



## **Niederschrift**

**über die**

## **28. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses**

---

Sitzungsdatum:	Montag, den 17.04.2023
Beginn:	18:30 Uhr
Ende	18:45 Uhr
Ort, Raum:	Rathaus - Großer Sitzungssaal - Sitzungsraum 1, Marktplatz 1, 97702 Münnerstadt

**Anwesend:**

Vorsitzende/r

Herr Michael Kastl

Mitglieder

Frau Britta Bildhauer

Herr Fabian Nöth

Herr Johannes Röß

Herr Günter Scheuring

Herr Arno Schlembach

Herr Burkard Schodorf

Herr Norbert Schreiner

Herr Andreas Trägner

Herr Johannes Wolf

Protokollführer

Herr Simon Glückert

**Weitere Stadträte:**

Frau Rosina Eckert

Herr Matthias Kleren

Herr Axel Knauff

Herr Leo Pfennig

## **Tagesordnung:**

### **Öffentlicher Teil**

- 1** Bauanträge
  - 1.1** Bauantrag über den Neubau eines Wohnhauses auf dem Grundstück Anton-Seith-Platz 13, Fl.-Nr. 165/1, Gemarkung Reichenbach
  - 1.2** Vorlage im Genehmigungsverfahren über die Errichtung einer Gaube auf dem Grundstück Steggasse 6, Fl.-Nr. 101, Gemarkung Wermerichshausen
  - 1.3** Bauantrag über die Sanierung der Dachkonstruktion des Wohnhauses und des Nebengebäudes auf dem Grundstück Seminarstraße 7, Fl.-Nr. 4326, Gemarkung Münnerstadt
  - 1.4** Antrag auf Genehmigung einer Freilandschweinehaltung auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1336, Gemarkung Großwenkheim; Anhörung öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 3 der Schweinehaltungshygieneverordnung
- 2** Bauleitplanung
  - 2.1** 4. Änderung des Bebauungsplanes "Auberg" im Marktgemeindeteil Poppenlauer mit Berichtigung (16. Änderung) des Flächennutzungsplanes des Marktes Maßbach; frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB
  - 2.2** 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Gleichstadt" im Marktgemeindeteil Poppenlauer mit Berichtigung (17. Änderung) des Flächennutzungsplanes des Markt Maßbach; frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB
- 3** Mitteilungen und Anfragen

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

Zudem bittet Herr Erster Bürgermeister Kastl darum, den Tagesordnungspunkt „Antrag auf Genehmigung einer Freiland Schweinehaltung auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1336, Gemarkung Großwenkheim; Anhörung öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 3 der Schweinehaltungshygieneverordnung“ als neuen Tagesordnungspunkt 1.4 auf die Tagesordnung mit aufzunehmen.

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

## **Öffentlicher Teil**

### **TOP 1    Bauanträge**

#### **TOP 1.1    Bauantrag über den Neubau eines Wohnhauses auf dem Grundstück Anton-Seith-Platz 13, Fl.-Nr. 165/1, Gemarkung Reichenbach**

##### **Sachverhalt:**

Der Stadt Münnerstadt liegt ein Bauantrag für den Neubau eines Wohnhauses auf dem Grundstück Anton-Seith-Platz 13, Fl.-Nr. 165/1, Gemarkung Reichenbach, vor.

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

Der Bau- und Umweltausschuss hatte sich in seiner Sitzung am 06.02.2023 mit dem oben genannten Bauvorhaben in Form einer formlosen Bauvoranfrage beschäftigt. Das gemeindliche Einvernehmen wurde bei Vorlage eines entsprechenden Bauantrages in Aussicht gestellt.

Auf dem Grundstück befindet sich bereits eine Halle (ca. 11,00 m x 18,00 m).

Konform zur formlosen Bauvoranfrage plant der Bauherr auf der westlichen Grundstücksseite ein zweigeschossiges Wohnhaus. Die Außenmaße betragen dabei 10,99 m Länge x 9,49 m Breite x 7,07 m Höhe. Das geplante Pultdach hat eine Dachneigung von 10° und stellt sich als Kaltdach mit anthrazitfarbener Blecheindeckung dar.

