

NIEDERSCHRIFT
über die Bauausschusssitzung (öffentlich)
am Dienstag, den 16.01.2024
im großen Sitzungssaal des Rathauses Elsenfeld

Sitzungsbeginn: 16:00 Uhr

Sitzungsende: 17:35 Uhr

Anwesend sind:

Ausschussvorsitzender

Herr Kai Hohmann

Ausschussmitglieder

Herr Kilian Ballmann

Herr Wolfgang Büttner

Herr Andreas Dotzel

Herr Egmar Hein

Herr Berthold Oberle

Vertreter für Rudolf Thorwart

Verwaltung

Frau Sabrina Schießmann

Schriftführer

Herr Joachim Oberle

Entschuldigt fehlen:

Ausschussmitglieder

Herr Rudolf Thorwart

Gäste:

Herr Willi Kemmerer, Seniorenbeauftragter

zu TOP 2

Herr Wilfried Schlüter

zu TOP 2

Zuhörer:

Herr Sebastian Wehren

Zwei weitere Personen

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

1. Bauanträge
 - 1.1. Interne Bauvoranfrage zu einem Containerlager auf dem Flurstück 4550/25, Gemarkung Rück, Kreuzfeldring 10a (Firma Wehren)
 - 1.2. Erweiterung eines Lagers durch Anbau, Dammsfeldstraße 15, Flurnr. 7045, Gemarkung Elsenfeld (Bauherr: Markt Elsenfeld, Marienstraße 29, 63820 Elsenfeld)
 - 1.3. Freistellungsverfahren: Neubau eines Geschäftshauses mit Büro, Restaurant und Garagen, Am Stachus, Flurnr. 7023/3, Gemarkung Elsenfeld (Bauherr: Grundstücksgemeinschaft Burhan GbR, Wallstraße 20, 63839 Kleinwallstadt)
 - 1.4. Erweiterung eines Einfamilienhauses, Am Blumenberg 31, Flurnr. 1017, Gemarkung Rück (Bauherr: Marco Bauer, Am Blumenberg 31, 63820 Elsenfeld)
 - 1.5. Neubau einer Doppelgarage, eines Anbaus, einer Terrassenüberdachung und Umnutzung Terrasse zu Wintergarten, Ostring 30, Flurnr. 4517/49, Gemarkung Elsenfeld (Bauherrin: Aylin Vorbeck, Ostring 30, 63820 Elsenfeld)
2. Beschlussfassung für die Priorisierung der einzelnen baulichen Maßnahmen am Friedhof Rück

Bürgermeister Hohmann begrüßte die Anwesenden und eröffnete die Sitzung um 16:00 Uhr.

Öffentlicher Teil

1. Bauanträge
 - 1.1. Interne Bauvoranfrage zu einem Containerlager auf dem Flurstück 4550/25, Gemarkung Rück, Kreuzfeldring 10a (Firma Wehren)

Die Firma Wehren besitzt einen genehmigten Bauantrag aus dem Jahr 2007 (BV-Nummer 51-602-B-2 2007-2, Baugenehmigung vom 31.01.2007), der unter anderem die Errichtung von acht Fertigteilgaragen im nördlichen Grundstücksbereich größtenteils außerhalb der Baugrenze im Grünstreifen zum Gegenstand hat. Das gemeindliche Einvernehmen wurde damals mit der Auflage erteilt, eine Dachbegrünung vorzunehmen; als Sicherheit wurde ein Sparbuch mit 4000 € beim Markt Elsenfeld hinterlegt, welches immer noch vorhanden ist. Diese Garagen wurden nie baulich umgesetzt. Die Firma Wehren beabsichtigt nun, an gleicher Stelle Carports zu errichten und fragte beim Markt Elsenfeld und dem Landratsamt Miltenberg an, ob auch heute noch mit der Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens und einer Baugenehmigung gerechnet werden könnte. Das Landratsamt Miltenberg empfahl mit Mail vom 28.12.2023, bei dem zu bleiben, was 2007 festgelegt wurde, also Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens verbunden mit einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans bezüglich Überschreitung der nördlichen Baugrenze und Dachbegrünung der Carports unter Verwendung des Kautions-Sparbuchs. Die Firma Wehren muss natürlich einen neuen Bauantrag einreichen.

