



NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAU- UND UMWELTAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum:	Mittwoch, 16.07.2025
Beginn:	19:00 Uhr
Ende	20:00 Uhr
Ort:	im Sitzungssaal des Rathauses Würth a. Main

ANWESENHEITSLISTE

Erster Bürgermeister

Fath-Halbig, Andreas

Ausschussmitglieder

Dotzel, Jochen
Graetsch, Rudi
Hofmann, Gottfried
Straub, Carolin
Turan, Muzaffer
Zethner, Birgit

Schriftführung

Domröse, Nils

Abwesende und entschuldigte Personen:

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1. Genehmigung der Niederschrift der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 11.06.2025
2. Bauanträge
 - 2.1 Antrag auf isolierte Befreiung; Jonas Wetzel; Errichtung eines Carports; Schubertstraße 3
Vorlage: HBV/034/2025
 - 2.2 Antrag auf isolierte Befreiung; FSV Wörth 1927 e.V.; Errichtung einer Einfriedung; Nähe Presentstraße
Vorlage: HBV/035/2025
3. Neuerlaß der Stellplatzsatzung
Vorlage: BV/006/2025
4. Benennung der neuen Erschließungsstraße im Schloßquartier
Vorlage: HBV/033/2025
5. Bekanntgaben
6. Anfragen

Erster Bürgermeister Andreas Fath-Halbig eröffnet um 19:00 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses, begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Bau- und Umweltausschusses fest.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

1. Genehmigung der Niederschrift der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 11.06.2025

Einstimmig beschlossen

2. Bauanträge

2.1 Antrag auf isolierte Befreiung; Jonas Wetzel; Errichtung eines Carports; Schubertstraße 3

Sachverhalt:

Der Bauherr beantragt die Erteilung einer isolierten Befreiung für die Errichtung eines ca. 9,00 m x 3,10 m großen Carports. Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wörth West I“. Das Vorhaben ist nach Art. 57 BayBO verfahrensfrei.

Die Errichtung des Carports weicht von mehreren Festsetzungen des Bebauungsplanes „Wörth West I“ ab, weswegen jeweils Befreiungen beantragt werden:

1. Dachneigung

Im Bebauungsplan ist eine Dachneigung von 40° - 45° festgesetzt. Der Bauherr beantragt die Errichtung des Gebäudes mit 5° Dachneigung.

2. Dacheindeckung

Als Dachdeckung sind rote Ziegel oder rot gefärbte Kunstschieferplatten zu verwenden. Es soll Glas als Dacheindeckung verwendet werden.

3. Dachgestaltung

Laut Bebauungsplan sind Sattel oder Walmdächer zulässig. Es wird ein Flachdach vorgesehen.

Im gesamten Baugebiet „Wörth West I“ sind bereits Garagen oder Carports mit Flachdach genehmigt worden. Nachbarliche Belange werden nicht beeinträchtigt. Die Verwaltung empfiehlt dem Antrag auf isolierte Befreiung zuzustimmen.

Beschluss:

Den Anträgen auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen bezüglich der abweichenden Dachneigung, Dacheindeckung und Dachgestaltung des Bebauungsplans wird zugestimmt.

Einstimmig beschlossen

2.2 Antrag auf isolierte Befreiung; FSV Wörth 1927 e.V.; Errichtung einer Einfriedung; Nähe Presentstraße

Sachverhalt:

Der Verein beabsichtigt, das Abfalllager aufgrund von Geruchsimmissionen auf das städtische Grundstück am Kopf des Wendehammers der Presentstraße zu verlagern. Der Lagerplatz soll eine Größe von ca. 4,5 m x 2,00 m haben und von einer ca. 1,80 m hohen Einfriedung umgeben sein. An dieser Stelle sind gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans „Sportgelände Reifenberg – Teil II“ jedoch Flächen für private Stellplätze vorgesehen. Die Einfriedungshöhe richtet sich nach Art. 57 BayBO, da keine maximale Höhe festgesetzt wurde.

Die Errichtung des Platzes und der Einfriedung weicht von zwei Festsetzungen des Bebauungsplanes "Sportgelände Reifenberg – Teil II" ab. Deshalb werden jeweils Befreiungen beantragt.

1. Nutzung

Im Bebauungsplan ist für den geplanten Bereich eine Fläche für private Stellplätze festgesetzt. Der Verein beantragt die Errichtung eines Lagerplatzes für Abfallbehälter.

2. Einfriedungsmaterial

Es sind Maschendrahtzäune oder ähnliche Stahlgeflechtzäune mit Hinterpflanzung vorgesehen. Geplant ist die Errichtung eines Doppelstabmattenzauns mit Sichtschutzelementen.

