

**Auszug aus der Niederschrift
über Sitzung des Ausschusses Bauen, Natur und Umwelt des Marktes Eschau
am Donnerstag, 23.09.2021, in der „Elsavahalle“ Eschau**

Anwesenheitsliste

Vorsitzender

1. Bürgermeister Gerhard Rüth

Ausschussmitglieder

Marktgemeinderat Otto Ackermann

Marktgemeinderat Peter Adler

Marktgemeinderat Jonathan Kabel

Marktgemeinderat Christian Pfeifer (als Vertreter für MGR Wolfgang Katte)

Marktgemeinderat Tobias Siegler

Marktgemeinderat Sebastian Wehren

abwesende / entschuldigte Ausschussmitglieder

Marktgemeinderat Wolfgang Katte

Zuhörerinnen und Zuhörer Marktgemeinderat

2. Bürgermeisterin Alexandra Frieß

3. Bürgermeisterin Gisela Zipf

Marktgemeinderätin Hildegard Rotter

Marktverwaltung

Herr Walter Wölfelschneider

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 09.09.2021 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 15.07.2021

02. Bekanntgabe der in nichtöffentlicher Sitzung gefassten Beschlüsse

Sitzung vom 15.07.2021

03. Bekanntgaben und Informationen von 1. Bürgermeister Gerhard Rüth

04. Bauangelegenheiten

04.1. Entscheidungen Erteilung gemeindliches Einvernehmen

04.2. Informationen Genehmigungsverfahren

05. Anfrage auf Ausweisung „Ackermannsgasse“ Sommerau als „Spielstraße“

Aktuelle Information

06. Anfragen Ausschussmitglieder

- 06.1. Markierungen Fußgängerüberweg zum Lebensmittelmarkt „REWE“
- 06.2. Berichterstattung zum Ortstermin mit der Polizeiinspektion Obernburg a. Main
- 06.3. Defekte Straßenbeleuchtung
- 06.4. Beseitigung von AfD-Aufkleber am Radweg
- 06.5. Berichterstattung Verkehrskonzept des Marktes Eschau
- 06.6. Änderung der Hundehaltungsverordnung
- 06.7. Neueröffnung Spielplatz Wildensteiner Straße

01. Genehmigung von Niederschriften

Niederschrift der Sitzung vom 15.07.2021

Die Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Ausschusses für Bauen, Natur und Umwelt vom 15.07.2021 wurde allen Ausschussmitgliedern am 09.09.2021 auf dem Postweg übersandt.

Beschluss

Die Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Ausschusses für Bauen, Natur und Umwelt vom 15.07.2021 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 15.07.2021

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 15.07.2021 in nichtöffentlicher Sitzung gefassten Beschlüsse bekannt.

TOP 09.

Straßenbeleuchtung im Markt Eschau

Anwesen „Dorfstr. 24“ – Antrag auf Versetzung der Straßenleuchte

Der Antrag wurde abgelehnt.

04. Bauangelegenheiten

04.1. Entscheidungen Erteilung gemeindliches Einvernehmen

Beschluss

Der Ausschuss für Bauen, Natur und Umwelt erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Errichtung einer automatischen Paket-Abholanlage auf dem Grundstück Fl.Nr. 746, Gemarkung Eschau (Lage: Geisheckenweg 1a, 63863 Eschau).

Der Ausschuss stimmt der Erteilung einer isolierten Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB für folgende Abweichungen von den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Lebensmittelmarkt Die Untern Wiesen“ Eschau zu: „Art der baulichen Nutzung“ (festgesetzt: Sondergebiet (SO) „groß-flächiger Lebensmitteleinzelhandel – geplant: verfahrensfreier Warenautomat nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 12 Buchstabe b) BayBO als der Hauptnutzung untergeordnete Anlage) und geplanter Standort der Anlage außerhalb der festgesetzten Baugrenze.

Abstimmungsergebnis: 7 JA-Stimmen : 0 NEIN-Stimmen

Beschluss

Der Ausschuss für Bauen, Natur und Umwelt erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag zur Errichtung eines Wohnhauses mit Einliegerwohnung auf dem Grundstück Fl.Nr. 731, Gemarkung Sommerau (Lage: Schafhof 1, 63863 Eschau).

Der Ausschuss stimmt gleichzeitig der Erteilung einer Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB für folgende Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Schafhof“ Sommerau zu:

Festsetzung: Dachneigung
(festgesetzt: „30° bis 45°“ – geplant: „18° bis 21°“)

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 zum Ausbau des Dachgeschosses sowie zur Errichtung von Gästezimmern auf dem Grundstück Fl.Nr. 160, Gemarkung Hobbach (Lage: Dorfstr. 3 - 5, 63863 Eschau).

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). Die öffentlichen Stellplätze im Bereich des „Bahndamm“ Hobbach dürfen bei dem erforderlichen Stellplatz-Nachweis nicht berücksichtigt werden.