Beschluss:

Der Bauausschuss fasste den einstimmigen Beschluss, für den Fall des Eingangs des Bauantrags mit dem oben genannten Inhalt die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens inklusive Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Erweiterung Gewerbegebiet Mittelkreuzfeld-Unterkreuzfeld“ in Aussicht zu stellen.

1.2. Erweiterung eines Lagers durch Anbau, Dammsfeldstraße 15, Flurnr. 7045, Gemarkung Elsenfeld (Bauherr: Markt Elsenfeld, Marienstraße 29, 63820 Elsenfeld)

Der Markt Elsenfeld beabsichtigt, die vorhandene Lagerhalle an der Westseite des gemeindlichen Bauhofs um einen Anbau (15 m x 10 m) zu erweitern, um die erforderlichen weiteren Lagerkapazitäten schaffen zu können. Die Kosten beziffern sich nach Bauantrag auf 100.500 €. Das Vorhaben befindet sich laut Flächennutzungsplan in einer Gemeinbedarfsfläche und fügt sich gemäß § 34 BauGB in die vorhandene Bebauung ein.

Beschluss:

Der Bauausschuss fasste den **einstimmigen Beschluss**, dem Vorhaben das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

1.3. Freistellungsverfahren: Neubau eines Geschäftshauses mit Büro, Restaurant und Garagen, Am Stachus, Flurnr. 7023/3, Gemarkung Elsenfeld (Bauherr: Grundstücksgemeinschaft Burhan GbR, Wallstraße 20, 63839 Kleinwallstadt)

Der Bauherr beabsichtigt, auf dem neu gebildeten Flurstück 7023/3, Gemarkung Elsenfeld ein Geschäftshaus mit Büro, Restaurant und Garagen zu errichten. Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Dienstleistungs- und Handelszentrum an der Dammsfeldstraße“ in einem Sondergebiet. Der Bauherr beantragte das Genehmigungsfreistellungsverfahren, welches dem Grunde nach auch eröffnet ist, weil das Vorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplans entspricht.

Da das Vorhaben aufgrund seiner Größenordnung ortsbildprägend wirkt und mit archäologischen Bodenfunden zu rechnen ist, gibt die Bauverwaltung zu überlegen, ob der Markt Elsenfeld gemäß Art. 58 Abs. 1 Satz 1 Nr. 5 BayBO statt des Genehmigungsfreistellungsverfahrens das Baugenehmigungsverfahren vorschreibt, zumal seit dem Jahr 2008 bei den Bebauungsplänen des Marktes Elsenfeld, die „Gewerbegebiet“ ausweisen, das Genehmigungsfreistellungsverfahren ausgeschlossen wurde, weil eine behördliche Prüfung bei den relativ komplexen Sachverhalten bei gewerblichen Bauvorhaben als sinnvoll und notwendig erachtet wurde. Das aktuelle Vorhaben Amhaz wurde im Übrigen im Baugenehmigungsverfahren beantragt und genehmigt. Auch alle übrigen Vorhaben im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans wurden über das Baugenehmigungsverfahren genehmigt. Auf die Einhaltung der Lärmkontingente im Hinblick auf das benachbarte Seniorenpflegeheim ist besonders zu achten (siehe auch 2. Änderung dieses Bebauungsplans).

Der Bauausschuss sprach sich übereinstimmend dafür aus, aus Gründen der Gleichbehandlung in diesem Sondergebiet und der von der Bauverwaltung genannten Punkte das Genehmigungsverfahren vorzuschreiben:

Beschluss:

Der Bauausschuss fasste den **einstimmigen Beschluss**, die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens aus folgenden **Gründen vorläufig zurückzustellen**:

1. Der Bauherr muss nachweisen, dass die in der 2. Änderung des Bebauungsplans „Sondergebiet Dienstleistung und Handel (DHZ)“ im Hinblick auf das benachbarte Seniorenpflegeheim festgelegten **Emissionskontingente für den Platz PL 5** von tagsüber 60 und nachts 41 Dezibel eingehalten werden (Wortlaut des Textteils der Bebauungsplanänderung: *„Zulässig sind Betriebe und Anlagen, deren Schallemissionen die folgenden Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tagsüber (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) überschreiten.“*)