Aufgrund des geringen Flächenbedarfs bleiben die Grundzüge des Bebauungsplans unberührt, weshalb das Vorhaben städtebaulich vertretbar ist. Nachbarrechtliche oder öffentliche Belange werden ebenfalls nicht berührt. Die Verwaltung empfiehlt, dem Antrag auf isolierte Befreiung zuzustimmen.

Beschluss:

Den Anträgen auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen bezüglich der abweichenden Nutzungsweise und des Einfriedungsmaterials des Bebauungsplans wird zugestimmt.

Einstimmig beschlossen

3. Neuerlaß der Stellplatzsatzung

Sachverhalt:

Gem. Art. 47 BayBO sind Stellplätze in ausreichender Zahl und Größe und in geeigneter Beschaffenheit herzustellen, wenn Anlagen errichtet werden, bei denen ein Zu- oder Abfahrtsverkehr zu erwarten ist. Die Zahl der notwendigen Stellplätze legt das Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr durch Rechtsverordnung fest. Wird die Zahl der notwendigen Stellplätze durch eine örtliche Bauvorschrift oder eine städtebauliche Satzung festgelegt, ist diese Zahl maßgeblich.

Vor diesem Hintergrund hatte die Stadt Würth a. Main im Jahr 2008 eine Stellplatzsatzung als örtliche Bauvorschrift erlassen, die in der Folge insgesamt viermal geändert wurde. Dabei wurden insbesondere für Wohngebäude teilweise über die o.g. Verordnung des Innenministeriums hinausgehende Anforderungen gestellt.

Mit dem Ersten Modernisierungsgesetz wird das Stellplatzrecht ab dem 01.10.2025 grundlegend neu geordnet. Eine staatliche Stellplatzpflicht wird es nicht mehr geben; dies bedeutet, daß eine Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen ausschließlich durch eine entsprechende städtische Satzung begründet werden kann. Während entsprechende Regelungen in bis zum 30.09.2025 rechtskräftig werdenden Bebauungsplänen unabhängig von ihrem Inhalt fortgelten, treten spezielle Stellplatzsatzungen zu diesem Datum automatisch außer Kraft, sofern sie ganz oder teilweise über die (neuen) Richtzahlen der Anlage zur Garagen- und Stellplatzverordnung hinausgehen. Neue Satzungen können zwar erlassen werden, dürfen jedoch ebenfalls die neuen Richtzahlen nicht überschreiten.

Damit greift der Freistaat ganz erheblich und aus Sicht der Verwaltung auch ohne Not in die kommunale Selbstverwaltung ein. Dennoch ist die Stadt gehalten, auf die neue Situation zu reagieren, denn die bestehende Stellplatzsatzung wird zum 30.09.2025 außer Kraft treten. Hierfür genügt

schon, daß im Bereich der Wohngebäude ein Stellplatzschlüssel für öffentlich geförderten Wohnraum von nur 0,5 Stellplätzen je Wohnung nicht enthalten ist.

Die Verwaltung schlägt deshalb den Neuerlaß einer Stellplatzsatzung vor. Der beigefügte Entwurf basiert auf einer entsprechenden gemeinsamen Mustersatzung des Bayerischen Gemeindetages und des Bayerischen Städtetages. Wesentliche Änderungen ergeben sich im Bereich der Wohngebäude. Hier sind künftig unabhängig von der Wohnungsgröße 2 Stellplätze erforderlich, während bislang zwischen Wohnungen bis 50 m² (1 Stellplatz) und solchen über 50 m² (2 Stellplätze) differenziert wurde. Dieser Verschärfung steht die angesprochene Erleichterung für öffentlich geförderten Wohnraum entgegen, der nach Auffassung der Verwaltung den tatsächlichen Verhältnissen gerade im ländlichen Raum mit geringen Angeboten des ÖPNV in keiner Weise gerecht wird.

Die o.g. Mustersatzung enthält verschiedene Optionen, die keinen Niederschlag im vorgeschlagenen Satzungsentwurf gefunden haben:

- Ermäßigung der Stellplatzanzahl durch besondere Lage der Baugrundstücke, durch verstärkte Errichtung von Fahrradstellplätzen oder durch besondere Mobilitätskonzepte. Diese Möglichkeiten erscheinen für die örtlichen Gegebenheiten nicht praxisgerecht.
- Ausweitung der Möglichkeiten zur finanziellen Ablösung von Stellplatzpflichten. Diese sollte nach Auffassung der Verwaltung weiterhin nur in besonderen Ausnahmesituationen in Betracht kommen, da die zu errichtenden öffentlichen Anlagen in der Regel subjektiv zu weit von den auslösenden Nutzungen entfernt sein würden.

