglich um eine Fußgängerverbindung handelt und die Privatsphäre des Antragstellers eine Begründung findet.

Stadtrat Dotzel regte an, dass die Verwaltung eine Auflistung der maximalen Einfriedungshöhen in den einzelnen Stadtgebieten aufstellt, um einen Überblick zu erhalten.

Der Bau- und Umweltausschuss fasste folgende Beschlüsse:

Der Bau- und Umweltausschuss beschloss, einer beantragten Höhe von 2,00 m nicht zuzustimmen.

Der Bau- und Umweltausschuss beschloss, eine Befreiung in Höhe von 1,80 m an allen Grundstücksgrenzen und eine alternative Ausführung der Einfriedung mit Sichtschutzelementen zu erteilen.

## **2.2 Erika und Heinrich Michel, Alte Straße 15 – Errichtung einer Einfriedung**

Die Bauherrschaft hat eine Einfriedung mit einer Gesamtlänge von 30 Metern mit einer Höhe von 1,60 m im Kreuzungsbereich der Alten Straße und Carl-Wiesmann-Straße errichtet. Diese Einfriedung ersetzt die bereits entfernte ca. 2,00 m hohe Hecke ersetzt. Hierfür beantragen die Bauherren eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans. Der Bebauungsplan „Alte Straße“ sieht für den Einfriedungsbereich eine maximale Höhe von 1,00 m vor. Weiterhin wird geplant, diese Einfriedung mit Sichtschutzelementen zu versehen.

In der Vergangenheit wurden regelmäßig Befreiungen bis 1,40 m in der Umgebung erteilt.

Stadträtin Zethner bemerkte, dass in der Zukunft häufiger Thuja-Hecken aufgrund von Alter oder Klimaschäden ersetzt werden und Eigentümer stattdessen auf hohe Sichtschutzzäune setzen werden. Stadtrat Dotzel erklärte, dass durch diesen Wandel immer häufiger Einfriedungen ohne Genehmigung errichtet werden, da die Eigentümer davon ausgehen, dass die ehemalige Hecke in gleicher Höhe errichtet werden könnte.

Die Ausschussmitglieder fassten nach einer kurzen Diskussion folgende Beschlüsse:

Der Bau- und Umweltausschuss beschloss mit 6:1 Stimmen, einer beantragten Höhe von 1,60 m nicht zuzustimmen.

Der Bau- und Umweltausschuss beschloss mit 6:1 Stimmen, eine Befreiung in Höhe von 1,40 m an allen Grundstücksgrenzen und eine alternative Ausführung der Einfriedung mit Sichtschutzelementen zu erteilen.

## **3. Vorberatung zur Änderung des Bebauungsplans „Untere und Obere Meister Teil II“**

In der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 14.04.2021 wurde über eine Voranfrage der Familie Schneider aus der Landstraße 52 beraten. Es wird beabsichtigt das am Wohnhaus angrenzende Nebengebäude durch Abbruch und Neuerrichtung in ein Wohngebäude umzuwandeln. Somit befänden sich vier Wohneinheiten über 50 m<sup>2</sup> auf dem Grundstück. Für die bereits bestehenden Wohnungen sind die zwei vorhandenen Stellplätze anrechenbar. Dadurch ergibt sich ein neuer Stellplatzbedarf von insgesamt vier Stellplätzen. Diese könnten auf dem Grundstück an der Landstraße nachgewiesen werden.

Für die Durchführung des Vorhabens wären einige Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans Untere und Obere Meister Teil II notwendig.

- Überschreitung der maximal zulässigen 2 Wohneinheiten
- Überschreitung der Baugrenze zur Schule
- Überschreitung der zulässigen GRZ II
- Dachneigung von mindestens 35 °
- Grenzbebauung an der Grundstücksgrenze zur Schule

Der Bau- und Umweltausschuss hat das städtische Einvernehmen bereits in der Vergangenheit in Aussicht gestellt.

