



Niederschrift

über die

19. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses

Sitzungsdatum:	Montag, den 31.01.2022
Beginn:	18:00 Uhr
Ende	18:25 Uhr
Ort, Raum:	Stenayer Platz 2, 97702 Münnerstadt, Alte Aula

Anwesend:

Vorsitzende/r

Herr Michael Kastl

Mitglieder

Frau Britta Bildhauer

Herr Fabian Nöth

Herr Johannes Röß

Herr Günter Scheuring

Herr Norbert Schreiner

Herr Andreas Trägner

Herr Johannes Wolf

Stellvertreter

Herr Jürgen Eckert

Herr Thorsten Harnus

Ortssprecher

Frau Ulla Müller

Weitere Stadträte

Frau Rosina Eckert

Herr Leo Pfennig

Protokollführer

Herr Stefan Bierdimpfl

von der Verwaltung

Herr Simon Glückert

Abwesend:

Mitglieder

Herr Arno Schlembach

Herr Burkard Schodorf

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

- 1** Bauanträge
 - 1.1** Bauvorhaben der Behr GbR auf dem Grundstück Fl.-Nr. 356, Gemarkung Wermerichshausen; Antrag der Behr GbR auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplan für die gewerbliche Lagerung von Getreide auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 340, 341, 344 und 356, Gemarkung Wermerichshausen
 - 1.2** Bauantrag über die Errichtung eines beleuchteten und doppelseitigen City-Star-Bord auf Monofuß auf dem Grundstück Bahnhofstraße 1, Fl.-Nr. 3015/23, Gemarkung Münnerstadt; Ersetzen des gemeindlichen Einvernehmens gem. Art. 67 BayBO
 - 1.3** Bauantrag über den Abriss der bestehenden Doppelgarage und dem Neubau einer Doppelgarage auf dem Grundstück Schützenstraße 38, Fl.-Nr. 1455/3, Gemarkung Münnerstadt
 - 1.4** Tekturantrag für den Neubau eines Wohnhauses mit Garage und Technikraum auf dem Grundstück Kurze Gasse 3, Fl.-Nr. 151, Gemarkung Seubrigshausen
 - 1.5** Bauantrag über den Anbau einer Terrassenüberdachung auf dem Grundstück Rosengarten 10, Fl.-Nr. 178/2, Gemarkung Seubrigshausen
 - 1.6** Bauantrag über einen Teilabbruch eines alten Wohnhauses und Überdachung des bestehenden Kellers auf dem Grundstück Zum Herrnsteg 8, Fl.-Nr. 11, Gemarkung Fridritt
- 2** Mitteilungen und Anfragen

Vor Eintritt in die Tagesordnung begrüßt Herr Erster Bürgermeister Kastl die Mitglieder und stellt die ordnungsgemäße Ladung fest.

Öffentlicher Teil

TOP 1 Bauanträge

TOP 1.1 Bauvorhaben der Behr GbR auf dem Grundstück Fl.-Nr. 356, Gemarkung Wermerichshausen; Antrag der Behr GbR auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplan für die gewerbliche Lagerung von Getreide auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 340, 341, 344 und 356, Gemarkung Wermerichshausen

Sachverhalt:

In seiner Sitzung vom 07.12.2020 hat sich der Stadtrat mit dem Bauantrag der Behr GbR über den Neubau einer landwirtschaftlichen Mehrzweckhalle auf dem Grundstück Fl.-Nr. 356 der Gemarkung Wermerichshausen befasst. Dem Neubau der 78 m langen, 30,50 m breiten und 12,40 m hohen Halle wurde unter der Annahme, dass eine privilegiert landwirtschaftliche Nutzung vorliegt, das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Das Landratsamt Bad Kissingen als Baugenehmigungsbehörde hat im Rahmen seiner anschließenden Prüfung festgestellt, dass die Behr GbR drei der bestehenden Hallen auf dem Betriebsgrundstück, die für die privilegierte landwirtschaftliche Nutzung genehmigt worden sind, tatsächlich für die gewerbliche Lagerung von Getreide nutzt. Es bat hierauf die Regierung von Unterfranken um Prüfung der Zulässigkeit der Nutzung. Die Regierung von Unterfranken nahm hierzu mit Schreiben vom 15.12.2020 Stellung. Sie kommt hierbei im Kern zu folgendem Ergebnis:

„Vor diesem Hintergrund kann der Landwirt vorliegend keinen Neubau einer zusätzlichen Maschinenhalle beanspruchen. Er muss mit seinem Vorhaben auf eine der bestehenden, zweckentfremdeten Mehrzweckhallen ausweichen. (...) Durch diese Umwidmung hat er in rechtsmissbräuchlicher Weise den Bedarf für die nun im bisher unberührten Außenbereich geplante Maschinenhalle geschaffen (vgl. BayVGh, Beschl. v. 14.08.2013, Az. 1 ZB 11.990, BeckRS 2013, 55312).“

In der Folge wurde festgestellt, dass der beabsichtigte Hallenneubau unter den o.g. Gesichtspunkten nicht privilegiert ist und daher eine Genehmigung nach § 35 BauGB nicht in Betracht kommt.

Mit Schreiben vom 15.01.2021, bei der Stadt Münnerstadt eingegangen am 20.01.2021, wurde von Seiten der Behr GbR ein entsprechender Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gestellt.

In mehreren Gesprächen der Stadt Münnerstadt mit den Antragstellern und dem Landratsamt Bad Kissingen wurden mögliche Lösungswege erörtert. So wurde u.a. vorgeschlagen, den Bereich des bestehenden, nicht mehr zu diesem Zwecke genutzten Kuhstalls für den Hallenneubau zu nutzen. Dies wurde jedoch von den Antragstellern abgelehnt.

Mit Schreiben vom 27.05.2021 teilte das Bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr mit, dass „zwei Lösungswege denkbar sind, um Ihr Vorhaben zu verwirklichen. Zum einen könnte die Gemeinde einen Bebauungsplan aufstellen, der die drei bestehenden Hallen

sowie die zu errichtende Halle umfasst und ein entsprechendes Sondergebiet festsetzt. Dies hängt jedoch vom Planungswillen der Gemeinde ab als Trägerin der verfassungsrechtlich privilegierten kommunalen Planungshoheit. Zum anderen könnten unter Umständen auf Ihrer Hofstelle vorhandene Stallgebäude im Wege der Teilprivilegierung nach § 35 Abs. 4 S. 1 Nr. 1 BauGB umgenutzt und als Maschinenhalle verwendet werden.“

In der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 12.07.2021 wurde folgender Beschluss gefasst: Der Bau- und Umweltausschuss sieht von der Ausweisung eines Sondergebietes für die gewerbsmäßige Lagerung von Getreide auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 340, 341, 344 und 356, alle Gemarkung Wermerichshausen, ab.

Im Nachgang zu dieser Beschlussfassung fanden mehrere Gespräche zwischen Herrn Staatssekretär Eck, der Regierung von Unterfranken, dem Landratsamt Bad Kissingen und der Stadt Münnerstadt statt, an denen auch die Antragsteller teilnahmen. Diese verwiesen hierbei weiterhin auf ihren Bedarf an einer zusätzlichen Halle und baten die Beteiligten um eine Lösung.

Aus Sicht der weiteren beteiligten Behörden würde die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durch die Stadt Münnerstadt weiterhin einen gangbaren Weg darstellen. Da hierüber jedoch bereits entschieden wurde, wurde den Antragstellern geraten, ihre Planung noch einmal zu überdenken und ggf. neue Planungsgedanken mit der Stadt Münnerstadt zu teilen, damit diese ggf. erneut entscheiden könne.

Nunmehr wurde von den Antragstellern die in der Anlage beigefügte Planung vorgelegt. Sie unterscheidet sich insbesondere hinsichtlich des Standortes und der Ausrichtung der geplanten Halle von der ursprünglichen Planung. Weiterhin ist aus dieser Planung ersichtlich, wie die einzelnen Hallen künftig genutzt werden sollen. War den ursprünglichen Planunterlagen noch zu entnehmen, dass die neu zu errichtende Halle für privilegierte landwirtschaftliche Zwecke genutzt werden soll, soll diese nunmehr ebenfalls zur gewerblichen Lagerung von Getreide dienen. Die bestehenden Gebäude auf den Grundstücken Fl.NR. 340 und 341 sollen hingegen ausschließlich für landwirtschaftliche Zwecke genutzt werden.