Auf der Südseite befindet sich eine Terrasse (28,5 m<sup>2</sup>) und ein Balkon (8,00 m<sup>2</sup>).

Auf der nördlichen Gebäudeseite wird ein Carport ebenfalls mit einem Pultdach (3°) auf einer Fläche von 4,50 m Breite x 6,00 m Länge x 3,21 m Höhe errichtet.

Die Nachbarunterschriften liegen vor

Der Bauherr wurde bereits schriftlich auf die Freiflächengestaltungssatzung hingewiesen. Nach seinen Angaben werden die Zufahrten auf ein Mindestmaß beschränkt und mit wasser-durchlässigen Belägen versehen. Auf dem Grundstück werden keine Kies- und Schottergärten und auch kein Kunstrasen angelegt.

**Beschlussvorschlag:**

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt dem Bauantrag für den Neubau eines Wohnhauses auf dem Grundstück Anton-Seith-Platz 13, Fl.-Nr. 165/1, Gemarkung Reichenbach, sein gemeindliches Einvernehmen.

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

**TOP 1.2 Vorlage im Genehmigungsverfahren über die Errichtung einer Gaube auf dem Grundstück Steggasse 6, Fl.-Nr. 101, Gemarkung Wermerichshausen****Sachverhalt:**

Der Stadt Münnerstadt liegt eine Vorlage im Genehmigungsverfahren über die Errichtung einer Gaube auf dem Grundstück Steggasse 6, Fl.-Nr. 101, Gemarkung Wermerichshausen, vor.

Das besagte Grundstück befindet sich innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils und ist erschlossen. Gemäß Art. 5 Abs. 2 BayBO ist die Errichtung von Dachgauben und auch die Änderung des Dachgeschosses zu Wohnzwecken im Anwendungsbereich des § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB

(= innerorts) genehmigungsfrei gestellt.

Auf der Nordseite des Wohnhauses ist mittig eine Dachgaube auf einer Breite von 4,18 und einer Tiefe von 1,40 m sowie einer Höhe von 1,92 m geplant. Das Pultdach mit einer Dachneigung von 5° wird mit grau beschichtetem Blech eingedeckt. Das ausgebaute Dachgeschoss wird in Teilbereichen geändert. Die neue Dachgaube dient dabei der Erweiterung des Sanitärbereiches. Auf der gleichen Dachseite ist ebenfalls ein weiteres Dachliegefenster (1,00 m x 0,80 m) geplant.

Die Nachbarunterschriften liegen vor.

**Beschlussvorschlag:**

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Münnerstadt nimmt von der Vorlage im Genehmigungsverfahren über die Errichtung einer Gaube auf dem Grundstück Steggasse 6, Fl.-Nr. 101, Gemarkung Wermerichshausen, Kenntnis.

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

**TOP 1.3 Bauantrag über die Sanierung der Dachkonstruktion des Wohnhauses und des Nebengebäudes auf dem Grundstück Seminarstraße 7, Fl.-Nr. 4326, Gemarkung Münnerstadt****Sachverhalt:**

Der Stadt Münnerstadt liegt ein Bauantrag über die Sanierung der Dachkonstruktion des Wohnhauses und des Nebengebäudes auf dem Grundstück Seminarstraße 7, Fl.-Nr. 4326, Gemarkung Münnerstadt, vor.

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

Es ist beabsichtigt, das gesamte Dachgeschoss des bestehenden Wohnhauses abzubauen und wieder neu zu errichten, sodass im Dachgeschoss eine zusätzliche Wohneinheit auf einer Gesamtfläche von 149 m<sup>2</sup> entsteht. Das neue Satteldach hat dabei eine Dachneigung von 30° und wird mit naturroten Ziegeln eingedeckt. Auf der Südwestseite werden zwei und auf der Nordostseite wird ein Dachflächenfenster eingebaut.

Innerhalb dieser Baumaßnahme erfolgt eine Neueindeckung des anschließenden Nebengebäudes ebenfalls mit naturroten Ziegeln.