Das Landratsamt Miltenberg hat erklärt, dass das Vorhaben aufgrund des Umfangs der notwendigen Befreiungen nur mit einer Änderung des Bebauungsplans realisiert werden könne. Daraufhin hat die Verwaltung eine konkrete Anfrage an das Landratsamt gestellt. Die einzelnen Fachstellen haben eine kurze Stellungnahme abgegeben, woraufhin eine Änderung des Bebauungsplans möglich wäre. Die Verwaltung empfiehlt, das Änderungsverfahren einzuleiten. Die Kosten der Planung sind dabei von den Antragstellern zu übernehmen.

Der Bau- und Umweltausschuss beschloss die Empfehlung zur Änderung des Bebauungsplans.

## **4. Vorberatung zum Erlass einer Spielplatzsatzung**

Die Pflicht zur Herstellung von Spielplätzen für bestimmte Wohnbauvorhaben ist bereits seit längerem in der Bayerischen Bauordnung geregelt. Mit Novellierung der BayBO im Jahr

2021 haben sich wesentliche Änderungen ergeben. Art. 7 Abs. 3 BayBO lautet in der aktuellen Fassung: „Bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen ist ein ausreichend großer Kinderspielplatz anzulegen. Art. 47 Abs. 3 gilt entsprechend. Die Gemeinde hat den Geldbetrag für die Ablösung von Kinderspielplätzen für die Herstellung oder Unterhaltung einer örtlichen Kinder- oder Jugendfreizeit-Einrichtung zu verwenden.“

Art. 47 Abs. 3 BayBO, auf den Art. 7 Abs. 3 Satz 2 BayBO verweist, lautet: „Die Stellplatzpflicht kann erfüllt werden durch

1. Herstellung der notwendigen Stellplätze auf dem Baugrundstück,
2. Herstellung der notwendigen Stellplätze auf einem Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks, wenn dessen Benutzung für diesen Zweck gegenüber dem Rechtsträger der Bauaufsichtsbehörde rechtlich gesichert ist, oder
3. Übernahme der Kosten für die Herstellung der notwendigen Stellplätze durch den Bauherren gegenüber der Gemeinde (Ablösungsvertrag).“

Art. 81 Abs. 1 Nr. 3 BayBO, der die Ermächtigung zum Erlass von Spielplatzsatzungen enthält, lautet: „Die Gemeinden können durch Satzung im eigenen Wirkungskreis örtliche Bauvorschriften erlassen (...) über die Lage, Größe, Beschaffenheit, Ausstattung und Unterhaltung von Spielplätzen, die Art der Erfüllung sowie über die Ablöse der Pflicht (Art. 7 Abs. 3).“

Obgleich die Spielplatzpflicht in der BayBO verankert ist, zählt deren Einhaltung nicht zum Pflichtprüfprogramm im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren. Der Erlass einer entsprechenden Satzung würde die Erteilung einer Baugenehmigung (wie bei der Stellplatzpflicht) wiederum von der Erfüllung der Verpflichtung abhängig machen.

Zu erwägen ist, ob die Stadt von der Satzungsermächtigung Gebrauch machen soll. Einerseits würde die Stadt damit ein potentiell wirksames Instrument zur Durchsetzung der Spielplatzverpflichtung und ggf. auch zur Refinanzierung eigener Aufwendungen erhalten, andererseits wäre der Regelungsgehalt auf sehr unterschiedliche denkbare Sachverhalte abzustimmen und der Aufwand für Überwachung und Durchsetzung (die letztlich vom LRA als Bauaufsichtsbehörde zu betreiben wäre) dürfte nicht gering sein.

Vor diesem Hintergrund empfiehlt die Verwaltung, zunächst eine grundsätzliche Meinungsbildung zu dieser Thematik herbeizuführen.