Die Verwaltung empfiehlt, aufgrund der bereits diskutierten zu erwartenden Auswirkungen der Ausweisung eines Sondergebiets, insbesondere der Schaffung eines Bezugsfalles für weitere Vorhaben dieser Art, am Beschluss vom 12.07.2021 festzuhalten und weiterhin der Schaffung ordnungsgemäßer Zustände durch den Antragsteller Vorrang einzuräumen.

Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die geänderte Planung zur Kenntnis und hält an seinem Beschluss vom 12.07.2021, von der Ausweisung eines Sondergebietes für die gewerbsmäßige Lagerung von Getreide auf den o.g. Grundstücken abzusehen, fest.

Abstimmung: mehrheitlich beschlossen Ja 9 Nein 1 Anwesend 10 Befangen 0

TOP 1.2 Bauantrag über die Errichtung eines beleuchteten und doppelseitigen City-Star-Bord auf Monofuß auf dem Grundstück Bahnhofstraße 1, Fl.-Nr. 3015/23, Gemarkung Münnerstadt; Ersetzen des gemeindlichen Einvernehmens gem. Art. 67 BayBO

Sachverhalt:

Der Stadtrat der Stadt Münnerstadt hatte sich zuletzt in seinen Sitzungen am 13.12.2021 mit dem Bauantrag über die Errichtung eines beleuchteten und doppelseitigen City-Star-Bord auf Monofuß auf dem Grundstück Bahnhofstraße 1, Fl.-Nr. 3015/23, Gemarkung Münnerstadt, beschäftigt. Das Landratsamt Bad Kissingen hatte der Stadt Münnerstadt Gelegenheit zur Anhörung bezüglich des geplanten Ersetzens des gemeindlichen Einvernehmens gegeben. In seinem Beschluss hatte der Stadtrat der Stadt Münnerstadt den Bauantrag weiterhin abgelehnt.

Mit Schreiben vom 04.01.2022 hat das Landratsamt Bad Kissingen die Baugenehmigung für oben genanntes Vorhaben übersendet. In der Baugenehmigung wird mitgeteilt, dass das nicht erteilte gemeindliche Einvernehmen der Stadt Münnerstadt durch das Landratsamt Bad Kissingen als Untere Bauaufsichtsbehörde ersetzt wird. Die Baugenehmigung wurde mit diversen Auflagen bezüglich Immissionsschutz, Bahnverkehr und Straßenverkehr versehen.

Die Mitglieder diskutieren den vorliegenden Sachverhalt ausgiebig.

Herr Stadtrat Pfennig formuliert die Ansicht, dass die Planungshoheit der Stadt Münnerstadt verletzt sei. Nachdem es sich bei der maßgeblichen Baugenehmigung um einen Verwaltungsakt handelt, sind hiergegen Rechtsmittel möglich. Die Stadt Münnerstadt sollte deshalb gegen die Baugenehmigung Klage einreichen.

Auf Nachfrage von Herrn Ersten Bürgermeister Kastl verdeutlicht Herr Glückert, dass die Frist hierfür am 07.02.2022 ablaufen wird.

Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Münnerstadt nimmt vom vorgetragenen Sachverhalt Kenntnis. Die Verwaltung wird beauftragt gegen die erteilte Baugenehmigung im Wege des Klageverfahrens Rechtsmittel einzulegen.

Abstimmung: mehrheitlich beschlossen Ja 9 Nein 1 Anwesend 10 Befangen 0

TOP 1.3 Bauantrag über den Abriss der bestehenden Doppelgarage und dem Neubau einer Doppelgarage auf dem Grundstück Schützenstraße 38, Fl.-Nr. 1455/3, Gemarkung Münnerstadt

Sachverhalt:

Der Stadt Münnerstadt liegt ein Bauantrag über den Abriss der bestehenden Doppelgarage und dem Neubau einer Doppelgarage auf dem Grundstück Schützenstraße 38, Fl.-Nr. 1455/3, Gemarkung Münnerstadt, vor.

Das besagte Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Am Karlsberg I“ und ist erschlossen.

Es ist beabsichtigt, die bestehende Doppelgarage auf der nordwestlichen Grundstücksgrenze abzubauen, da zur Schützenstraße hin ein zu geringer Stauraum besteht, um vor der Garage ein Kraftfahrzeug abzustellen.

