



Niederschrift

**über die öffentliche Sitzung des Bauausschusses Kleinwallstadt,
am Montag, den 06.02.2023 um 18.30 Uhr
in der Zehntscheune Kleinwallstadt, Mittlere Torstr. 3**

Nummer:	02/2023
Dauer:	18.30 Uhr bis 18:55 Uhr (nichtöffentliche Sitzung bis 19:08 Uhr)

Vorsitz:	Bürgermeister Thomas Köhler
Schriftführer:	Alexander Mehr

Mitglieder des Bauausschuss			anwe- send	ent- schuldigt	unent- schuldigt	Bemerkungen
Köhler	René	CSU	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Kaufmann	Alexander	CSU	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Stahl	Christian	CSU	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Bein	Karl Heinz	SPD	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Wetzelsberger	Marco	SPD	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Trenner	Heiner	FWG	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Rodenhausen	Robert	FWG	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Zajic	Hans	FWG	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Kreuzer	Hannelore	B90/G	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Vertr. d. MGR Peter Landwehr- Büttner

Weitere Anwesende	Ludwig Seuffert Markus Michler (bis Ende öffentliche Sitzung)
-------------------	--

Tagesordnung - öffentlich:

- 1. Genehmigung der Niederschrift vom 09.01.2023**
- 2. Vollzug der BayBO – Behandlung der vorliegenden Bauvorhaben**
 - 2.1 Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 6 Wohneinheiten**
Fl.-Nr. 1170/1, Nähe Eisenfelder Straße 3
- 3. Vollzug der BayBO – Bekanntgabe der genehmigungsfreigestellten Bauvorhaben**
- 4. Verschiedenes, Wünsche und Anregungen**

Bürgermeister Thomas Köhler begrüßt die Anwesenden und eröffnet um 18.30 Uhr die Sitzung. Er stellt fest, dass das Gremium ordnungsgemäß geladen wurde und beschlussfähig ist.

1. Genehmigung der Niederschriften vom 09.01.2023

Die Niederschrift vom 09.01.2023 lag vor Sitzungsbeginn noch nicht vor. Die Genehmigung wird auf die nächste Sitzung des Bauausschusses vertagt.

2. Vollzug der BayBO – Bekanntgabe der genehmigungsfreigestellten Bauvorhaben

2.1 Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 6 Wohneinheiten

Bauort: Fl.-Nr. 1170/1, Nähe Eisenfelder Straße 3
Bauherrschaft: Sergej Weber

Bürgermeister Thomas Köhler zeigt das Bauvorhaben an Hand einer Präsentation und erläutert hierzu die Situation:

Grundsätzliches:

1. Bauanträge sind im Zeitraum von 2 Monaten zu behandeln, ansonsten gilt das gemeindliche Einvernehmen als erteilt.

Die Tatsache, dass ein Bauantrag auf die Tagesordnung von BA oder MGR genommen wird, bedeutet nicht automatisch, dass dieser auch genehmigt wird.

2. Zur Bebaubarkeit des Grundstücks: Für den rechtsgültigen B-Plan „Lehen – in der Hohle - Steinig“ fand bisher keine Umlegung statt. Trotzdem sieht das LRA in dem ganzen Areal ein einziges Grundstück als bebaubar an, weil Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden sind. Üblicherweise werden bei der Umlegung u.a. Flächen in Abzug gebracht und aufgrund der SAP Ausgleichsflächen gefordert. Dies wäre bei dem betreffenden Grundstück nicht mehr anwendbar.

Sachverhalt:

Das Bauvorhaben liegt innerhalb des Geltungsbereiches des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Lehen, In der Hohle, Steinig“. Die Art der baulichen Nutzung entspricht einem Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauNVO.

Danach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

Das beantragte Bauvorhaben weicht wie folgt von den Festsetzungen ab:

- Einheitliche Gestaltung von Doppel- und Reihenhäusern
- Abweichende Firstrichtung
- Balkone überschreiten die Baugrenze um 2,55 m
- Ausbildung von zwei Einzelgauben mit einer Breite von 3,0 m mit Pultdach und Metallendeckung
- Stellplatz- und Garagensatzung des Marktes Kleinwallstadt
- Private Zufahrt und Stellplätze im Bereich der späteren öffentlichen Straße sowie im Grün- und Pflanzstreifen
- Als Farbe der Dacheindeckung soll Anthrazit gewählt werden.