Bgm. Fath-Halbig erläuterte, dass die Verpflichtung möglicherweise eine zusätzliche Einnahmequelle bedeuten könnte, das System aber häufig durch einfachste Mittel wie beispielsweise mit der Errichtung eines Sandkastens oder einer Schaukel einfach und kostengünstig erfüllt werden kann. Nach Errichtung und Überprüfung könnten die Spielgeräte wieder entfernt werden. Eine permanente Überwachung durch die Verwaltung sei nicht umsetzbar. Hinsichtlich größerer Bauvorhaben mit mehreren Wohneinheiten werden regelmäßig Bebauungspläne erstellt, die Festsetzungen zu Spielplätzen auf dem jeweiligen Grundstück beinhalten.

Nach kurzer Diskussion beschloss der Bau- und Umweltausschuss mit 6:1 Stimmen, vom Erlass einer Spielplatzsatzung kein Gebrauch zu machen.

## **5. Vorberatung zum erneuten Erlass der Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe**

Aufgrund einer Empfehlung des Landratsamts Miltenberg hat der Stadtrat in einer der letzten Sitzungen die Aufhebung der Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe beschlossen. Diese Aufhebung wurde im Amtsblatt der Stadt Nr. 1302 vom 03.12.2021 bekanntgemacht.

Mit beigefügtem Schreiben vom 27.01.2022 hat Herr Jonas Wetzel, Odenwaldstraße 24, beantragt, für das Baugebiet „Wörth-West“ die Regelung der aufgehobenen Satzung wieder in Kraft zu setzen. Er begründet dies mit der Absicht, dort eine Doppelhaushälfte zu errichten, deren Planung unter Berücksichtigung der zwischenzeitlich aufgehobenen Satzung erstellt wurde. Nach Aufhebung der Satzung erhöhe sich die einzuhaltende

Abstandsfläche auf der Giebelseite von 3,00 m auf 3,65 m

Eine Umplanung führe nicht nur zu Verzögerungen und höheren Baukosten, sondern möglicherweise auch zum Ausfall von Fördermitteln.

Aus Sicht der Verwaltung bestehen zwei Möglichkeiten, dem Wunsch des Antragstellers zu entsprechen. Zum einen könnte der Bebauungsplan „Wörth-West“ entsprechend geändert werden, was allerdings ein mehrmonatiges Verfahren auslösen würde. Zum anderen könnte die Stadt (erneut) von der Satzungsermächtigung des Artikel 81 Abs. 1 Nr. 6a) BayBO Gebrauch machen und die bisherige Rechtslage - allerdings für das gesamte Stadtgebiet - wieder herstellen.

Angesichts der besonderen Abfolge der Ereignisse sollte jedoch mit dem LRA Miltenberg geklärt werden, ob das Bauvorhaben des Antragstellers mit einer entsprechenden Abweichung von der derzeit geltenden Abstandsflächenregelung genehmigt werden könnte.

Bgm. Fath-Halbig erklärte, dass die Bauaufsichtsbehörde mitgeteilt hat, dass bereits mehrere Abweichungen bei ähnlichen Bauanträgen erteilt wurden und deshalb einer Abweichung von den Abstandsflächenregelungen zugestimmt werden würde.

Des weiteren führte Bgm. Fath-Halbig aus, dass nun folgende Optionen denkbar wären:

- Änderung des Bebauungsplans „Wörth West“
- Neuerlass der Satzung über abweichende Abstandsflächentiefen
- Anfrage einer schriftlichen Stellungnahme des Landratsamtes zur zukünftigen Erteilung von Abweichungen für ähnliche Bauvorhaben.

Nach einer kurzen Diskussion, beschloss der Bau- und Umweltausschuss die Verwaltung zu beauftragen eine Stellungnahme vom Landratsamt anzufordern. Sollte dies nicht erfolgreich sein, wäre die Satzung erneut zu erlassen.

