



Niederschrift

über die

30. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses

Sitzungsdatum:	Montag, den 23.10.2023
Beginn:	18:30 Uhr
Ende	19:26 Uhr
Ort, Raum:	Großer Sitzungssaal, Rathaus, Marktplatz 1, 97702 Münnerstadt

Anwesend:

Vorsitzende/r

Herr Andreas Trägner

Mitglieder

Frau Britta Bildhauer

Herr Fabian Nöth

Herr Johannes Röß

Herr Günter Scheuring

Herr Arno Schlembach

Herr Burkard Schodorf

Herr Johannes Wolf

Stellvertreter

Frau Rosina Eckert

Weitere Stadträte

Herr Oliver Jurk

Herr Leo Pfennig

Protokollführer

Herr Stefan Bierdimpfl

von der Verwaltung

Herr Simon Glückert

Herr Stefan Sluzar

anwesend zu TOP 1.1 (nöS)

Abwesend:

Vorsitzende/r

Herr Michael Kastl

Mitglieder

Herr Norbert Schreiner

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

- 1 Bauanträge
 - 1.1 Antrag nach Art. 6 DSchG für die Errichtung von zwei Balkonkraftwerken am Anwesen Klostergasse 9, Fl.-Nr. 333, Gemarkung Münnerstadt; Abweichungen von der Gestaltungssatzung der Stadt Münnerstadt für das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet "Altstadt"; Gestattung für eine isolierte Abweichung nach Art. 63 BayBO
 - 1.2 Bauantrag über statische Maßnahmen im 2. Bauabschnitt bezüglich der Innensanierung des Kirchenschiffes auf dem Grundstück Kirchplatz 5, 7, Fl.-Nr. 23, Gemarkung Münnerstadt
 - 1.3 2. Tekturantrag für die Instandsetzung der Scheune des Heimatspielhauses, Nutzungsänderung von Scheune zu Vereinsnutzung (Kleinveranstaltungen), auf dem Grundstück Hafenmarkt 1, Fl.-Nr. 27, Gemarkung Münnerstadt
 - 1.4 Antrag auf isolierte Befreiung für die Errichtung eines Carports auf dem Grundstück Heideweg 22, Fl.-Nr. 689/2, Gemarkung Reichenbach
- 2 Mitteilungen und Anfragen

Die Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses der Stadt Münnerstadt haben sich zu Beginn der Sitzung vor dem Anwesen Seminarstraße 5, 97702 Münnerstadt, zu einer Ortseinsicht des Schülerhorts Münnerstadt getroffen. Im Anschluss an die Ortseinsicht wurde die Sitzung des Bau- und Umweltausschusses im Großen Sitzungssaal, Rathaus, Marktplatz 1, 97702 Münnerstadt, fortgesetzt.

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

Öffentlicher Teil

TOP 1 **Bauanträge**

TOP 1.1 **Antrag nach Art. 6 DSchG für die Errichtung von zwei Balkonkraftwerken am Anwesen Klostergasse 9, Fl.-Nr. 333, Gemarkung Münnerstadt; Abweichungen von der Gestaltungssatzung der Stadt Münnerstadt für das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet "Altstadt"; Gestattung für eine isolierte Abweichung nach Art. 63 BayBO**

Sachverhalt:

Der Stadt Münnerstadt liegt ein Antrag nach Art. 6 Denkmalschutzgesetz für die Errichtung von zwei Balkonkraftwerken am Anwesen Klostergasse 9, Fl.-Nr. 333, Gemarkung Münnerstadt, vor.

Der Antragsteller plant die Errichtung von zwei Balkonkraftwerken auf der nach Süden ausgerichteten Dachfläche des Gebäudes in Richtung Gymnasiumstraße. Bei dem Gebäude handelt es sich nicht um ein eingetragenes Baudenkmal.

Von Seiten der Verwaltung wurde hierzu vom städtischen Sanierungsbeauftragten eine Stellungnahme angefordert. Diese stellt sich wie folgt dar:

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich der rechtskräftigen Gestaltungssatzung der Stadt Münnerstadt, womit die darin enthaltenen Festsetzungen grundsätzlich einzuhalten sind.

