

**Auszug aus der Niederschrift
über Sitzung des Ausschusses Bauen, Natur und Umwelt des Marktes Eschau
am Mittwoch, 01. Dezember 2021, in der „Elsavahalle“ Eschau**

Anwesenheitsliste

Vorsitzender

1. Bürgermeister Gerhard Rüth

Ausschussmitglieder

Marktgemeinderat Otto Ackermann
Marktgemeinderat Peter Adler
Marktgemeinderat Jonathan Kabel
Marktgemeinderat Wolfgang Katte
Marktgemeinderat Tobias Siegler
Marktgemeinderätin Sebastian Wehren

abwesende / entschuldigte Ausschussmitglieder

./.

Zuhörerinnen und Zuhörer Marktgemeinderat

Marktgemeinderätin Hildegard Rotter
Marktgemeinderat Klaus Jaxtheimer

Marktverwaltung

Frau Jennifer Sehling
Herr Stephan Frobenius

Sonstige

./.

1. Bürgermeister Gerhard Rüth eröffnet die Sitzung.

Der Ausschuss für Bauen, Natur und Umwelt wurde mit Einladung vom 18.11.2021 unter Bekanntgabe der Tagesordnung form- und fristgerecht zu der heutigen Sitzung eingeladen.

Einwände gegen die Tagesordnung werden nicht erhoben.

1. Bürgermeister Gerhard Rüth stellt fest, dass der Ausschuss ordnungsgemäß geladen wurde, alle Mitglieder des Ausschusses anwesend und stimmberechtigt sind und der Ausschuss damit beschlussfähig ist.

Öffentliche Sitzung

Tagesordnung

01. Genehmigung von Niederschriften

Niederschrift der Sitzung vom 25.10.2021

02. Bekanntgabe der in nichtöffentlicher Sitzung gefassten Beschlüsse

Sitzung vom 25.10.2021

03. Bekanntgaben und Informationen von 1. Bürgermeister Gerhard Rüth

03.1. Landratsamt Miltenberg - Dienststelle Obernburg a. Main
Umzug Untere Bauaufsichtsbehörde

03.2. Säuleneichen Marktplatz Eschau

03.3 Straßenbeleuchtung Bushaltestelle „Am Dillhof“ Hobbach

04. Parkraumkonzepte Eschau und Sommerau

Aktuelle Information

05. Bauangelegenheiten

05.1. Entscheidungen Erteilung gemeindliches Einvernehmen

05.2. Informationen Genehmigungsverfahren

06. Anfragen Ausschussmitglieder

06.1. Radwegweisung und Ausweisung eines (neuen) Fahrradweges

01. Genehmigung von Niederschriften

Niederschrift der Sitzung vom 25.10.2021

Die Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Ausschusses für Bauen, Natur und Umwelt vom 25.10.2021 wurde allen Ausschussmitgliedern am 18.11.2021 auf dem Postweg übersandt.

Beschluss

Die Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Ausschusses für Bauen, Natur und Umwelt vom 25.10.2021 wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis: 7 JA-Stimmen : 0 NEIN-Stimmen

Hinweis

Die Niederschrift über die nichtöffentliche Sitzung gilt gemäß § 27 Abs. 2 Satz 2 GeschO als genehmigt.

02. Bekanntgabe der in nichtöffentlicher Sitzung gefassten Beschlüsse

Sitzung vom 25.10.2021

1. Bürgermeister Gerhard Rüth gibt gemäß Art. 52 Abs. 3 GO i.V.m. §§ 36 Abs. 1 und 22 Abs. 3 GeschO die Tagesordnungspunkte sowie den Gegenstand der in der Sitzung des Ausschusses für Bauen, Natur und Umwelt vom 25.10.2021 in nichtöffentlicher Sitzung gefassten Beschlüsse bekannt.

keine Bekanntgaben!

04. Parkraumkonzepte Eschau und Sommerau

Aktuelle Information

Beschluss

Der Ausschuss für Bauen, Natur und Umwelt beschließt im Rahmen der Ausarbeitung der Parkraumkonzepte für die Ortsteile Eschau und Sommerau eine Bürgerbefragung durchzuführen.

Der vom Ingenieurbüro Kurt Balling GmbH, Würzburg, ausgearbeitete und heute vorgestellte Fragenkatalog wird gebilligt.

Abstimmungsergebnis: 7 JA-Stimmen : 0 NEIN-Stimmen

05. Bauangelegenheiten

05.1. Entscheidungen Erteilung gemeindliches Einvernehmen

Beschluss

Der Ausschuss für Bauen, Natur und Umwelt erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag auf Nutzungsänderung von Kellerräumen in einen Friseurladen auf dem Grundstück Fl.Nr. 2831, Gemarkung Eschau (Lage: Wildensteiner Str. 20, 63863 Eschau).

