

**Auszug aus der Niederschrift
über Sitzung des Ausschusses Bauen, Natur und Umwelt des Marktes Eschau
am Donnerstag, 21. Juli 2022, in der „Elsavahalle“ Eschau**

Anwesenheitsliste

Vorsitzender

1. Bürgermeister Gerhard Rüth

Ausschussmitglieder

Marktgemeinderat Otto Ackermann
Marktgemeinderat Peter Adler
Marktgemeinderätin Brigitte Maier (Stellvertreterin von Jonathan Kabel)
Marktgemeinderat Christian Pfeifer (Stellvertreter von Wolfgang Katte)
Marktgemeinderat Tobias Siegler
Marktgemeinderat Sebastian Wehren

abwesende / entschuldigte Ausschussmitglieder

Marktgemeinderat Jonathan Kabel
Marktgemeinderat Wolfgang Katte

Zuhörerinnen und Zuhörer Marktgemeinderat

Marktgemeinderätin Gisela Zipf

Marktverwaltung

Frau Luisa Herbeck

Sonstige

./.

1. Bürgermeister Gerhard Rüth eröffnet die Sitzung.

Der Ausschuss für Bauen, Natur und Umwelt wurde mit Einladung vom 12.07.2022 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 / die Mehrheit der Mitglieder des Ausschusses anwesend und stimmberechtigt ist und der Ausschuss damit beschlussfähig ist.

Öffentliche Sitzung

Tagesordnung

01. Genehmigung von Niederschriften

Niederschrift der Sitzung vom 23.06.2022

02. Bekanntgabe der in nichtöffentlicher Sitzung gefassten Beschlüsse

Sitzung vom 23.06.2022

03. Bekanntgaben und Informationen von 1. Bürgermeister Gerhard Rüth

03.1. St 2308 OU Eschau

Hinweis Fußgängerüberweg Höhe REWE-Markt Eschau

03.2. „Am Bierkeller“ Eschau

Straßeneinlauf

04. Bauangelegenheiten

04.1. Entscheidungen Erteilung gemeindliches Einvernehmen

04.2. Informationen Genehmigungsverfahren

05. Anfragen Ausschussmitglieder

01. Genehmigung von Niederschriften

Niederschrift der Sitzung vom 23.06.2022

Die Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Ausschusses für Bauen, Natur und Umwelt vom 23.06.2022 wurde allen Ausschussmitgliedern am 12.07.2022 auf dem Postweg übersandt.

Beschluss

Die Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Ausschusses für Bauen, Natur und Umwelt vom 23.06.2022 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 23.06.2022

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 23.06.2022 in nichtöffentlicher Sitzung gefassten Beschlüsse bekannt.

keine Bekanntgaben!

04. Bauangelegenheiten

04.1. Entscheidungen Erteilung gemeindliches Einvernehmen

Beschluss

Der Ausschuss für Bauen, Natur und Umwelt erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag auf Errichtung einer Freisitzüberdachung an das bestehende Wohnhaus auf dem Grundstück Fl.Nr. 2744/7, Gemarkung Eschau (Lage: Julius-Echter-Str. 23, 63863 Eschau).

Der Ausschuss stimmt gleichzeitig der Erteilung einer Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB von den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Hölzern“ Eschau für die Abweichung von der festgesetzten Dachform und Dachneigung festgesetzt: Dachform Satteldach und Dachneigung DN 22° - 38° - geplant: flach geneigtes Dach und Dachneigung DN 10°).

Abstimmungsergebnis: 7 JA-Stimmen : 0 NEIN-Stimmen

Beschluss

Der Ausschuss für Bauen, Natur und Umwelt erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag zum Anbau eines Bürogebäudes an das bestehende Wohnhaus auf dem Grundstück Fl.Nr. 3830/75, Gemarkung Eschau (Lage: Eschenweg 10, 63863 Eschau).

Der Ausschuss stimmt gleichzeitig der Erteilung einer Ausnahme nach § 31 Abs. 1 BauGB von den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Hölzern“ Eschau (ausnahmsweise zulässiger sonstiger nicht nicht-störender, dem Wohnhaus flächenmäßig deutlich untergeordneter, Gewerbebetrieb) sowie der Erteilung von Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB von den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Hölzern“ Eschau für die geringfügige Überschreitung der festgesetzten süd-westlichen Baugrenze (geplante Überschreitung: kleiner 1 m²) und für die Abweichung von der festgesetzten Dachform und Dachneigung (festgesetzt: Dachform Satteldach und Dachneigung DN 22° - 38° - geplant: Flachdach) zu.