Die Bauherrschaft beantragt die Befreiung von den entsprechenden Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nach § 31 Abs. 2 BauGB ist möglich, wenn

- Gründe des Allgemeinwohls die Befreiung erfordern, oder
- die Abweichung städtebaulich vertretbar ist, oder
- die Durchführung des Bebauungsplanes zu einer nicht beabsichtigten Härte führen würde.

Im vorliegenden Fall ist zu den einzelnen Abweichungen folgendes festzustellen:

Der Bauherr plant die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit insgesamt 6 Wohneinheiten. Die Bebauung des Grundstücks ist als zwingende Doppelhausbebauung auszuführen. Dachneigung und Dachtraufhöhe des Erstbauenden sind hierbei maßgebend für die weiteren Vorhaben. Erstbauender ist hier der nördliche Nachbar. Eine entsprechende Anpassung ist nicht

erkennbar. Höchstens für den vorderen (westlichen) Gebäudeteil. Im weiteren Grenzverlauf wird durch den Neubau eine deutlich höhere Grenzbebauung erreicht als bei dem vorhandenen Nebengebäude des Nachbarn. Hierdurch sind nachbarliche Beeinträchtigungen wie hauptsächlich Verschattung zu erwarten. Die mangelnde Anpassung an den Erstbauenden wird städtebaulich kritisch gesehen.

Das geplante Gebäude hat mehrere Firste. Die beiden Höheren Firstausbildungen entsprechen der im Bebauungsplan dargestellten Firstrichtung. Der Querbau hat eine entsprechend rechtwinklig hierzu verlaufende Firstrichtung. Eine Abweichung von der dargestellten Firstrichtung erscheint hier, insbesondere im Hinblick auf die Ecklage des Vorhabens als städtebaulich vertretbar.

Das Vorhaben überschreitet die festgesetzte Baugrenze durch die geplanten Balkone um ca. 2,55 m. Die Überschreitung ist städtebaulich vertretbar. Insbesondere ist keine negative Auswirkung auf die spätere Umlegung von Teilflächen des Grundstücks zur Erschließung des Baugebiets zu erwarten.

Im Zuge des Vorhabens sollen auf dem Neubau zwei Dachgauben mit Pultdach in einer Breite von 3,0 m errichtet werden. Diese sollen eine Dacheindeckung in anthrazitfarbenem Metall erhalten. Zulässig sind nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Einzelgauben mit einer maximalen Breite von 2,50 m. In den Gauben sind je zwei Fenster angeordnet. Die Fensteröffnungen betragen laut Plänen 2,00 m. Der Bebauungsplan definiert ausschließlich die Öffnungsweite eines Einzelfensters mit max. 1,13 m. Das Dachgeschoss wird durch die Gauben nicht zum Vollgeschoss. Die geplanten Gauben sind nicht prägend für das Ortsbild daher städtebaulich vertretbar.

Die erforderlichen 14 Stellplätze für 6 Wohneinheiten werden nachgewiesen, wobei deren Positionierung z.T. innerhalb der Grünfläche - wie oben beschrieben - sehr kritisch gesehen wird und entsprechender Befreiungen bedarf. Zudem wird die Bauaufsicht den Bauantrag sicher auch mit dem Staatlichen Bauamt Aschaffenburg abstimmen müssen, da durch ein Mehrfamilienhaus wesentlich mehr Ziel- und Quellverkehr auf die Kreisstraße zu erwarten ist und die nach Bebauungsplan vorgesehene Anschlussstelle der Straße noch nicht ausgebildet ist. Vielmehr handelt es sich derzeit um einen geschotterten öffentlichen Weg. Inwieweit dieser gem. den Anforderungen des Art. 4 Abs. 1 Nr. 2 BayBO gerecht wird, kann nicht abschließend geprüft werden. Das Landratsamt Miltenberg beurteilte die Erschließung des Grundstückes als gegeben. Dabei stellt sich die Frage, inwieweit der Weg für die dauerhafte Benutzung durch KFZ und auch für Fahrzeuge der Gefahrenabwehr und der Ver- und Entsorgung geeignet ist, ohne dass eine Schädigung des Wegezustandes eintritt. Dies wird das Landratsamt im Zuge der Bauantragsprüfung sicher prüfen müssen. Seitens der Verwaltung muss die sichere Erschließung in diesem Falle jedoch in Frage gestellt werden (auch wenn eine asphaltierte Deckschicht keine Forderung sein kann). Die Frage der dauerhaften Tragfähigkeit wird kritisch gesehen.