Die historische Dachlandschaft steht in der Stadt Münnerstadt unter besonderem Schutz, deshalb ist in § 3 Abs. 8 Satz 1 der Gestaltungssatzung folgendes festgesetzt:

„(...) Die historisch gewachsene Dachlandschaft ist in ihrer Vielfalt zu erhalten.“

Zu Photovoltaikanlagen wird in § 3 Abs. 11 Satz 5 der Gestaltungssatzung der Stadt Münnerstadt folgende Festsetzung getroffen:

„(...) Die Errichtung von Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen in der Dachfläche, in der Fassade oder auf Flachdächern kann in Einzelfällen zugelassen werden, wenn das Orts- und Straßenbild und die Dachlandschaft nicht beeinträchtigt wird. (...)“

Balkonkraftwerke werden in der Gestaltungssatzung nicht genannt. Sie werden in der Stellungnahme nach den Richtlinien für Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren behandelt.

Die für die Errichtung der Anlagen vorgesehene Dachfläche ist vom Straßenraum einsehbar – es ist auf eine ruhige Anordnung und matte Ausführung der Module (idealerweise ziegelähnliche Färbung) zu achten. Auf Metallrahmen soll verzichtet werden.

Sofern die Maßnahme vom Antragsteller in dieser Art und Weise umgesetzt wird, kann der Umsetzung aus Sicht des Sanierungsberaters in diesem Einzelfall ausnahmsweise zugestimmt werden.

Hierfür ist jedoch formal durch die Stadt Münnerstadt eine Befreiung im Einzelfall von den oben genannten Festsetzungen der Gestaltungssatzung zu erteilen. Zudem bedarf es eines denkmal-schutzrechtlichen Erlaubnis-antrags nach Art. 6 DSchG.

Darüber hinaus ist eine Gestattung analog Art. 63 BayBO notwendig.

Beschlussvorschlag:

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

Es werden Befreiungen gemäß § 3 Abs. 8 Satz 1 (historisch gewachsene Dachlandschaft in ihrer Vielfalt erhalten) sowie § 3 Abs. 11 Satz 5 (Errichtung von Sonnenkollektoren und Photovoltaik-anlagen in der Dachfläche) der Gestaltungssatzung der Stadt Münnerstadt ausgesprochen.

Die Vorgaben des städtischen Sanierungsbeauftragten in der Stellungnahme vom 14.09.2023 sind auszuführen.

Die notwendigen Gestattungen analog Art. 63 BayBO werden erteilt.

Abstimmung: einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9 Befangen 0

TOP 1.2 Bauantrag über statische Maßnahmen im 2. Bauabschnitt bezüglich der Innensanierung des Kirchenschiffes auf dem Grundstück Kirchplatz 5, 7, Fl.-Nr. 23, Gemarkung Münnerstadt

Sachverhalt:

Der Stadt Münnerstadt liegt ein Bauantrag über statische Maßnahmen im 2. Bauabschnitt bezüglich der Innensanierung des Kirchenschiffes auf dem Grundstück Kirchplatz 5, 7, Fl.-Nr. 23, Gemarkung Münnerstadt, vor.

Das besagte Grundstück liegt im förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet der Altstadt der Stadt Münnerstadt. In der Denkmalliste ist das Anwesen als Baudenkmal vermerkt.

Innerhalb des 2. Bauabschnittes sind folgende Maßnahmen geplant:

1. Sicherung der Chor-Wand sowie Risse über dem Chorbogen (wie bereits im Gutachten von 2015 untersucht).
2. Sicherung des Gewölbebogens bzw. des Schluss-Steines über der Taufe im südlichen Seitenschiff.
3. Im Keller des nördlichen Chores werden die verbrauchten Unterfangungsträger ersetzt.

