

Niederschrift

über die Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 17. April 2023

Anwesend waren: Zweiter Bürgermeister Jochen Dotzel
Stadträtin Straub
Stadträtin Zethner
Stadtrat Laumeister als Vertreter für Jochen Dotzel
Stadtrat Wetzel als Vertreter für Rudolf Graetsch
Stadtrat Hofmann
Stadtrat Turan
VFA-K Nils Domröse als Protokollführer

Die Sitzung war öffentlich und dauerte von 19.00 Uhr bis 20.50 Uhr. Soweit nicht anders vermerkt, wurden die Beschlüsse einstimmig gefasst.

1. Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 08.03.2023

Der Bau- und Umweltausschuß beschloss, die Niederschrift über die Ausschusssitzung vom 08.03.2023 zu genehmigen.

2. Bauanträge

2.1 Lilli und Jakob Morasch – Errichtung eines Einfamilienwohnhauses, Triebstraße 31

Die Familie Morasch plant die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses als Doppelhaushälfte im Baugebiet „Wörth West“. Es werden mehrere Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes benötigt:

- Überschreitung der vorderen Baugrenze durch den Flachdachanbau Technikraum, bzw. durch die Gebäudeecke.
- Die Höhe des Gebäudes ab OK FFB OG mit 6,26 m übersteigt um 26 cm den B-Plan (bedingt durch die zwingend gleiche Herstellung der Dachneigung zum Nachbargebäude).
- Die GRZ II wird um 0,1 überschritten, da aufgrund des ungünstigen Grundstückszuschnitts mehr Flächen zur Straße hin überbaut werden müssen.
- Aufgrund der Errichtung eines Zwerchgiebels (Quergiebel) als Flachdach, wird eine Befreiung wegen der abweichenden Dachneigung benötigt. Flachdach statt Sattel- oder Walmdach.
- Erstellung einer Stahlbetonstützwand im hinteren Grundstücksbereich, um ein relativ ebenes Gelände zu erreichen. Mit Abböschungen kann hier nicht gearbeitet werden, da sonst keine Terrasse mehr möglich ist, bzw. keine sinnvolle Grundstücksfläche mehr verbleibt.
- Die Einfahrt in die Garage liegt schräg zur Straße – Aufgrund der Enge des Grundstückes ist hier in Zufahrtmitte 4,5 m (anstatt 5,0 m) zu erreichen.
- Die Breite der Gaube zur Straße überschreitet mit 2,60 m die zulässige Breite von 2,50 m.

In der Nachbarschaft sowie im gesamten Baugebiet „Wörth West“ wurden bereits Befreiungen für diese Abweichungen erteilt. Diese Abweichungen vom Bebauungsplan „Wörth West“ sind städtebaulich vertretbar. Das Landratsamt ist mit den beantragten Befreiungen einverstanden. Während der Abstimmungsphase wurde aufgrund von Anforderungen des Landratsamts die Höhe der Stahlbetonstützwand auf das geforderte Maß reduziert.

Nach einem kurzen Meinungsaustausch erklärte der Ausschuss, dass die beantragten Befreiungen aufgrund des äußerst ungünstigen Grundstückszuschnitts nachvollziehbar seien.

Der Bau- und Umweltausschuss beschloss, den beantragten Befreiungen zuzustimmen und das Einvernehmen zu erteilen.

2.2 Matthias Spall – Errichtung eines Wirtschaftsgebäudes, Pfarrer-Adam-Haus-Straße 7

Herr Matthias Spall beantragt die Errichtung eines Wirtschaftsgebäudes entlang der südöstlichen Grundstücksgrenze. Da sich das Grundstück im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB befindet, muss es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Aus Sicht der Verwaltung ist die Größe des Gebäudes nicht unerheblich und spielt keine untergeordnete Rolle mehr. Das Flachdach wird dementsprechend als kritisch gesehen, da sich in der näheren Umgebung Sattel- und Walmdächer wiederfinden. Die Art der Nutzung erfüllt die Anforderung an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, da sich das Vorhaben in einem Mischgebiet befindet.

Zwischenzeitlich wurde die erforderliche Abstandsflächenübernahmeerklärung des Nachbarn eingeholt und die benötigten Stellplätze sind auf dem Grundstück nachgewiesen.