Im Bebauungsplan ist für die Freiflächen außerhalb des Baufensters eine Nutzung als private Grünfläche mit dichter Bepflanzung vorgesehen. Das Vorhaben sieht hier Stellplätze, Zuwegung und gestalteten Garten vor. Dies erfüllt nicht die Anforderungen aus dem Bebauungsplan. Nach Rücksprache mit der Bauaufsichtsbehörde kann eine Befreiung hier nur unter Beteiligung der Unteren Naturschutzbehörde erfolgen. Ein Teil der geplanten Zufahrt im Süden ist im Bebauungsplan als öffentliche Straße deklariert. Diese Fläche wird später für den Bau der Erschließungsstraße des Baugebiets benötigt. Mit den Bauherren wurde dies im Vorfeld kommuniziert. Wenn diese Fläche künftig abgegeben wird, sind die südlich geplanten Stellplätze direkt an die Straße angebunden.

Nach § 6 Abs. 4 der Stellplatz- und Garagensatzung des Marktes Kleinwallstadt sind mehr als 4 zusammenhängende Stellplätze über eine gemeinsame Zu- und Abfahrt an die öffentliche Verkehrsfläche anzuschließen. Dies wird im westlichen Grundstücksbereich nicht eingehalten. Eine entsprechende Befreiung wird beantragt.

Die Bauherrschaft plant die Dacheindeckung in Anthrazit zu gestalten. Der Bebauungsplan schreibt eine Dacheindeckung in Rot- bzw. Brauntönen vor. Da es sich bei den Festsetzungen der Dachfarbe um rein gestalterische Vorgaben handelt und im Ortsbild bereits eine inhomogene Gemengelage an Dachfarben vorliegt erscheint die Abweichung als städtebaulich vertretbar.

Aus planerischer Sicht werden durch die beantragten Befreiungen im Einzelnen städtebauliche Belange mal mehr, mal weniger beeinträchtigt. Unabhängig von der Beantragung einer Befreiung weicht das Vorhaben in einer Vielzahl von Festsetzungen des Bebauungsplanes ab, sodass im Gesamtbild in Frage gestellt wird, ob das Vorhaben mit dem Planungswillen der Gemeinde vereinbar ist und inwieweit die nachbarschützende Wirkung des Bebauungsplanes beeinträchtigt ist.

Die Nachbarunterschriften liegen nicht vollständig vor. Der nördliche Nachbar hat bei der Gemeinde eine Stellungnahme zu dem Bauvorhaben eingereicht, in der er insbesondere die enorme Gebäudehöhe des komplexen Baukörpers und die Auswirkungen wie z.B. auf die Nutzbarkeit von Solar-/PV-Anlagen (Stichwort Verschattung) sowie auf geschützte Arten (Fledermäuse in Scheune) und auf die Verkehrssituation anführt.

Abschließend sei erklärt, dass die Verwaltung im Vorfeld den Bauherren mehrmals auf die Einreichung einer Bauvoranfrage hingewiesen hat, da sich von Beginn an ein massives Bauvorhaben abzeichnete. Diese Bauvoranfrage wurde aber nie umgesetzt. Zudem war in der ursprünglichen Planung eine Tiefgarage vorgesehen, die den Stellplatznachweis deutlich einfacher gestalten würde und auch in der Praxis besser wäre.

Als gewichtigste Argumente gegen eine Genehmigung sprechen für den Vorsitzenden, die nicht befriedigende Anordnung der Stellplätze sowie die Tatsache, dass Dachneigung und Dachtraufhöhe des Erstbauenden, die laut Bebauungsplan maßgebend für die weiteren Vorhaben sein müssen, nicht berücksichtigt wurden. Demzufolge hat der nördliche Nachbar seine Unterschrift auch verweigert.