Abstimmungsergebnis: 7 JA-Stimmen : 0 NEIN-Stimmen

Beschluss

Der Ausschuss für Bauen, Natur und Umwelt erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag zum Anbau eines Balkons an das bestehende Wohnhaus sowie zur Errichtung von Dachgauben auf dem Grundstück Fl.Nr. 232, Gemarkung Hobbach (Lage: Aulenbacher Str. 17, 63863 Eschau).

Abstimmungsergebnis: 7 JA-Stimmen : 0 NEIN-Stimmen

Beschluss

Der Ausschuss für Bauen, Natur und Umwelt erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag zur Erweiterung des bestehenden Wohnhauses sowie zur Errichtung eines Carports auf dem Grundstück Fl.Nr. 48, Gemarkung Hobbach (Lage: St.-Michael-Str. 2, 63863 Eschau).

Abstimmungsergebnis: 7 JA-Stimmen : 0 NEIN-Stimmen

04.2. Informationen Genehmigungsverfahren

Neubau eines Wohnhauses mit Doppelgarage und Garagenmietpark auf dem Grundstück Fl.Nr. 2820/8, Gemarkung Eschau (Lage: In der Quelle 2, 63863 Eschau)

Herr Reiner Kraus und Frau Susanne Kraus haben einen Bauantrag zum Neubau eines Wohnhauses mit Doppelgarage und Garagenmietpark auf dem Grundstück Fl.Nr. 2820/8, Gemarkung Eschau (In der Quelle 2, 63863 Eschau im Genehmigungsverfahren nach Art. 58 BayBO eingereicht).

Das geplante Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes für das Areal „Quelle“ Eschau; als zulässige Art der baulichen Nutzung ist „Mischgebiet“ festgesetzt.

Der geplante Neubau mit Doppelgarage ist aus baurechtlicher Sicht „unproblematisch“; bei dem geplanten Garagenmietpark (12 sowohl offene als auch überdachte Stellplätze) handelt es sich um einen sogenannten „Sonstigen Gewerbebetrieb“ im Sinne von § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO. Nach § 6 Abs. 1 BauNVO sind im Mischgebiet nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Bei einem Garagenmietpark ist mit einem erhöhten Ziel- und Quellverkehr, sowohl

während der Tages- als auch der Nachtzeiten, und damit möglichen Lärmbeeinträchtigungen zu rechnen.

Die Marktverwaltung hat deshalb das Landratsamtes Miltenberg, Dienststelle Obernburg a. Main, Untere Bauaufsichtsbehörde und Untere Immissionsschutzbehörde, um eine Aussage bzw. Einschätzung der baurechtlichen Zulässigkeit des geplanten Garagenmietparks gebeten.

Der geplante Garagenmietpark ist wegen des Maximalpegels in der lautesten Nachtstunde „kritisch“, aber eventuell „gerade noch“ machbar. Zitat: „Es sollte darauf geachtet werden, dass die Garagentore leise schließen (Mechanik). Zwar ist die Zufahrt zu Fl.Nr. 2820/9, Gemarkung Eschau (In der Quelle 4, 63863 Eschau) aber dort ist in ca. 4 m Abstand zunächst die nicht-schützenswerte Fahrschule mit WC im Erdgeschoss. Darüber ist eine Terrasse mit einer massiven, 1,30 m hohen Brüstung, die zusätzlich abschirmt. Dadurch sind die Kinderzimmer im 1. Obergeschoss des Gebäudes, die hinter der 6 m breiten Terrasse liegen, noch einmal zusätzlich abgeschirmt. Der allgemeine Abstand, der in Mischgebieten bei freier Schallausbreitung gefordert wird, ist 15 m. Diese werden annähernd erreicht. Bei „beschleunigter An- und Abfahrt“ werden von der Parkplatzlärmstudie 9 m angesetzt.

Beschluss

Der Ausschuss für Bauen, Natur und Umwelt erklärt zum Bauantrag zum Neubau eines Wohnhauses mit Doppelgarage und Mietgaragenpark auf dem Grundstück Fl. Nr. 2820/8, Gemarkung Eschau (Lage: In der Quelle 2, 63863 Eschau), dass ein vereinfachtes Genehmigungsverfahren nach Art. 58 Abs. 1 Nr. 5 i.V.m. Art. 58 Abs. 4 BayBO (anstatt des vom Bauherren beantragten Genehmigungsfreistellungsverfahrens) durchgeführt werden soll; insbesondere deshalb, um die bau(planungs)rechtliche Zulässigkeit des geplanten Garagenmietparks zu überprüfen. Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

(Bebauungsplan Areal „Quelle“ Eschau – festgesetzte Art der baulichen Nutzung: Mischgebiet (MI) – Zulässigkeit als „sonstiges Gewerbegebiet“ im Sinne von § 6 Abs. 2 Nr. BauNVO)

Abstimmungsergebnis: 7 JA-Stimmen : 0 NEIN-Stimmen

Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 2825/3, Gemarkung Eschau (Wildensteiner Straße 31, 63863 Eschau)

Genehmigungsfreistellungsverfahren

Zu allen anderen Tagesordnungspunkten wurden keine Beschlüsse gefasst.