Weiterhin möglich wäre eine Differenzierung der Stellplatzzahlen in Abhängig von der Wohnungsgröße. Der vorliegende Satzungsentwurf berücksichtigt dies nicht, da auch in einer Wohnung bis 50 m² durchaus mehrere Personen mit mehreren Fahrzeugen wohnen können und umgekehrt ein Schlüssel von zwei Stellplätzen für größere Wohnungen/Wohnhäuser dem tatsächlichen Bedarf nicht durchgehend gerecht wird.

Eine weitere Möglichkeit wäre, dass eine Bußgeldbewehrung in die Satzung aufgenommen wird, die bisher nicht Bestandteil war. Aufgrund der deutlich gestiegenen Herstellungskosten für Stellplätze könnte auch eine Anpassung des Ablösebetrags in Betracht gezogen werden, da es weiterhin zu atypischen Fällen kommen könnte.

Diskussionsverlauf:

Stadtrat Dotzel wies darauf hin, dass die Zweckbindungsfrist für sozial geförderten Wohnungsbau nach einer bestimmten Zeit abläuft. Bgm. Fath-Halbig verwies auf die bisherigen Bauvorhaben der Wohnungsbaugenossenschaft, weshalb auch in Zukunft davon ausgegangen werden kann, dass der reale Stellplatzbedarf nicht gedeckt werden wird und öffentlicher Parkraum von Anwohnern genutzt werde.

Der Ausschuss stimmte dem Vorschlag der Verwaltung zu, den Ablösebetrag für einen einzelnen Stellplatz auf 8.500,00 € zu erhöhen, da die Baupreise in der Vergangenheit stark angestiegen sind.

Auf Nachfrage von Stadträtin Straub erklärte Bgm. Fath-Halbig, dass mit dem Landratsamt erörtert wird, ob die Möglichkeit bestünde auch nachträgliche Verstöße gegen die Stellplatzsatzung bußgeldrechtlich zu ahnden.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt den Erlass nachfolgender Stellplatzsatzung:

Satzung zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung)

Die Stadt Würth a. Maine erlässt auf Grund des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796 ff.), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573 ff.), und Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 der

Bayerischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588 ff), zuletzt geändert durch **§ 2 des Gesetzes vom 8. Juli 2025 (GVBl. S. 215)** folgende Satzung:

§ 1

Anwendungsbereich

- (1) Die Satzung gilt für die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Anlagen im Sinne des Art. 1 Abs. 1 BayBO in der Stadt Würth a. Main. Ausgenommen sind, wenn sie zu Wohnzwecken erfolgen, Änderungen oder Nutzungsänderungen im Sinne des Art. 81 Abs. 1 Nr. 4b, zweiter Halbsatz BayBO.
- (2) Regelungen in Bebauungsplänen oder anderen städtebaulichen Satzungen, die von den Regelungen dieser Satzung abweichen, haben Vorrang.

§ 2

Pflicht zur Herstellung von Kfz-Stellplätzen

- (1) Bei der Errichtung von Anlagen, für die ein Zu- oder Abfahrtsverkehr mit Kraftfahrzeugen zu erwarten ist, sind Stellplätze herzustellen. Bei der Änderung oder Nutzungsänderung von Anlagen sind Stellplätze herzustellen, wenn dadurch zusätzlicher Zu- oder Abfahrtsverkehr zu erwarten ist. **Die Pflicht zur Anlage von Stellplätzen gilt nicht für den Ausbau von Dachgeschossen zu Wohnzwecken und bei einer Aufstockung.**
- (2) Die Zahl der notwendigen Stellplätze bemisst sich nach der Anlage der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze vom 30. November 1993 in ihrer jeweils gültigen Fassung.
- (3) Die Ermittlung erfolgt jeweils nach Nutzungseinheiten. Bei baulichen Anlagen, die unterschiedliche Nutzungsarten enthalten, wird die Zahl der notwendigen Stellplätze getrennt nach den jeweiligen Nutzungsarten ermittelt.
- (4) Die Zahl an notwendigen Stellplätzen ist jeweils auf eine Dezimalstelle zu ermitteln und nach kaufmännischen Grundsätzen zu runden. Bei baulichen Anlagen mit mehreren Nutzungseinheiten oder unterschiedlichen Nutzungsarten erfolgt die Rundung erst nach Addition der für jede Nutzungseinheit und jede Nutzungsart notwendigen Stellplätze.