**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 1.4 Antrag auf Genehmigung einer Freilandschweinehaltung auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1336, Gemarkung Großwenkheim; Anhörung öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 3 der Schweinehaltungshygieneverordnung**

**Sachverhalt:**

Bereits am 30.05.2022 hat sich der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Münnerstadt mit einem Antrag auf Genehmigung für eine Freilandschweinehaltung auf dem Grundstück Fl.-Nr. 778, Gemarkung Großwenkheim, befasst. In diesem Zuge hatte der Bau- und Umweltausschuss vom vorgetragenen Sachverhalt Kenntnis genommen und keine Einwände erhoben.

Die Freilandschweinehaltung auf der Fl.-Nr. 778 wurde vom Veterinär nicht genehmigt. Begründet wurde dies mit einer zu geringen Grundstücksfläche, da pro freilaufendes Schwein 1.000 m<sup>2</sup> gefordert werden.

Dem Veterinäramt Bad Kissingen liegt nun erneut ein Antrag auf Genehmigung für eine Freilandschweinehaltung auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1336, Gemarkung Großwenkheim, vor. Das Veterinäramt bittet um Stellungnahme, ob der Genehmigung nach § 4 Abs. 3 der Schweinehaltungshygieneverordnung Belange des öffentlichen Rechts entgegenstehen.

Der Antragsteller plant auch hier die Haltung von 12 Freilandschweinen der Rasse Rotbuntes Husumer Schwein. Das Grundstück befindet sich im Außenbereich. Der Bereich für die Schweinehaltung wird mit einem Außenzaun und einem Innenzaun eingefriedet. Das Grundstück wird von drei Seiten durch einen städtischen Feldweg von den benachbarten Grundstücken abgegrenzt.

Im grau markierten Bereich wird eine Hütte aufgestellt. Das benötigte Wasser wird in Trögen oder Behältern gefüllt. Das Futter wird in Futtertrögen bereitgestellt. Bei einem eventuellen Ausbruch der Afrikanischen Schweinepest ist die Haltung in einer Maschinenhalle möglich.

**Beschlussvorschlag:**

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Münnerstadt nimmt vom vorgetragenen Sachverhalt Kenntnis und erhebt keine Einwände.

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

**TOP 2.1 4. Änderung des Bebauungsplanes "Auberg" im Marktgemeindeteil Poppenlauer mit Berichtigung (16. Änderung) des Flächennutzungsplanes des Marktes Maßbach; frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB**

**Sachverhalt:**

Für den Marktgemeindeteil Poppenlauer liegen dem Markt Maßbach zahlreiche Bauanfragen für eine Wohnbebauung vor. Im gesamten Ort stehen aktuell nur noch wenige gemeindliche Bauplätze zur Verfügung. Die noch unbebauten Privatgrundstücke in den vorhandenen Siedlungsgebieten von Poppenlauer werden, trotz wiederholter Anfragen durch die Marktgemeinde, nicht von den Eigentümern veräußert. Adäquate Grundstücke oder Areale für eine Innenentwicklung oder Möglichkeiten zur Reaktivierung leerstehender Gebäude, stehen in Poppenlauer aktuell nicht zur Verfügung.

Ziel ist es, die städtebauliche Entwicklung des Marktes Maßbach fortzuschreiben, Bauland für Bauwillige zu schaffen und einer Abwanderung, insbesondere von jungen Familien, entgegen zu wirken.

Da es sich bei den derzeit landwirtschaftlich genutzten Grundstücken um einen Außenbereich handelt, ist zur Realisierung des Wohnbaugebietes bzw. zur Sicherung des Wohnbaugebietes bzw. zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung, die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Auberg“ im Sinn des § 30 BauGb erforderlich. Im Rahmen des Verfahrens wird der Flächennutzungsplan (16. Änderung) berichtigt.

**Lage und Größe des Plangebietes:**

Größe: 1,290 ha

Lage: am nördlichen Ortsrand von Poppenlauer (siehe beiliegender Übersichtslageplan)

**Art der baulichen Nutzung:**

Über das vorliegende Bauleitplanverfahren gemäß § 13b BauGB, soll die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet werden, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Für die angestrebte bauliche Nutzung wird Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

**Bebauung:**

Die für die Errichtung der Wohngebäude maßgeblichen Regelungen des Bebauungsplanes werden so gestaltet, dass eine den derzeitigen Ansprüchen genügende Architektur ermöglicht wird.