2. Es sind insgesamt 34 Stellplätze für die beabsichtigten Nutzungen nachzuweisen, von denen die Stellplätze 20-35 in einer Garage dargestellt sind. Es ist sicherzustellen, dass diese Stellplätze für ihren Zweck dauerhaft erhalten bleiben und keine externe Vermietung von Garagenstellplätzen vorgenommen wird. Des Weiteren bittet der Markt Elsenfeld die Bauaufsichtsbehörde darum, die **Funktionsfähigkeit der Stellplätze 33 – 35 zu überprüfen.**

3. Der Bebauungsplan „Sondergebiet Dienstleistung und Handel (DHZ)“ legt in den textlichen Hinweisen unter Nr. 1 Bodenfunde folgendes fest: *„Sollten im Zuge der Baumaßnahmen archäologische Fundstellen angeschnitten werden oder Funde (Gefäßscherben, Geräte, etc.) gemacht werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege gem. Art. 8 DSchG unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fundort ist gem. Art. 8 Abs. 2 DSchG unverändert zu belassen.“* Da sowohl im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans im Bereich des unmittelbar westlich angrenzenden Flurstücks 7023, Gemarkung Elsenfeld umfangreiche Bodenfunde aus der Urnenfelderzeit gemacht wurden als auch bei der Errichtung des Seniorenpflegeheims eine archäologische Untersuchung vorgeschrieben wurde, ist auf die Einhaltung dieser Bebauungsplanfestsetzung besonders zu achten.

Das Landratsamt wird gebeten unter Beachtung dieser Punkte die Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens bzw. Erfordernis der Nachreichung einschlägiger Unterlagen zu überprüfen. Bei Vorliegen der Genehmigungsvoraussetzungen wird sich der Bauausschuss erneut mit dem Vorhaben bezüglich der Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens befassen.

1.4. Erweiterung eines Einfamilienhauses, Am Blumenberg 31, Flurnr. 1017, Gemarkung Rück (Bauherr: Marco Bauer, Am Blumenberg 31, 63820 Elsenfeld)

Der Bauherr beabsichtigt, sein Einfamilienhaus um einen Anbau Richtung Süden zu erweitern. Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des veralteten Bebauungsplans „Blumenberg-Steinacker“. Da das vorhandene Wohngebäude bereits außerhalb der Baugrenzen liegt und der geplante Wohnhausanbau somit auch, wird eine Befreiung bezüglich Baugrenzenüberschreitung beantragt. Die Nachbarunterschriften sind vorhanden. Die erforderlichen Stellplätze (einer für die Bestandswohnung ist erforderlich, drei sind vorhanden) sind nachgewiesen.

Beschluss:

Der Bauausschuss fasste den **einstimmigen Beschluss**, dem Vorhaben das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen. Von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Blumenberg-Steinacker“ kann, soweit erforderlich, Befreiung erteilt werden.

1.5. Neubau einer Doppelgarage, eines Anbaus, einer Terrassenüberdachung und Umnutzung Terrasse zu Wintergarten, Ostring 30, Flurnr. 4517/49, Gemarkung Elsenfeld (Bauherrin: Aylin Vorbeck, Ostring 30, 63820 Elsenfeld)

Die Bauherrin beabsichtigt den Neubau einer Doppelgarage, eines Anbaus, einer Terrassenüberdachung und eine Umnutzung der Terrasse zu einem Wintergarten. Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Vordere Hart“ (WA-Gebiet). Es werden folgende Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans beantragt:

- Terrassenüberdachung auf der Westseite befindet sich teilweise außerhalb der Baugrenze
- der neue Anbau erhält aufgrund seiner geringen Größe ein Pultdach mit einer Dachneigung von 5° statt eines Sattel- oder Walmdachs
- Errichtung einer grenzständigen Doppelgarage außerhalb der Baugrenzen

- Errichtung einer Holzlattenkonstruktion außerhalb der Baugrenzen im Anschluss an den Wintergarten zur bedarfsgerechten Aufspannung eines Sonnensegels, vergleichbar mit einem Sonnenschirm

Die beantragten Befreiungen tangieren nach Auffassung der Bauverwaltung die Grundzüge der Planung nicht, sodass ihnen stattgegeben werden kann.

Die Eigentümer der benachbarten Flurstücke 4517/44, Gemarkung Elsenfeld und 4517/48, Gemarkung Elsenfeld hatten ihre Nachbarunterschriften nicht erteilt.