Stellungnahme durch beauftragte Ingenieurbüros:

Es handelt sich nur um die Reparatur bestehender Tragwerke, der Kriterienkatalog zur Statik liegt hierzu vor und wurde komplett mit jeweils „ja“ beantwortet. Eine Prüfstatik ist nicht erforderlich. Es ist seitens des Landratsamtes Bad Kissingen jedoch eine baurechtliche Genehmigung für die bisher nicht beantragten statischen Maßnahmen erforderlich.

Nachdem sich das oben genannte Grundstück im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Altstadt“ befindet, wurde vom Sanierungsbeauftragten der Stadt Münnerstadt eine Stellungnahme angefordert. Die Stellungnahme stellt sich wie folgt dar:

Geplant sind statische Maßnahmen, wie die Sicherung der Chor-Wand, die Stabilisierung der Bogen- und Gewölbesituation und der Dachkonstruktion, sowie die Innensanierung des Kirchenschiffes.

Die Stadtpfarrkirche St. Maria Magdalena wird in der Denkmalliste geführt unter: „(...), dreischiffige Basilika mit Langchor, Westturm Mitte 13. Jh., Aufsatz und Spitzhelm 17. Jh., Chor mit flankierenden Türmen über Kapellen, 2. Viertel 15. Jh., ein Chorturm bez. 1446, Langhaus, wohl zeitgleich mit Chor, südliches Seitenschiff im Osten 1502 gewölbt, unter Julius Echter 1608-1612 erneuert, Westempore auf toskanischen Säulen mit Netzgewölbe, 17. Jh., im 19. Jh. nach Osten erweitert; mit Ausstattung; Einfriedung.“

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich der rechtskräftigen Gestaltungssatzung der Stadt Münnerstadt, womit die darin enthaltenen Festsetzungen grundsätzlich einzuhalten sind.

In der Generalklausel unter § 1 der Gestaltungssatzung der Stadt Münnerstadt ist folgendes festgesetzt:

*„Das charakteristische Stadtbild der Altstadt von Münnerstadt ist zu erhalten, zu schützen und weiterzuentwickeln (...)
Die baulichen Maßnahmen sind nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen in der Weise auszuführen, dass die geschichtliche, künstlerische, architektonische und städtebauliche Eigenart des Stadtbildes gesichert und gefördert wird.“*

Laut vorliegendem Bauantrag, plant die Katholische Kirchenstiftung St. Maria Magdalena, die statische Ertüchtigung tragender Bauteile und die Innensanierung des Kirchenschiffs. Es handelt sich ausschließlich um Maßnahmen im Innenbereich der Kirche und die Instandsetzung bestehender Tragwerke.

Somit werden weder an der Außenfassade noch an der Grundstruktur des Gebäudes optische Veränderungen vorgenommen.

Die Festsetzungen der Gestaltungssatzung sind somit nicht betroffen. Aus Sicht des Sanierungsberaters kann dem Vorhaben zugestimmt werden.

Gemäß § 144 BauGB ist zudem eine sanierungsrechtliche Genehmigung für das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet „Altstadt“ erforderlich.

Beschlussvorschlag:

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

Die nach § 144 BauGB erforderlichen sanierungsrechtlichen Genehmigungen für das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet „Altstadt“ werden erteilt.

Die Stellungnahme des Sanierungsbeauftragten der Stadt Münnerstadt, dem Architekturbüro Albert, vom 12.10.2023 ist zu beachten.

Abstimmung: einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9 Befangen 0

TOP 1.3 2. Tekturantrag für die Instandsetzung der Scheune des Heimatspielhauses, Nutzungsänderung von Scheune zu Vereinsnutzung (Kleinveranstaltungen), auf dem Grundstück Hafenmarkt 1, Fl.-Nr. 27, Gemarkung Münnerstadt

Sachverhalt:

Der Stadt Münnerstadt liegt ein 2. Tekturantrag für die Instandsetzung der Scheune des Heimatspielhauses, Nutzungsänderung von Scheune zu Vereinsnutzung (Kleinveranstaltungen), auf dem Grundstück Hafenmarkt 1, Fl.-Nr. 27, Gemarkung Münnerstadt, vor.