§ 3

Herstellung und Ablöse der Stellplätze

- (1) Die nach §§ 2 und 3 dieser Satzung erforderlichen Stellplätze sind auf dem Baugrundstück oder auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks herzustellen. Bei Herstellung der Stellplätze auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks ist dessen Benutzung für diesen Zweck gegenüber dem Rechtsträger der Bauaufsichtsbehörde rechtlich zu sichern.
- (2) Die Inanspruchnahme derselben Stellplätze durch zwei oder mehrere Nutzungen mit unterschiedlichen Geschäfts- oder Öffnungszeiten (Wechselnutzung) kann zugelassen werden, wenn sichergestellt ist, dass keine Überschneidungen der Benutzung des Stellplatzes auftreten und keine negativen Auswirkungen auf den Verkehr in der Umgebung zu erwarten sind.
- (3) Die Pflicht zur Herstellung der Stellplätze kann auch durch Übernahme der Kosten ihrer Herstellung gegenüber der Gemeinde (Ablösevertrag) abgelöst werden. Die Entscheidung über den Abschluss eines Ablösungsvertrags steht im Ermessen der Gemeinde. Der Bauherr hat keinen Anspruch auf Abschluss eines solchen Vertrags; dies gilt auch dann, wenn die Stellplätze nicht auf dem Baugrundstück oder in der Nähe des Baugrundstücks tatsächlich hergestellt werden können. **Der Ablösungsbetrag beträgt je Stellplatz 8.500 Euro.**
- (4) Von der Möglichkeit der Ablöse nach Absatz 3 sind Nutzungen ausgenommen, die für ihren geordneten Betriebsablauf darauf angewiesen sind, ihren Zu- und Abfahrtsverkehr durch Stellplätze auf dem Baugrundstück oder auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks abzuwickeln.

§ 4 Anforderungen an die Herstellung

- (1) Für Stellplätze in Garagen gelten die baulichen Anforderungen der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze vom 30. November 1993 in ihrer jeweils gültigen Fassung.
- (2) Im Übrigen sind Stellplätze in ausreichender Größe und in Abhängigkeit der beabsichtigten Nutzung herzustellen. Es gilt Art. 7 BayBO.

§ 5 Abweichungen

Unter den Voraussetzungen des Art. 63 BayBO können Abweichungen zugelassen werden.

§ 6 Ordnungswidrigkeiten

Mit Geldbuße bis zu 500.000 € gemäß Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen § 1 – 5 verstößt.

§ 7 Schlussbestimmungen

Diese Satzung tritt zum 01.10.2025 in Kraft. Mit dem Inkrafttreten dieser Satzung tritt die Stellplatzsatzung vom 13.06.2008 (Amtsblatt Nr. 967 vom 11.07.2008), zuletzt geändert durch Satzung vom 22.07.2021 (Amtsblatt Nr. 1293 vom 30.07.2021) außer Kraft.

Wörth a. Main,

A. Fath-Halbig
Erster Bürgermeister

Einstimmig beschlossen

4. Benennung der neuen Erschließungsstraße im Schloßquartier

Sachverhalt:

Im Rahmen der Neuordnung des Schloßquartiers ist u.a. eine Erschließungsstraße mit mehreren Seitenästen neu herzustellen. Diese muß einen Namen erhalten, insbesondere um die aktuellen und späteren Neubauten mit einer eindeutigen Hausnummer versehen zu können. Eine Entscheidung sollte möglichst kurzfristig erfolgen, da bereits Versorgungsträger entsprechende Anfragen stellen.

Denkbar wäre einerseits, die neue Straße als Verlängerung der Rathausstraße zu betrachten und die Gebäude mit den Hausnummern „Rathausstraße 100“ usw. zu belegen (s. Anlage 1).

Die Verwaltung empfiehlt jedoch, dem nicht zu folgen, da die Anbindung an die Rathausstraße tatsächlich möglicherweise erst in einigen Jahren im Rahmen eines zweiten Bauabschnitts der Erschließung erfolgt und solange ein isoliertes Straßenstück bestünde. Damit würde die Auffindbarkeit insbesondere der neuen Pflegeeinrichtung deutlich erschwert.

Aus Sicht der Verwaltung wird deshalb ein neuer Straßenname empfohlen, der eine Numerierung der neuen Gebäude ab der Nr. 1 zur Folge hätte (s. Anlage 2 mit dem Arbeitstitel „Schloßallee“).