Um 6,00 m bzw. 5,27 m zurückversetzt entsteht die neue Doppelgarage mit den Außenmaßen 14,00 m Länge x 7,05 m Breite als Grenzgarage. Diese Garage ist als Tiefgarage geplant, mit Zufahrt von der Schützenstraße. Das Flachdach schließt ebenerdig mit dem Grundstücksgelände ab und wird begrünt. Ein Treppenzugang zur Garage ist an der südwestlichen Gebäudeseite, innerhalb des Grundstückes, eingeplant. Die Doppelgarage ist für die Nutzung verschiedener Fahrzeuge (Trike, Wohnwagen, Anhänger, Pickup) des Bauherrn vorgesehen. Laut Bauzeichner besteht keine Möglichkeit auf dem Grundstück Carports und weitere Unterstellplätze zu errichten. Die Garage soll deshalb in den Hang eingebaut werden. Vom Nachbargrundstück aus ist von der Garage nichts zu sehen.

Abgerissen wird ebenfalls ein Nebengebäude, welches an der nordöstlichen Außenwand des Wohngebäudes angebaut ist. Auf dieser Wohnhausseite sind zwei neue Stellplätze geplant. Die Stellplätze sind für den Mieter im Obergeschoss vorgesehen.

Die Nachbarunterschriften sind vorhanden.

Bei dem Bauvorhaben werden folgende Festsetzungen des Bebauungsplanes „Am Karlsberg I“ nicht eingehalten:

	Bebauungsplan	Planung
Standort der Garage:	im Bebauungsplan vorgegeben	Abweichung vom vorgegebenen Standort um 5,27 m bzw. 6,00 m.
Überschreitung der Baugrenze durch die Stellplätze:		Die Stellplätze befinden sich außerhalb der Baugrenze

Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Münnerstadt erteilt dem vorliegenden Bauantrag sein gemeindliches Einvernehmen.

Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Am Karlsberg I“ werden Befreiungen hinsichtlich des Standortes der Garage sowie der Überschreitung der Baugrenze durch die Stellplätze zugestimmt.

Abstimmung: einstimmig beschlossen Ja 10 Nein 0 Anwesend 10 Befangen 0

TOP 1.4 Tekturantrag für den Neubau eines Wohnhauses mit Garage und Technikraum auf dem Grundstück Kurze Gasse 3, Fl.-Nr. 151, Gemarkung Seubrigshausen

Sachverhalt:

Der Stadt Münnerstadt liegt ein Tekturantrag über den Neubau eines Wohnhauses mit Garage und Technikraum auf dem Grundstück Kurze Gasse 3, Fl.-Nr. 151, Gemarkung Seubrigshausen, vor.

Das besagte Grundstück befindet sich innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils und ist erschlossen.

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Münnerstadt hatte sich in seiner Sitzung am 12.07.2021 mit dem dazugehörigen Bauantrag beschäftigt und sein gemeindliches Einvernehmen erteilt. Vom Landratsamt Bad Kissingen liegt bereits die Baugenehmigung vom 19.08.2021 vor.

Aufgrund der voraussichtlich enorm steigenden Kosten der Baumaterialien ist das ursprünglich geplante Haus nicht realisierbar. Daher hat sich der Bauherr dazu entschlossen kleiner zu bauen.

Bei der jetzt vorliegenden Tekturplanung sind folgende bauliche Veränderungen vorgesehen:

- Die Außenmaße des Wohnhauses haben sich von ursprünglich 12,99 m x 9,99 m auf jetzt 11,11 m x 10,11 m geändert.
- Die Wandstärke hat sich von 36,5 cm auf 42,5 cm erhöht.
- Die Außenmaße der Garage haben sich von ursprünglich 8,11 m x 8,86 m auf jetzt 6,43 m x 6,86 m verkleinert.
- Die Höhe der Garage hat sich von 6,40 m auf 5,90 m verringert, der Kniestock im Obergeschoss der Garage wurde von 50 cm auf 35 cm verkürzt.
- Die Höhe des Wohnhauses hat sich von 8,50 m auf 8,60 m erhöht.
- Der Technikraum wurde in das Einfamilienwohnhaus integriert und ein Windfang eingeplant.
- Die Gesamtlänge des Wohnhauses hat sich von 16,49 m (mit Technikraum) auf 12,79 m (mit Windfang) verkürzt.
- Der Wintergarten sowie der Freisitz im Obergeschoss fallen weg.

Die Dachform als Satteldach mit einer Dachneigung von 22° und grauer Ziegeleindeckung sind gleichgeblieben.