Das besagte Grundstück liegt im förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet der Altstadt der Stadt Münnerstadt. In der Denkmalliste ist das Heimatspielhaus mit Nebengebäude als Baudenkmal vermerkt.

Der Stadtrat der Stadt Münnerstadt hatte sich bereits am 10.03.2020 mit dem ursprünglichen Bauantrag befasst und sein gemeindliches Einvernehmen erteilt. Mit dem 1. Tekturantrag für einen Brandschutznachweis hatte sich der Bau- und Umweltausschuss am 29.03.2021 beschäftigt und sein gemeindliches Einvernehmen erteilt.

Nach den jetzt vorgelegten Plänen sind im Vergleich zur 1. Tekturplanung folgende Änderungen vorgesehen:

Kellergeschoss:

Einbau von zwei Wandscheiben mit Trägern, welche unter Stützen im Erdgeschoss stehen.

Erdgeschoss:

Das WC wird als Box mit Decke ausgebildet. Die Raumhöhe innen beträgt dabei 2,25 m. Zudem bekommt die Sanitäranlage einen Vorraum.

Auf der Nordseite werden an der Außentreppe die Bestandsstufen abgetragen und neue Natursteinstufen eingebaut. Auf der Südseite (Hofseite) wird unter der Antrittsstufe der geplanten Außentreppe ein Streifenfundament gemauert. Die Antrittsstufe besteht aus Naturstein.

Obergeschoss:

Die ursprünglich geplante Teeküche sowie die Sanitäreinrichtungen im Obergeschoss entfallen. Auch der ursprünglich geplante Zugang zum Dachgeschoss entfällt. Es entsteht ein einziger Raum auf einer Fläche von 60,68 m². Die geplante Bodenöffnung (mit Geländer) zum Erdgeschoss wird von einer Fläche von 0,50 m x 0,50 m auf 2,00 m x 1,00 m erhöht. Ein Zugang ist über die neue Außentreppe (hofseitig) möglich.

Dachgeschoss:

Das Dachgeschoss erhält keinen Zugang mehr. Das Gebälk bleibt bestehen.

Nachdem sich das oben genannte Grundstück im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Altstadt“ befindet, wurde vom Sanierungsbeauftragten der Stadt Münnerstadt eine Stellungnahme angefordert. Die Stellungnahme stellt sich wie folgt dar:

Geplant ist die Instandsetzung und Sanierung des dem Heimatspielhaus zugehörigen Scheunengebäudes. Dieses soll zukünftig als Kulturscheune genutzt werden. Neben der Dach- und Fassadensanierung soll auch eine Sanierung der Innenräume vorgenommen werden.

Heimatspielhaus und Scheune sind zusammen als Einzeldenkmal wie folgt inventarisiert: „Wohnhaus, sogenanntes Heimatspielhaus, zweigeschossiges Gebäude in Ecklage, mit Zierfachwerk und Krüppelwalmdach, über hochmittelalterlichem Kern 1478 erbaut, Erweiterungen 1573 und im 18. Jh., bez. 1801; Nebengebäude, 1656/57 (d); Rückgebäude, zweigeschossiger traufseitiger

Satteldachbau, Erdgeschoss mit Ortquaderung, Fachwerkobergeschoss, verputzt, alter Kellerhals, 17. Jh.“

Der im Jahr 2020 eingereichte Bauantrag zu diesem Bauvorhaben, wurde vom ehemaligen Sanierungsberater damals auf die Übereinstimmung mit der städtischen Gestaltungssatzung überprüft. Nach Vorliegen des 2. Tekturantrags vom 15.09.2023, soll nun wiederum geprüft werden, ob auch diese Antragsunterlagen den Festsetzungen der Gestaltungssatzung entsprechen.

Bezugnehmend auf die Stellungnahme des ehemaligen Sanierungsberaters vom 16.03.2020, wird darauf hingewiesen, dass die verglaste Toröffnung in der Südansicht zusätzlich mit einem Holztor mit senkrechter Lattung zu versehen ist. Die Außentreppe soll eine matte Oberfläche erhalten und nicht feuerverzinkt sein. Hier wird eine Pulverbeschichtung empfohlen.