2. Bgm. Dotzel informierte, dass angeforderte Ansichten nicht eingereicht wurden und verwies auf die vorhandenen Bauvorlagen. Auf Nachfrage des Ausschusses erklärte VFA-K Domrose, dass diese für den Bauantrag nicht notwendig seien und ein Beschluss dennoch gefasst werden könne.

2. Bgm. Dotzel erläuterte, dass nach Rücksprache mit dem Antragsteller von diesem erklärt wurde, dass die äußere Gestaltung des Neubaus einer Vinothek in Bürgstadt nachempfunden werden soll. Dem Ausschuss wurde daraufhin eine Ansicht gezeigt.

Einzelne Ausschussmitglieder äußerten sich kritisch über den Baustil und die Dachgestaltung. Der Bau- und Umweltausschuss beschloss mit 6:1 Stimmen, das Einvernehmen zu erteilen.

2.3 MTV Förster GmbH & Co. KG – Anfrage Errichtung eines Werbeplakats, Fuß- und Radweg am Tannenturm

Die MTV Förster GmbH möchte am Mainradweg in der Nähe des Tannenturms ein Hinweisschild in Größe DIN A0 aufstellen. Dieses soll auf das Gastronomieangebot der BFT-Tankstelle hinweisen. Das Vorhaben ist zunächst aufgrund der geringen Größe verfahrensfrei, jedoch soll das Schild auf städtischem Grund errichtet werden. Die Verwaltung hat deshalb untersucht, ob sich noch andere Hinweisschilder am Mainradweg befinden und konnte feststellen, dass die Pension Anker unmittelbar am Tannenturm ein Hinweisschild aufgestellt hat. Ein weiteres Schild konnte an der alten Bundesstraße gefunden werden, welches den Gasthof Zum Karpfen in Obernburg bewirbt. Für beide Schilder gibt es keine Genehmigung.

Die Verwaltung empfiehlt eine einheitliche Regelung für Hinweisschilder dieser Art, die sich bisher ausschließlich auf Gaststätten- oder Beherbergungsbetriebe beziehen. Anfragen von Betrieben mit abweichender Nutzung sollten nachrangig behandelt werden. Angesichts der geringen Anzahl von berechtigten Gewerben unterhalb der Landstraße ist nicht zu erwarten, dass wesentlich mehr Anfragen gestellt werden. Jede Anfrage soll von der Verwaltung sorgfältig geprüft und entsprechend genehmigt werden.

2. Bgm. Dotzel schlug vor, dass der Antrag abgelehnt werden sollte, die bestehenden Schilder zurückgebaut werden und die Betreiber der Gaststätten über die Möglichkeit der Beteiligung am Verkehrsleitsystem informiert werden. Die Stadträte Hofmann und Turan stimmen dem Vorschlag vollumfänglich zu. Stadträtin Straub wies darauf hin, dass dies nicht für portable Schilder wie beispielsweise an der Eisdielen in der Odenwaldstraße gelte. Zudem schlug Stadträtin Straub vor, dass Werbetafeln an den Ortseingängen mit den Gewerbetreibenden errichtet werden könnten. Dies wurde bei einer Sitzung des Gewerbeberings beraten.

Der Bau- und Umweltausschuss fasste folgende Beschlüsse:

- Der Antrag der MTV Förster GmbH & Co. KG wird abgelehnt.
- Die illegal errichteten Schilder am Mainradweg sollen entfernt werden.
- Die Gewerbetreibenden sollen auf die Beteiligung am Verkehrsleitsystem hingewiesen werden.

2.4 TSV Seckmauern – Abbruch und Neubau einer Umkleideanlage Odenwaldstraße 31

Der TSV Seckmauern beabsichtigt, die nicht mehr den aktuellen Anforderungen entsprechende Umkleideanlage an ihrem Sportgelände niederzulegen und durch einen deutlich größeren Neubau zu ersetzen.

Belange der Stadt sind nicht nachteilig berührt. Die Verwaltung empfiehlt, dem Vorhaben zuzustimmen.

Auf Nachfrage des Ausschusses erklärte VFA-K Domröse, dass der Stadtrat über die Eigentumsverhältnisse des Sportgeländes Seckmauerns nach der Sitzung informiert werde.