Der Ausschuss stimmt der Erteilung einer Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB für die nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes, Art der baulichen Nutzung, ausnahmsweise zulässige Durchführung eines sonstiges nicht-störenden Gewerbes gemäß § 4 Abs. 3 Satz 2 BauNVO zu.

Für das geplante Vorhaben sind Stellplätze in ausreichender Anzahl und Größe und in geeigneter Beschaffenheit nachzuweisen und herzustellen (Art. 47 BayBO i.V.m. GaStellV und Stellplatzsatzung Markt Eschau).

Abstimmungsergebnis: 7 JA-Stimmen : 0 NEIN-Stimmen

Beschluss

Der Ausschuss für Bauen, Natur und Umwelt erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag auf Errichtung einer Garage auf dem Grundstück Fl.Nr. 2755, Gemarkung Eschau (Lage: Spessartstr. 18, 63863 Eschau) und stimmt der Erteilung einer isolierten Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB für folgende Abweichungen von den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Am Großen Trieb“ Eschau zu:

Festsetzung: Baufenster

geplant: verfahrensfreie Garage nach Art. 57 Abs. 1 Satz 1 Buchstabe b) BayBO außerhalb der festgesetzten Baugrenze.

Abstimmungsergebnis: 7 JA-Stimmen : 0 NEIN-Stimmen

Beschluss

Dem Markt Eschau wurde am 12.11.2021 ein Bauantrag auf Wohnhausumbau bzw. Erweiterung des bestehenden Anwesens von bislang einer auf zwei Wohneinheiten auf dem Grundstück Fl. Nr. 197, Gemarkung Eschau (Lage: Matzenberg 18, 63863 Eschau) eingereicht.

Der Bauantrag ist inhaltlich identisch mit dem Bauantrag vom 26.05.2021. Der Ausschuss für Bauen, Natur und Umwelt hat in der Sitzung vom 10.06.2021 Stellung zu dem Bauantrag genommen und das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt.

Die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens wurde mit der Begründung verweigert, dass sich das Bauvorhaben nach der Art und dem Maß der baulichen Nutzung nicht im Sinne von § 34 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Im Übrigen wird für die geplante bauliche Nutzung keine ausreichende Anzahl von Stellplätzen nachgewiesen. Dem Antrag auf Ablösung der nicht auf dem Baugrundstück selbst bzw. in unmittelbarer Nähe des Baugrundstücks herzustellende Stellplätze wird nicht zugestimmt. Das Bauvorhaben befindet sich im Altortskern von Eschau. Stellplätze sind bereits jetzt nur in sehr begrenzter Anzahl vorhanden – bei einer Stellplatzablöse würde sich die aktuelle Situation noch weiter verschlechtern.

Bei einem Ortstermin am 16.09.2021 mit dem Landratsamt Miltenberg und dem Architekten des Antragstellers wurde vereinbart, dass ein neuer Bauantrag gestellt werden muss. Dieser soll die beiden Wohnungen im rechten Gebäudeteil zu einer Wohnung vereinen. Für diese Änderung ist kein Stellplatz erforderlich. Für die im linken Gebäudeteil geschaffene Wohnung sind zwei Stellplätze erforderlich. Ein Stellplatz kann in der Garage nachgewiesen werden, der zweite Stellplatz muss abgelöst werden.

Entscheidung

Der Ausschuss für Bauen, Natur und Umwelt erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag auf Wohnhausumbau bzw. Erweiterung des bestehenden Anwesens von bislang einer auf zwei Wohneinheiten auf dem Grundstück Fl. Nr. 197, Gemarkung Eschau (Lage: Matzenberg 18, 63863 Eschau).

Die Entscheidung vom 10.06.2021 wird insoweit aufgehoben.

Dem Antrag auf Ablösung der nicht auf dem Baugrundstück selbst bzw. in unmittelbarer Nähe des Baugrundstücks herzustellende Stellplätze (ein „fehlender“ Stellplatz) wird nicht zugestimmt. Das Bauvorhaben befindet sich im Altortskern von Eschau. Stellplätze sind bereits jetzt nur in sehr begrenzter Anzahl vorhaben – bei einer Stellplatzablöse würde sich die aktuelle Situation noch weiter verschlechtern.

Abstimmungsergebnis: 7 JA-Stimmen : 0 NEIN-Stimmen

Beschluss

Dem Markt Eschau wurde am 30.11.2021 ein Bauantrag auf Errichtung einer Fliesenausstellung mit Lager, einer Betriebsleiterwohnung mit Dachterrasse und einer Kfz-Werkstatt auf dem Grundstück Fl.Nr. 2820/18, Gemarkung Eschau (Lage: In der Quelle 14, 63863 Eschau) eingereicht.