Bei der Überprüfung der Unterlagen durch den Sanierungsberater, konnten keine Abweichungen von den Vorgaben der Gestaltungssatzung der Stadt Münnerstadt festgestellt werden.

Aus Sicht des Sanierungsberaters kann dem Vorhaben somit zugestimmt werden.

Gemäß § 144 BauGB ist zudem eine sanierungsrechtliche Genehmigung für das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet „Altstadt“ erforderlich.

Beschlussvorschlag:

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

Die nach § 144 BauGB erforderliche sanierungsrechtliche Genehmigungen für das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet „Altstadt“ wird erteilt.

Die Stellungnahme vom 12.10.2023 des Sanierungsbeauftragten der Stadt Münnerstadt, dem Architekturbüro Albert, ist zu beachten.

Abstimmung: einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9 Befangen 0

TOP 1.4 Antrag auf isolierte Befreiung für die Errichtung eines Carports auf dem Grundstück Heideweg 22, Fl.-Nr. 689/2, Gemarkung Reichenbach

Sachverhalt:

Der Stadt Münnerstadt liegt ein Antrag auf isolierte Befreiung für die Errichtung eines Carports auf dem Grundstück Heideweg 22, Fl.-Nr. 689/2, Gemarkung Reichenbach, vor.

Das besagte Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Breitloh II“ und ist erschlossen.

Es ist beabsichtigt, an der südöstlichen Grundstücksgrenze ein Carport mit den Außenmaßen 6,30 m Breite x 7,50 m Länge x 3,00 m Höhe zu errichten. Der Carport erhält ein Pultdach mit einer Dachneigung von 2° und wird mit Trapezblech eingedeckt. Das Dach soll Straßenseitig 10 cm und Gartenseitig sowie auf der Seite der Zufahrt 30 cm überstehen. Straßenseitig und Gartenseitig wird eine Sichtschutzwand eingebaut. Die Ein- und Ausfahrt erfolgt über die Zufahrt zur bestehenden Garage.

Der Carport befindet sich mit einer Entfernung von 1,38 m zur Grundstücksgrenze. Die Baugrenze wird damit um 1,62 m überschritten.

Der Bauherr hat im Vorfeld am Landratsamt Bad Kissingen angefragt, ob an dieser Stelle ein Carport errichtet werden kann. Nach Aussage des Landratsamtes müssen die entsprechenden Abstandsflächen eingehalten werden. Die Abstandsflächen müssen auf dem Grundstück selbst liegen, dürfen aber auch auf öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen liegen, jedoch nur bis zur deren Mitte (Art. 6 BayBO). Hierfür ist kein gesonderter Antrag für eine Abstandsflächenübernahme erforderlich.

Bei dem Bauvorhaben ist folgende Befreiung vom Bebauungsplan „Breitloh II“ erforderlich:

	Bebauungsplan	Bauantrag
Baugrenze	vorgegeben	Überschreitung um 1,62 m
Dachform:	Satteldach (zwingend)	Pultdach
Dachneigung	38° - 48°	2°
Dacheindeckung:	Für Haupt- und Nebengebäude werden nur rote bzw. rotbraune Dachziegel oder Betondachpfannen zugelassen	Trapezblech

Die Unterschriften der Nachbarn liegen vor.

Beschlussvorschlag:

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

Vom Bebauungsplan werden Befreiungen für die Überschreitung der Baugrenze, der Dachform und der Dachneigung sowie der Dacheindeckung zugestimmt.

Abstimmung: einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9 Befangen 0

TOP 2 Mitteilungen und Anfragen

Die Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses der Stadt Münnerstadt vom 15.05.2023 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.

Auf Nachfrage von Frau Stadträtin Eckert teilt Herr Bierdimpfl mit, dass verwaltungsintern Überlegungen zur Versetzung des Imbissstandes (derzeit im Gewerbegebiet Untere Au) angestellt werden.

Münnerstadt, 24.10.2023

Träger
Vorsitzender

Bierdimpfl
Protokollführer