Der Bau- und Umweltausschuss beschloss, dem Antrag zuzustimmen.

3. Friedhof - Konzeption zur Gestaltungsregelung eines Urnenerdgrabs

Bislang ist für das Urnenerdgrabfeld im alten Friedhofsteil eine Abdeckung mit geschlossenen Platten (Größe 60*80 cm) vorgeschrieben. Ein Blumenschmuck ist damit nur durch aufgestellte Schalen o.ä. möglich. Nunmehr wurde angefragt, ob Abdeckplatten mit Aussparungen für Bepflanzung zugelassen werden können (s. Anlage).

Grundsätzlich sorgen geschlossene Abdeckplatten für ein einheitlicheres Gesamterscheinungsbild des Grabfeldes. Andererseits könnte dies bei einer flächenmäßigen Ausdehnung auch zu einem monotonen Eindruck führen, weshalb die Anfrage durchaus ernsthaft beraten werden sollte.

Die Verwaltung schlägt vor, Aussparungen bis zu einem Umfang von einem Drittel der Plattenfläche zuzulassen. Dabei muss allseitig ein 10 cm breiter Randstreifen aus Stein eingehalten werden.

Stadtrat Laumeister schlug folgende Berechnung der maximalen Aussparung vor: Ein Abstand von 10 cm zum Rand soll eingehalten werden. Die Fläche der sich daraus ergebenden Randstreifen bleibt für die Berechnung der Aussparung unberücksichtigt. Daraus ergibt sich eine verbleibende Fläche von 40x60 cm. Von dieser Fläche sollen maximal Aussparungen bis zu einem Umfang von einem Drittel zugelassen werden.

Auf Nachfragen von Stadträtin Zethner erklärte VFA-K Domröse, dass es wohlmöglich keine genaue Beschriftungsregelung in der Friedhofssatzung gebe. Eine Information an den Stadtrat soll darüber erfolgen.

Der Bau- und Umweltausschuss beschloss folgendes Berechnungsmodell für die Aussparung von Urnenerdgrababdeckplatten zu Bepflanzungszwecken:

- Ein allseitiger Abstand zum Rand der Urnenabdeckplatte von mindestens 10 cm muss eingehalten werden.
- Von der verbleibenden Fläche von 60x40 cm dürfen maximal 1/3 als einzelne Fläche ausgespart werden. Es ergibt sich eine Fläche von maximal 800 cm².

Die Regelung soll in die Friedhofs- und Gestaltungssatzung aufgenommen werden.

4. Maßnahmen zur Verkehrsregelung Kurmainzer Straße

In den vergangenen Monaten kam es im Kreuzungsbereich Kurmainzer Straße und Bürgel immer wieder zur Behinderung von Rettungskräften oder Müllfahrzeugen aufgrund von Einengungen durch geparkte Fahrzeuge. Die Verwaltung hat den Bereich selbst überprüft und musste feststellen, dass alle Fahrzeuge korrekt abgestellt sind und die gesetzlichen Mindestabstände einhalten. Die Polizeiinspektion Obernburg hat den Kreuzungsbereich ebenfalls überprüft und hat der Stadt mitgeteilt, dass keinen Handlungsbedarf besteht.

Da sich die Beschwerden und das Drängen der Anwohner aufgrund der Parksituation häufen und nicht absehbar ist, dass sich die Situation verbessert, sollte eine Verkehrsregelung getroffen werden.

2. Bgm. Dotzel erklärte, dass nach neuem Kenntnisstand eine Mindestbreite von 3,55 m für die Befahrung durch Müllfahrzeuge notwendig sei, da diese die Stichstraße nur Rückwärts andienen können.

Stadtrat Turan wies darauf hin, dass die öffentliche Grünfläche zwischen Kurmainzer Straße und Im Bürgel aufgrund der Problematik mehrfach beschädigt wurde. Stadträtin Straub sprach sich für die Anbringung einer Sperrfläche in der Kurmainzer Straße aus.

Stadtrat Laumeister befürwortete die Anbringung einer Sperrfläche an der Stelle des abgestellten Wohnmobils. Stadtrat Wetzel erklärte, dass nach einer fraktionsinternen Beratung in Erfahrung gebracht wurde, dass Sperrmarkierungen auch ohne Beschilderung wirksam seien. Diese Regelung soll aber noch einmal von der Verwaltung geprüft werden.