## **6. Beteiligung am Bauleitplanverfahren Mainanlagen der Stadt Obernburg**

Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes der Stadt Obernburg für das Sondergebiet „Mainanlagen“ liegt derzeit öffentlich aus. Gegenstand der Planung sind die Festsetzung eines Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Mainvorland, Festplatz, Freizeit-, Erholungs- und Gastronomiebereich“ und eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Camping-Wohnmobilstellplatz“

Bgm. Fath-Halbig erläuterte das Planungskonzept der Stadt Obernburg und erklärte, dass die Entwicklungsabsichten der Stadt Wörth nicht betroffen sind und keine Bedenken bestehen. Stadtrat Dotzel wies darauf hin, dass sich der Radweg im Bereich des Bebauungsplans in einem sehr schlechten Zustand befindet und dies der Stadt Obernburg mitgeteilt werden sollte. Bgm. Fath-Halbig erklärte, dass die Verwaltung beabsichtige den Bereich aufzuwerten. Stadträtin Straub bat darum, dass der Entwurf an alle Stadträte zugesandt werden soll.

Der Bau- und Umweltausschuss beschloss, dem Bebauungsplan zuzustimmen und keine Bedenken heranzutragen.

## **7. Bekanntgaben**

Bgm. Fath-Halbig gab folgendes bekannt:

- An der Marienkapelle soll die durch Kupferdiebstahl beschädigte Eindeckung nun durch ein einfaches Alublech ersetzt werden. Die ursprüngliche Überlegung ein Zinkblech anzubringen sei verworfen worden. Bezüglich des Diebstahls wurde im Landkreis Miltenberg ein verdächtiger Bus mit ausländischem Kennzeichen gesichtet. Auf Nachfrage von Stadträtin Zethner erklärte Bgm. Fath-Halbig, dass für die Kapelle keine Versicherung für Vandalismus bestehe und auch keine Wildkameras vorhanden waren.
- Die Ausschreibung für die städtischen Baugrundstücke in der Triebstraße erfolgt mit dem Erscheinen des kommenden Amtsblatts. Die Flächen werden mit einem Preis in

Höhe von 230 €/m<sup>2</sup> angeboten.

## **8. Anfragen**

- Auf Nachfrage von Stadtrat Turan erklärte Bgm. Fath-Halbig, dass die Bäume im Bereich der Bahnstraße am Bahngelände im Zuständigkeitsbereich der Westfrankenbahn liegen. Ein Hinweis auf eine Kontrolle aufgrund von Schäden an den Bäumen wird an die Bahn gemeldet.
- Stadtrat Hofmann bemerkte, dass der Gehweg entlang der Hattsteinstraße, nach der Autowerkstatt Nickles im Gewerbegebiet Weidenhecken nicht ausgebaut sei. Die Verwaltung wird beauftragt, die Situation zu untersuchen.
- Stadtrat Hofmann wies darauf hin, dass die Randsteine am Gehweg der Total-Tankstelle bereits beschädigt sind und diese kontrolliert werden sollten, da es sich möglicherweise um eine Fehlproduktion handelt.
- Stadträtin Zethner bemerkte, dass einige Schilder des Verkehrsleitsystems sich in einem schlechten Zustand befinden und ausgetauscht werden sollten. Bgm. Fath-Halbig erklärte, dass es sich bei den einzelnen Schildern um das Eigentum der Gewerbetreibenden handelt und die Verwaltung Hinweise an die Werbenden weiter geben wird. Stadtrat Dotzel wies darauf hin, dass sich die Beschilderung für die Stadtbibliothek in einem mangelhaften Zustand befindet. Bgm. Fath-Halbig erklärte, dass ein Austausch bereits veranlasst wurde.
- Auf Nachfrage von Stadtrat Dotzel erklärte Bgm. Fath-Halbig, dass die Zusatzbeschilderung für die Theresienstraße bereits bestellt sei, die Übertragung der Straße an die Stadt Würth auf Grund noch ausstehender Zustimmung der Eigentümergemeinschaft sich weiterhin verzögerte.

Würth a. Main, den 28.02.2022

A. Fath-Halbig  
Erster Bürgermeister

N. Domröse  
Protokollführer