Marktgemeinderat Alexander Kaufmann sagt, dass er wegen den vielen Abweichungen keine Zustimmung zum Bauvorhaben erteilt. Außerdem handelt es sich für ihn um keine komplette Erschließung des Baugrundstücks.

Marktgemeinderat Karl-Heinz Bein erkundigte sich, ob es einen Rechtsanspruch zur Bebauung aufgrund des Bebauungsplans gäbe. Grundsätzlich sagte ihm die gezeigte Planung zu.

Bürgermeister Thomas Köhler erwidert, dass die Planung des Bauherrn sich nicht an den Erstbauenden orientiert. Er ist nicht grundsätzlich gegen eine Bebauung, aber nicht so wie es diese Planung vorsieht.

Marktgemeinderat Christian Stahl stimmt der Aussage von Marktgemeinderat Alexander Kaufmann zu und wird ebenfalls keine Zustimmung erteilen.

Bürgermeister Thomas Köhler sagt, dass seiner Meinung nach, die Baumaßnahme in keiner Weise in dieser Kubatur gerechtfertigt ist.

GL Michler erklärt nochmals, dass das Landratsamt das Grundstück baurechtlich als erschlossen betrachtet und somit grundsätzlich bebaubar ist.

Bürgermeister Thomas Köhler weist nochmals darauf hin, dass der Bauherr aufgrund der Haltung des Landratsamts wohl einen Rechtsanspruch zum Bauen habe, aber nicht in dieser Dimension.

Marktgemeinderat Heiner Trenner ist der Auffassung, dass hauptsächlich die Stellplatzsituation in der vorgelegten Form nicht akzeptabel ist. Er fragt weiter, ob die Dachneigungen so im

Bebauungsplan vorgesehen sind. Er werde ebenfalls keine Zustimmung zum Bauvorhaben geben, da die Stellplätze später direkt an der Straße liegen.

Bürgermeister Thomas Köhler bringt nochmals zum Ausdruck, dass Wohnbebauung grundsätzlich gefördert werden solle, aber nicht in der hier beantragten Form.

Beschluss:

Zu dem Bauvorhaben – Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 6 Wohneinheiten – wird das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 BauGB i.V.m. Art. 64 Abs. 1 BayBO erteilt. Bezüglich der Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Lehen – In der Hohle – Steinig“ werden die erforderlichen Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB erteilt.

Abstimmung: 1:9 (somit abgelehnt)

3. Vollzug der BayBO – Bekanntgabe der genehmigungsfreigestellten Bauvorhaben

Es liegen keine Anträge vor.

4. Verschiedenes, Wünsche, Anregungen

Marktgemeinderat Karl-Heinz Bein sagt, er habe in der Vergangenheit schon die Thematik Beleuchtung an der Almhütte angesprochen. Nun seien ihm vermehrt Schlaglöcher in der Fahrbahn aufgefallen.

Bürgermeister Thomas Köhler sagt, dass der Trachtenverein bereits über die mangelnde Beleuchtung informiert wurde und eine gemeinsame Lösung herbeigeführt werden soll. Zu den Schlaglöchern erklärt er, dass das Kaltmischgut, was der Bauhof einbauen könne, nicht so lange halte. Es gäbe noch mehr Straßen im Ort, die saniert werden müssten. Hierzu ist man bereits auf der Suche nach Lösungen.

Marktgemeinderat Alexander Kaufmann fragt, wie es mit den Brennholzmengen aussehe.

Bürgermeister Thomas Köhler sagt, dass der Verkauf haushaltsüblicher Mengen derzeit noch kein Problem darstellt, da der Förster den Holzwerbern eine Mischung von Nadel- und Laubholz anbietet.

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen erfolgen dankt Bürgermeister Thomas Köhler den Mitgliedern für ihre Mitarbeit und schließt die öffentliche Sitzung.

Markus Michler verlässt die Sitzung.

Ende der öffentlichen Sitzung: 18:55 Uhr

Im Anschluss findet noch eine nichtöffentliche Sitzung statt.

Kleinwallstadt, 06.02.2023

Alexander Mehr
Schriftführer

Thomas Köhler
1. Bürgermeister