Die Nachbarunterschriften liegen vor.

Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Münnerstadt erteilt dem vorliegenden Antrag auf Tektur sein gemeindliches Einvernehmen.

Abstimmung: einstimmig beschlossen Ja 10 Nein 0 Anwesend 10 Befangen 0

TOP 1.5 Bauantrag über den Anbau einer Terrassenüberdachung auf dem Grundstück Rosengarten 10, Fl.-Nr. 178/2, Gemarkung Seubrigshausen

Sachverhalt:

Der Stadt Münnerstadt liegt ein Bauantrag über den Anbau einer Terrassenüberdachung auf dem Grundstück Rosengarten 10, Fl.-Nr. 178/2, Gemarkung Seubrigshausen, vor.

Das besagte Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „An der Wermerichshäuser Straße“ und ist erschlossen.

Die Bauherrschaft plant, auf der südöstlichen Seite des bestehenden Wohnhauses eine Terrassenüberdachung auf einer Fläche von 6,30 m Breite x 5,95 m Länge anzubauen. Das Pultdach hat eine Dachneigung von 10° und wird mit Glas eingedeckt.

Die Nachbarunterschriften liegen vor.

Bei dem Bauvorhaben werden folgende Festsetzungen des Bebauungsplanes „An der Wermerichshäuser Straße“ nicht eingehalten:

	Bebauungsplan	Planung
Dachform:	Satteldach	Pulldach
Dachneigung:	18° - 32°	10°

Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Münnerstadt erteilt dem vorliegenden Bauantrag sein gemeindliches Einvernehmen.

Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „An der Wermerichshäuser Straße“ werden Befreiungen hinsichtlich der Dachform und der Dachneigung zugestimmt.

Abstimmung: einstimmig beschlossen Ja 10 Nein 0 Anwesend 10 Befangen 0

TOP 1.6 Bauantrag über einen Teilabbruch eines alten Wohnhauses und Überdachung des bestehenden Kellers auf dem Grundstück Zum Herrnsteg 8, Fl.-Nr. 11, Gemarkung Fridritt

Sachverhalt:

Der Stadt Münnerstadt liegt ein Bauantrag über einen Teilabbruch eines alten Wohnhauses und Überdachung des bestehenden Kellers auf dem Grundstück Zum Herrnsteg 8, Fl.-Nr. 11, Gemarkung Fridritt, vor.

Das besagte Grundstück befindet sich innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils und ist erschlossen.

Es ist beabsichtigt, das alte Wohnhaus, welches sich im nordwestlichen Grundstücksbereich befindet, abzubauen. Das Haus hat die Ausmaße von 8,42 m Breite x 10,55 m Länge x 6,80 m Höhe. Der vorhandene Keller bleibt bestehen und wird als Folien-Flachdach abgedeckt.

Die Nachbarunterschriften liegen vor.

Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Münnerstadt erteilt dem vorliegenden Bauantrag sein gemeindliches Einvernehmen.

Abstimmung: einstimmig beschlossen Ja 10 Nein 0 Anwesend 10 Befangen 0

TOP 2 Mitteilungen und Anfragen

Frau Stadträtin Eckert nimmt Bezug auf den Heckenrückschnitt im Friedhof Münnerstadt und bittet Herrn Ersten Bürgermeister Kastl dafür Sorge zu tragen, dass die zwischenzeitlich eingestellten Arbeiten wiederaufgenommen werden.

Im Übrigen bittet Frau Stadträtin Eckert um Austausch der Sitzgruppe entlang des Schwimmbadweges (vor dem ehemaligen Wasserwerk der Stadt Münnerstadt).

Frau Stadträtin Bildhauer bittet um Überprüfung der Situation im Umfeld zu dem ehemaligen Holzlagerplatz, entlang des Oberen Torweges Richtung Talkirche (linker Hand nach ca. 500 m ab Oberes Tor).

Die Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses der Stadt Münnerstadt vom 29.11.2021 hat vor Beginn der Sitzung zur Einsichtnahme aufgelegt. Nachdem bis zum Schluss der Sitzung keine Einwendungen erhoben wurden, gilt die Niederschrift gemäß Art. 54 Abs. 2 GO i.V.m. § 25 Abs. 2 GeschO als genehmigt.

Münnerstadt, 01.02.2022

Kastl
Vorsitzender

Bierdimpfl
Protokollführer