2. Bgm. Dotzel erklärte zudem, dass Anwohner darauf hingewiesen werden sollen, dass das Parken im Kurvenbereich zwischen Kurmainzer Straße und Im Bürgel nicht erlaubt ist.

Der Bau- und Umweltausschuss fasste folgende Beschlüsse:

- Vor dem Anwesen Kurmainzer Straße 14 soll eine Sperrmarkierung angebracht werden.
- Für den Fall, dass die Sperrmarkierung aufgrund einer fehlenden Beschilderung unwirksam ist, soll zusätzlich eine Beschilderung angebracht werden.

5. **Antrag auf Herstellung von planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohnhauses am Galgen**

Herr Dechent hat mit beiliegendem Schreiben die Umwandlung des Wiesengrundstücks Fl.Nr. 9139 am Galgen in ein Baugrundstück beantragt. Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan der Stadt überwiegend als Mischgebiet dargestellt. Dennoch wird das LRA Miltenberg voraussichtlich die Aufstellung eines Bebauungsplanes fordern, da eine Genehmigung des Vorhabens im Außenbereich nicht denkbar erscheint.

Nach Auffassung der Verwaltung ist eine erfolgreiche Bauleitplanung nicht ausgeschlossen. Auch die Erschließung kann durch die angrenzend vorhandenen Anlagen sichergestellt werden. Allerdings wäre aufgrund der spezifischen Vorteilslage sicherzustellen, dass der Bauwerber alle Kosten der Planung (einschließlich etwaig notwendiger immissionsschutzrechtlicher und naturschutzfachlicher Gutachten) übernimmt, auch wenn das Verfahren nicht mit dem gewünschten Ergebnis endet.

2. Bgm. Dotzel erläuterte, dass sich ein benachbartes städtisches Grundstück zudem an den Antragsteller verkauft werden könnte.

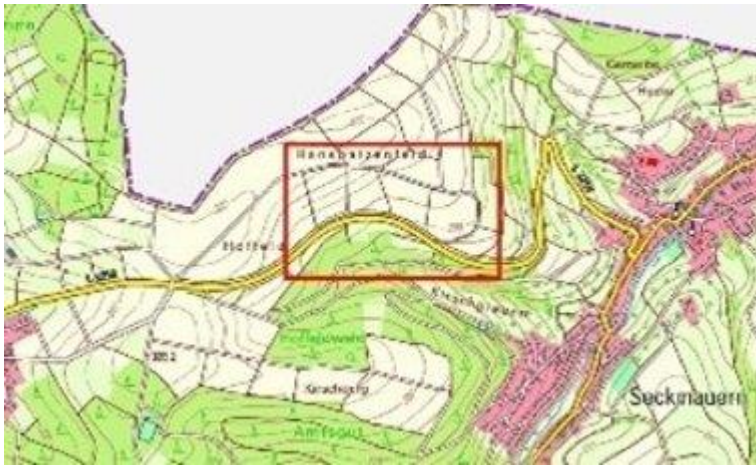
Stadtrat Laumeister äußerte Bedenken, dass weitere Anfragen aufgrund ähnlicher Grundstücksverhältnisse entstehen könnten und die Stadt dementsprechend auch planungsrechtliche Voraussetzungen schaffen müsste. VFA-K Domröse informierte, dass es nur wenige bis keine Präzedenzfälle im gesamten Plangebiet geben dürfte.

Auf Nachfrage von Stadtrat Wetzel erklärte VFA-K Domröse, dass der Stadtrat über die Kostenschätzung der notwendigen Planungsarbeiten informiert werde.

Der Bau- und Umweltausschuss stimmte dem Antrag des Herrn Dechent unter dem Vorbehalt zu, dass die Kosten für die Planung und Erschließung vollständig vom Antragsteller getragen werden.

6. **Bauleitplanung „Photovoltaik-Freiflächenanlage Lützel-Wiebelsbach/Seckmauern an der L 3259“ der Gemeinde Lützelbach**

Die Gemeinde Lützelbach beabsichtigt, an der Staatstraße zwischen Seckmauern und Lützelbach die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer ca. 12 ha großen Photovoltaik-Freiflächenanlage zu schaffen.