So wird infolge der Bebauungsplanfestsetzungen eine breit gefächerte Gebäudegestaltung realisierbar. Auf Vorgaben bzgl. Dachform und Dachneigung wird im gesamten Gebiet verzichtet, um eine möglichst moderne und offene Architektur zu ermöglichen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange besteht für die Stadt Münnerstadt bis zum 18.04.2023 die Möglichkeit eine Stellungnahme abzugeben, bzw. Einwände zu erheben.

## **Beschlussvorschlag:**

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Münnerstadt beschließt, gegen die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Auberg“ mit Berichtigung (16. Änderung) des Flächennutzungsplanes des Marktes Maßbach im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange keine Einwände zu erheben.

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

## **TOP 2.2 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Gleichstadt" im Marktgemeindeteil Poppenlauer mit Berichtigung (17. Änderung) des Flächennutzungsplanes des Markt Maßbach; frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB**

### **Sachverhalt:**

Für den Marktgemeindeteil Poppenlauer liegen dem Markt Maßbach zahlreiche Bauanfragen für eine Wohnbebauung vor. Im gesamten Ort stehen aktuell nur noch wenige gemeindliche Bauplätze zur Verfügung. Die noch unbebauten Privatgrundstücke in den vorhandenen Siedlungsgebieten von Poppenlauer werden, trotz wiederholter Anfragen durch die Marktgemeinde, nicht von den Eigentümern veräußert. Adäquate Grundstücke oder Areale für eine Innenentwicklung oder Möglichkeiten zur Reaktivierung leerstehender Gebäude, stehen in Poppenlauer aktuell nicht zur Verfügung.

Ziel ist es, die städtebauliche Entwicklung des Marktes Maßbach fortzuschreiben, Bauland für Bauwillige zu schaffen und einer Abwanderung, insbesondere von jungen Familien, entgegen zu wirken.

Da es sich bei dem derzeit landwirtschaftlich genutzten Grundstück um einen Außenbereich handelt, ist zur Realisierung des Wohnbaugebietes bzw. zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung, die

5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Gleichstadt“ im Sinn des § 30 BauGB erforderlich. Zudem erfolgt im Rahmen des Verfahrens die Berichtigung des Flächennutzungsplanes (17. Änderung).

### **Lage, Größe des Plangebietes:**

Größe ca. 2,798 ha  
Lage: am nordöstlichen Ortstrand von Poppenlauer (siehe beiliegender Übersichtslageplan)

### **Art der baulichen Nutzung:**

Über das vorliegende Bauleitplanverfahren gemäß § 13b BauGB, soll die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet werden, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Für die angestrebte bauliche Nutzung wird Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.



### **Bebauung:**

Die für die Errichtung der Wohngebäude maßgeblichen Regelungen des Bebauungsplanes werden so gestaltet, dass eine den derzeitigen Ansprüchen genügende Architektur ermöglicht wird.

So wird infolge der Bebauungsplanfestsetzungen eine breit gefächerte Gebäudegestaltung realisierbar. Auf Vorgaben bzgl. Dachform und Dachneigung wird im gesamten Gebiet verzichtet, um eine möglichst moderne und offene Architektur zu ermöglichen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange besteht für die Stadt Münnerstadt bis zum **18.04.2023** die Möglichkeit eine Stellungnahme abzugeben bzw. Einwände zu erheben.

### **Beschlussvorschlag:**

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Münnerstadt beschließt, gegen die 5. Änderung des Bebauungsplanes „Gleichstadt“ mit Berichtigung (17. Änderung) des Flächennutzungsplanes des Markt Maßbach im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange keine Einwände zu erheben.

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

### **TOP 3      Mitteilungen und Anfragen**

Von Herrn Stadtrat Schreiner wurde der Zustand des sog. Parkplatzes „Innere Lache“, moniert.

Von Herrn Ersten Bürgermeister Kastl wurde diesbezüglich erläutert, dass der städtische Bauhof vor ca. 4 Wochen einige Schäden beseitigt habe und hier jedoch zeitnah noch weitere Sanierungsmaßnahmen folgen werden.

Münnerstadt, 25.04.2023

Kastl  
Vorsitzender

Glückert  
Protokollführer