Bereits mit Schreiben vom 24.10.2023 hatten die Eigentümer des Flurstücks 1517/48, Gemarkung Elsenfeld die Versagung ihrer Nachbarunterschriften begründet. Das Schreiben wurde verlesen. Sie sprachen sich darin gegen die, nach ihrer Meinung, große Garage an der Grenze zu ihrem Grundstück und stattdessen für den im Bebauungsplan vorgesehenen Grünstreifen aus.

Die Grenzbebauung durch die Garage in den Ausmaßen 7,865 m x 5,96 m stellt die einzige Grenzbebauung auf dem Grundstück dar und hält die zulässigen Rahmenbedingungen (maximal 9,00 m Länge, maximal 15,00 m addierte Grenzbebauung an allen Grundstücksgrenzen) ein. Der Grünstreifen ist bereits jetzt durch die vollständig gepflasterte Hofzufahrt obsolet. Um der Grünordnung zumindest etwas Rechnung zu tragen, wird seitens der Verwaltung eine Dachbegrünung der Grenzgarage vorgeschlagen.

Die Grenzgarage ist nur teilunterkellert, wobei der Abstand der Unterkellerung von den Grundstücksgrenzen mindestens 3,00 m beträgt.

Die Bauverwaltung empfahl, dem Vorhaben das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen und den erforderlichen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans zuzustimmen.

Die Herren des Bauausschusses vertraten dagegen übereinstimmend die Auffassung, es sei nicht klar, welche der auf dem Grundstück genehmigten Projekte umgesetzt seien und welche nicht. Auch sei die Einfriedung planabweichend gebaut worden. Hinsichtlich der erforderlichen Stellplätze gebe es Klärungsbedarf. Am Platz der geplanten Grenzgarage stehe wohl schon ein Gebäude, wie man auf dem Luftbild erkennen könne. Der Planer solle daher zur nächsten Bauausschusssitzung eingeladen werden, um Klarheit zu schaffen. Danach werde man sich erneut mit der Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens befassen.

2. Beschlussfassung für die Priorisierung der einzelnen baulichen Maßnahmen am Friedhof Rück

Bürgermeister Kai Hohmann begrüßte zu diesem Tagesordnungspunkt den Seniorenbeauftragten Willi Kemmerer und Herrn Wilfried Schlüter.

Bauamtsleiterin Sabrina Schießmann stellte das Konzept der Bauverwaltung vor: Das Gelände und die baulichen Anlagen des Friedhofes Rück sind in die Jahre gekommen und es besteht neben einer gewünschten baulichen Verbesserung auch die Notwendigkeit einer Sanierung der bestehenden Anlagen.

Diese sind als Unterhaltungsmaßnahmen:

1. Die Sicherung und Sanierung der nordwestlichen Bruchsteinmauer, welche sich in einem baulich sehr schlechten und desolaten Zustand befindet. Nach Rücksprache mit Herrn Werner von der Fa. Werner Gartengestaltung e.K. in Elsenfeld und unserem Bauhof wäre diese vollumfänglich zu sanieren oder gänzlich zu ersetzen. Aufgrund des baulichen Alters und des Ortsbezuges wird vorgeschlagen, diese vollumfänglich zu sanieren.

Hierzu wurden Kosten in Höhe von ca. 35.000 € brutto in Ansatz gebracht.

2. Oberflächensetzungen an den gepflasterten Haupt- und Verbindungswegen führen zu Stolperfällen. Aufgrund dessen sind flächige Ausbesserungsarbeiten am Unterbau mit einer Neuverlegung des Pflasters erforderlich. Es wurde vorgeschlagen, die betreffenden Haupt- und Verbindungswege aufzunehmen und ausbessern zu lassen. Hierzu werden Kosten in Höhe von ca. 25.000 € brutto in Ansatz gebracht.
3. Das bestehende Podest mit Treppenstufen zum bestehenden Sandsteinkreuz sind aufgrund der Stolpergefahr hin anzupassen und neu zu fassen. Hier wurden Kosten in Höhe von ca. 14.000 € brutto in Ansatz gebracht.
4. Die bekiesten und unbefestigten Haupt- und Verbindungswege, welche für gehbehinderte Menschen und Rollstuhlfahrer ein Mobilitätshindernis darstellen, könnten unter dieser Betrachtung mit einer wassergebundenen Wegedecke versehen werden. Für den Austausch des Belages mit Unterbau wurden Kosten von ca. 75.000 € brutto benannt.