Für die Benennung der Straße kommen verschiedene Anknüpfungspunkte in Betracht:

- a) Bezug zur Geschichte oder Lage des Ortes: Schloßstraße, Am Schloß, Auf'm Wörth, ...

- b) Bezug zu verdienten Persönlichkeiten: Otto-Berninger-Straße, Erna-Morena-Straße, ...
- c) Bezug zur Städtepartnerschaft: Honfleurstraße
- d) Bezug zu politischen Statements: (hier schweigt die Verwaltung)
- e) Bezug zu ?

Diskussionsverlauf:

Stadtrat Hofmann schlug für die FUW-Fraktion die Benennung der Straße in „Am Schloss“ oder „Am Schlossturm“ vor.

Stadtrat Dotzel schlug für die CSU-Fraktion die Schlossstraße mit neuer Rechtschreibung vor.

Stadtrat Turan schlug für die SPD/Grüne-Fraktion die Otto-Berninger-, Rudi-Bauer-Straße oder ebenfalls Schlossstraße vor.

Stadträtin Zethner bemerkte, dass im Hinblick auf den historischen Hintergrund als einziges Relikt der Turm sowie die Schlosswiese vorhanden ist. Bgm. Fath-Halbig wies darauf hin, dass bezüglich des Vorschlags „Schlossstraße“ kein Schloss mehr vorhanden ist und der Ort die Erwartungshaltung der auswärtigen Bürger nicht erfülle, da es missverstanden werden könnte. Es sollte daher ein Name gewählt werden, der dem Quartierscharakter entspricht.

Empfehlungsbeschlüsse:

Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt die Benennung der Erschließungsstraße im Schloßquartier in „Am Schloss“.

Mehrheitlich abgelehnt Ja 1 Nein 6

Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt die Benennung der Erschließungsstraße im Schloßquartier in „Am Schlossturm“.

Mehrheitlich zugestimmt Ja 5 Nein 2

Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt die Benennung der Erschließungsstraße im Schloßquartier in „Schlossstraße“.

Mehrheitlich abgelehnt Ja 2 Nein 5

Mehrheitlich beschlossen

5. Bekanntgaben

Bgm. Fath-Halbig gab folgendes bekannt:

- Die Zusatzbeschilderung „6 – 20 Uhr“ für die zeitliche Beschränkung der Tempo 30 Zone im Bereich der Schule wird in Kürze angebracht.
- Nach Rücksprache mit der Polizeiinspektion Obernburg und dem Landratsamt Miltenberg ist die Einrichtung eines verkehrsberuhigten Bereichs in der Torfeldstraße sowie in der Waisenhausstraße aufgrund der vorhandenen Gehwege nicht möglich. In der Torfeldstraße wird die Verwaltung nun ein Konzept zum einseitigen Parken ausarbeiten. Für die Waisenhausstraße ist es leider kaum möglich geeignete öffentliche Stellplätze zu schaffen.
- Die B469 wird in den kommenden Monaten abschnittsweise saniert werden. In der letzten Bauphase wird die Anschlussstelle Richtung Seckmauern voll gesperrt werden. Eine Umleitung wird über die Anschlussstelle „WIKA“ erfolgen.

6. Anfragen

- Auf Nachfrage von Stadtrat Graetsch erklärte Bgm. Fath-Halbig, dass bereits verschiedene Szenarien ermittelt wurden und in der kommenden Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vorgelegt werden. Es wird eine Parkraummaximierung mit eventuellem wechselseitigem Parken angestrebt.
- Stadtrat Hofmann wies darauf hin, dass seit längerer Zeit einer von mehreren Pfosten an der Löwensteinstraße entfernt wurde. Bgm. Fath-Halbig sicherte eine Überprüfung zu.
- Auf Anfrage von Stadtrat Turan informierte Bgm. Fath-Halbig, dass die Schutzplatten unter der neun Zaunanlage der Kita I gesetzt wurden um künftig Kosten bei Mäharbeiten und Wartung einzusparen.
- Stadtrat Dotzel bemängelte, dass an der Ecke Carl-Wiesmann-Straße, Bayernstraße Kanaldeckel laut klappern. Bgm. Fath-Halbig wies darauf hin, dass die Schadstelle in der Mängelliste aufgeführt wird und die Behebung des Mangels an eine Firma vergeben wird.

Mit Dank für die gute Mitarbeit schließt Erster Bürgermeister Andreas Fath-Halbig um 20:00 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses.

Anschließend findet eine nichtöffentliche Sitzung statt.

Andreas Fath-Halbig
Erster Bürgermeister

Nils Domröse
Schriftführung