Der Ausschuss für Bauen, Natur und Umwelt nimmt hierzu wie folgt Stellung:

1. Für die geplante Errichtung einer Fliesenausstellung mit Lager und einer Betriebsleiterwohnung mit Dachterrasse wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Der Ausschuss stimmt der Erteilung einer Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB für folgende Abweichungen von den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Areal „Quelle“ Eschau zu:

Festsetzung: Baufenster

geplant: das geplante Bauvorhaben überschreitet das festgesetzte Baufenster um bis zu 1,00 m

Hinweis: Das Landratsamt Miltenberg hat mit Schreiben vom 25.10.2021 mitgeteilt, dass eine Mindestbreite der Grünfläche zum Außenbereich von 5,00 m verlangt wird. Dies ist gegeben.

Der Ausschuss stimmt der Erteilung einer Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB für die nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes ausnahmsweise zulässige Errichtung einer Betriebsleiterwohnung zu.

2. Für die geplante Errichtung Kfz-Werkstatt (ein Wartungsplatz sowie erforderliche Stellplätze für die zu wartenden Fahrzeuge) wird das gemeindliche Einvernehmen vorläufig nicht erteilt.

Die vom Antragsteller am 01.12.2021 vorgelegte Betriebsbeschreibung ist unvollständig und lässt momentan weder eine bauplanungsrechtliche Beurteilung noch eine immissionsschutzrechtliche Aussage zu dem geplanten Vorhaben zu.

Der Antragsteller wird aufgefordert, eine vollständige Betriebsbeschreibung vorzulegen, um eine finale Entscheidung hinsichtlich der Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens treffen zu können.

1. Bürgermeister Gerhard Rüth wird ermächtigt, bei Vorlage einer vollständigen Betriebsbeschreibung die Entscheidung über die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens als Angelegenheit der laufenden Verwaltung zu treffen.

Hinweis

Der Bau-, Natur- und Umweltausschuss hat in der Sitzung vom 15.10.2020 zur Bauvoranfrage auf Neubau einer Fliesenausstellung mit Lager, eine Wohnung mit Dachterrasse für den Be-

triebsleiter und einer Kfz-Werkstatt auf dem Grundstück Fl.Nr. 2820/1, Gemarkung Eschau (Lage: In der Quelle 12, 63863 Eschau) das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

In der Bauvoranfrage war eine gegenüber dem aktuell vorgelegten Bauantrag wesentlich großflächigere Nutzung für Kraftfahrzeuge vorgesehen.

Die Bauvoranfrage wurde vom Antragsteller am 26.11.2020 zurückgezogen.

3. Für das geplante Vorhaben sind Stellplätze in ausreichender Anzahl und Größe und in geeigneter Beschaffenheit nachzuweisen und herzustellen (Art. 47 BayBO i.V.m. GaStellV und Stellplatzsatzung Markt Eschau).

Abstimmungsergebnis: 7 JA-Stimmen : 0 NEIN-Stimmen

Beschluss

Der Ausschuss für Bauen, Natur und Umwelt erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag auf Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung auf dem Grundstück Fl. Nr. 2610/14, Gemarkung Eschau (Lage: Am Steinig 7, 63863 Eschau).

Der Ausschuss stimmt der Erteilung einer Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB für folgende Abweichungen von den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Steinig und Erweiterung großer Trieb“ Eschau zu:

Festsetzung: E + 1 (max. Erd- und Obergeschoss)
geplant: UG + EG

Festsetzung: Dachform „Satteldach oder Walmdach“
geplant: Kombination aus Satteldach und Flachdach

Abstimmungsergebnis: 7 JA-Stimmen : 0 NEIN-Stimmen

Beschluss

Der Ausschuss für Bauen, Natur und Umwelt erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag auf Neubau eines Wohnhauses mit Einliegerwohnung, Garage und Carport auf dem Grundstück Fl. Nr. 651/13, Gemarkung Sommerau (Lage: Valentin-Pfeifer-Str. 4, 63863 Eschau).

Der Ausschuss stimmt der Erteilung einer Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB für folgende Abweichungen von den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Nördlich der Staatsstraße 2308 – 2. Änderung“ Sommerau zu:

Festsetzung: Vollgeschossigkeit (festgesetzt: „U+E“)
geplant: Vollgeschossigkeit von Kellergeschoss, Erdgeschoss und Dachgeschoss

Festsetzung: Baufenster (9,00 m Abstand von der Straße)
geplant: Überschreitung des Baufensters (geplant 7,00 m Abstand von der Straße)

Ein Freiflächenplan für das bauplanungsrechtlich festgesetztes Pflanzgebot ist nachzureichen.

Abstimmungsergebnis: 7 JA-Stimmen : 0 NEIN-Stimmen

05.2. Informationen Genehmigungsverfahren

Errichtung eines Einfamilienhauses mit Carport auf dem Grundstück Fl. Nr. 2825/1, Gemarkung Eschau (Lage: Wildensteiner Str. 27, 63863 Eschau)

Zu allen anderen Tagesordnungspunkten wurden keine Beschlüsse gefasst.