Anmerkung der Bauverwaltung:

Auf einer weiteren Versiegelung sollte aufgrund des Klimaschutzes, einer naturnahen Gestaltung sowie einer fehlenden Entwässerung verzichtet werden. Die Ausführung als wassergebundene Wegedecke ist dagegen unterhaltsintensiver gegenüber einer bekiesten Wegedecke.

Diese sind als Neubau- bzw. Projektmaßnahmen:

- a) Die Herstellung einer horizontal, waagrecht gepflasterten Vorplatzfläche am Leichenhaus incl. einer erforderlichen Absturzsicherung.
Die Kosten hierfür belaufen sich auf ca. 48.000 € brutto für die mit Mauerscheiben eingefasste Vorplatzfläche und für die Absturzsicherung aus Edelstahl mit Handlauf auf geschätzt ca. 25.000 € brutto. Die Gesamtkosten hierfür betragen ca. 73.000 €.
- b) Die Kosten für die Herstellung einer Urnenwand kann nach Anzahl der Kammern und der baulichen Beschaffenheit sehr stark schwanken.
In der Planung sollten der Bedarf und die Gestaltung berücksichtigt werden. Grob geschätzt kann davon ausgegangen werden, dass Investitionsmittel von ca. 120.000 € brutto für eine Urnenstelen-Gruppe von vier Einzelstelen mit dazugehöriger Gestaltung und von ca. 300.000 € - 350.000 € brutto für eine Urnenwand mit dazugehöriger Gestaltung im Haushalt bereitgestellt werden müssen.

Anmerkung der Bauverwaltung:

Es wurde empfohlen, mit einem Planungsbüro und der Friedhofverwaltung im Hause den Bedarf und die gestalterischen Möglichkeiten zu ermitteln und festzulegen. Auch hier sollte Bezug auf eine naturnahe und ortsbezogene Gestaltung genommen werden.

- c) Die Überdachung der Vorplatzfläche an der Aussegnungshalle und dem Leichenhaus, welche als Sonnen- und Regenschutz dient. Auch hier können Kosten in Höhe von ca. 40.000 € brutto für z. B. vier Großschirme mit Fundament und einem den Bestandsgebäuden angepasster baulichen Anlage ca. 300.000 € brutto genannt werden.

Anmerkung der Bauverwaltung:

Auch hier wurde empfohlen, mit einem Planungsbüro und der Friedhofverwaltung im Hause den Bedarf und die gestalterischen Möglichkeiten zu ermitteln und festzulegen. Auch hier sollte Bezug auf eine naturnahe und ortsbezogene Gestaltung genommen werden.

Die Bauverwaltung schlug daher vor, entsprechend der aktuellen Haushaltssituation erst die erforderlichen Unterhaltungsmaßnahmen der nummerischen Reihenfolge entsprechend beauftragen und ausführen zu lassen.

Danach wären die Neubau- und Projektmaßnahmen mit Hilfe eines Planungsbüros entwickeln zu lassen.

Anschließend wurde das Konzept vom Bauausschuss diskutiert.

Seniorenbeauftragter Will Kemmerer erinnerte an seinen Antrag vom Oktober 2022, der vorgesehen hatte, dass ein Landschaftsarchitekt einen Gesamtplan für den Friedhof Rück machen sollte.

Bürgermeister Hohmann entgegnete, der Bauausschuss habe dies aus Kostengründen abgelehnt.

Beschluss:

Abschließend fasste der Bauausschuss den einstimmigen Beschluss, im Haushalt 2024 für den Friedhof Rück Pflasterausbesserungsarbeiten an den gepflasterten Wegen, eine Bodenhülse für einen Wetterschutzschirm und die Sanierung der westlichen Friedhofsmauer vorzusehen. Für die übrigen Wege und die Sanierung des Hochkreuzes wird im Frühjahr 2024 ein Ortstermin des Bauausschusses angesetzt.

Elsenfeld, den 125.01.2024

Kai Hohmann
Erster Bürgermeister

Joachim Oberle
Schriftführung