Belange der Stadt sind nicht nachteilig berührt. Die Verwaltung empfiehlt, dem Vorhaben zuzustimmen.

Auf Nachfrage von Stadtrat Wetzel erklärte 2. Bgm. Dotzel, dass die PV-Flächenanlage von der Gemeinde Lützelbach selbst betrieben wird.

Der Bau- und Umweltausschuss beschloss, keine Bedenken vorzutragen und dem Vorhaben zuzustimmen.

7. Anfragen

- Auf Nachfrage von Stadträtin Straub erklärte 2. Bgm. Dotzel, dass sich der Umbau der Umkleiden des TSV Seckmauerns nicht auf den Stellplatzbedarf auswirkt und auf dem Grundstück genügend Flächen zur Verfügung stehen.
- Stadträtin Straub wies darauf hin, dass sich die Treppenanlage am Bahndamm hin zur Fußgängerbrücke in einem schlechten Zustand befindet und sich immer wieder Wasser ansammelt. 2. Bgm. Dotzel erklärte, dass der Bauhof mit den Ausbesserungsarbeiten beauftragt werde.
- Stadträtin Straub informierte, dass das Beleuchtungsverbot von öffentlichen Gebäuden aufgehoben wurde. 2. Bgm. Dotzel erklärte, dass die erneute Beleuchtung bisher noch nicht in Betracht gekommen ist.
- Stadtrat Hofmann wies darauf hin, dass der Fahrradweg am Bahndamm durch lockere Erde stark verschmutzt wird.
- Stadtrat Hofmann wies darauf hin, dass im Stadtgebiet einige Schäden aufgrund der Testfahrten des Hofgut Hünersdorff verursacht wurden. 2. Bgm. Dotzel erklärte, dass die Anfrage überprüft werden und im Nachgang eine Information an den Stadtrat erfolgt.
- Auf Nachfrage von Stadtrat Hofmann wies 2. Bgm. Dotzel darauf hin, dass eine Überwachung durch die KVÜ aufgrund von Geschwindigkeitsüberschreitungen in der Kurmainzerstraße zwischen Odenwald- und Triebstraße nur noch sporadisch nötig sei, da aufgrund der Neubauprojekte und den zusätzlich parkenden Fahrzeugen der Verkehr entschleunigt werde.
- Stadtrat Hofmann wies darauf hin, dass an der Bayernstraße, Ecke Galgenstraße mehrere Abdeckplatten im Straßenbereich locker aufliegen. 2. Bgm. Dotzel erklärte, dass der Bereich durch den Bauhof überprüft werde.
- Stadtrat Hofmann informierte, dass sich das Altstadt-pflaster im Bereich der Rathausstraße 70A nach einem behobenen Wasserrohrbruch in einem schlechten Zustand befindet.
- Die Stadträte Hofmann und Wetzel wiesen erneut darauf hin, dass einige Randsteine im Industrie- und Gewerbegebiet Weidenhecken, sowie das Pflaster in der Odenwaldstraße beschädigt seien oder defekt verbaut wurden. Es wurde die Frage aufgeworfen, ob bereits ein Gutachter beauftragt wurde.

- Auf Nachfrage von Stadtrat Hofmann erklärte 2. Bgm. Dotzel, dass der Stadtrat über den Sachstand der mangelhaften Urnenwand und Einsaat des Friedwaldes im Nachgang der Sitzung informiert werde.
- Stadtrat Wetzel informierte, dass bei einem Treffen mit den Energieberatern über eine Absenkung der Straßenbeleuchtung von 50 % auf 30 % zu bestimmten Uhrzeiten beraten wurde. Der EZV soll überprüfen, ob weitere Kosten eingespart werden könnten. 2. Bgm. Dotzel erklärte, dass das Hauptaugenmerk auf einem verhältnismäßigen Kosten/Nutzen-Faktor beruhen soll. Der Sicherheitsaspekt darf nicht verloren gehen.

Wörth a. Main, den 03.05.2023

J. Dotzel
Zweiter Bürgermeister

N. Domröse
Protokollführer