Für das geplante Vorhaben ist ein zusätzlicher Stellplatz anzulegen und bis zur Fertigstellung des Bauvorhabens herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

Abstimmungsergebnis: 7 JA-Stimmen : 0 NEIN-Stimmen

Beschluss

Der Ausschuss für Bauen, Natur und Umwelt erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag auf behindertengerechte Erweiterung des bestehenden Wohnhauses und zur Sanierung der bestehenden Wohnungen auf dem Grundstück Fl.Nr. 3508/7, Gemarkung Eschau (Lage: Wildensteiner Str. 26, 63863 Eschau) das gemeindliche Einvernehmen.

Der Ausschuss stimmt gleichzeitig der Erteilung einer Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB von den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Am Grossen Trieb“ Eschau für die Überschreitung der festgesetzten westlichen Baugrenze um bis zu 1,94 m sowie der südlichen Baugrenze und durch die Terrasse um ca. 2,61 m sowie für die Abweichung von der festgesetzten Dachform und Dachneigung (festgesetzt: Dachform Satteldach und Dachneigung DN 20° - 38° - geplant: Satteldach DN 30° und Flachdach) zu.

Für das geplante Vorhaben ist ein behindertengerechter Stellplatz (Mindest-Abmessungen 3,50 m Breite x 5,00 m Länge) anzulegen und bis zur Fertigstellung des Bauvorhabens herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

Dem Bauantrag bzw. den Bauantragsunterlagen ist ein Nachweis über bedarfsnotwendige Anzahl der Stellplätze (sowohl für die bestehenden als auch die neu geplanten Nutzungen, insbesondere auch des notwendigen behindertengerechten Stellplatzes) beizufügen.

Abstimmungsergebnis: 7 JA-Stimmen : 0 NEIN-Stimmen

Beschluss

Der Ausschuss für Bauen, Natur und Umwelt verweigert zur Bauvoranfrage zum Neubau einer Lagerhalle zur Lagerung und Sicherung von Oldtimern (Auslegung für maximal 5-6 PKW und maximal 2 – 4 Motorräder) auf dem Grundstück Fl. Nr. 155, Gemarkung Sommerau (Lage: Nähe Brauwiesenweg -Außenbereich) das gemeindliche Einvernehmen.

Die verkehrstechnische Erschließung des geplanten Vorhabens ist nicht bzw. nur teilweise gesichert.

Die An- und Abfahrt zu dem geplanten Vorhaben ist grundsätzlich von der „Elsavastraße“ aus über das Grundstück der Antragsteller Fl.Nr. 151/4, Gemarkung Sommerau, vorgesehen. Die Erschließung für Feuerwehr- und sonstige Rettungsfahrzeuge ist hingegen von der „Elsavastraße“ aus über den „Brau-wiesenweg“ sowie das gemeindeeigene Grundstück Fl.Nr. 156, Gemarkung Sommerau, und das private Drittgrundstück Fl.Nr. 158, Gemarkung Sommerau, vorgesehen.

Die gemeindeeigenen Wege sind von ihrer Art sowie ihrer Anlage und ihrem Ausbauzustand für eine Benutzung durch Feuerwehr- (HLF 20 FFW Eschau) und sonstige größere Rettungsfahrzeuge nicht ausgelegt; im übrigen liegt kein Nachweis über die Bestellung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit (Grunddienstbarkeit - Geh- und Fahrrecht) an dem dienenden Drittgrundstück zu Gunsten des herrschenden Baugrundstücks vor.

Auch aus bauleitplanerischer und wasserwirtschaftlicher Sicht bestehen Bedenken. Das geplante Vorhaben liegt im planerischen Außenbereich im Sinne von § 35 BauGB. Die geplante Zufahrt für Feuerwehr- und sonstige Rettungsfahrzeuge liegt im amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet der „Elsava“.

Abstimmungsergebnis: 7 JA-Stimmen : 0 NEIN-Stimmen

Beschluss

Der Ausschuss für Bauen, Natur und Umwelt erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag zur Änderung der Nutzung eines Zweifamilienwohnhauses in zwei Ferienwohnungen auf dem Grundstück Fl. Nr. 20, Gemarkung Hobbach (Lage: Bayernstr. 48, 63863 Eschau).

Abstimmungsergebnis: 7 JA-Stimmen : 0 NEIN-Stimmen

Beschluss

Der Ausschuss für Bauen, Natur und Umwelt erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag zur Errichtung eines Pferde- und Ponyunterstandes auf dem Grundstück Fl.Nr. 121/8, Gemarkung Wildensee (Lage: Wildensee 10, 63863 Eschau) und stimmt dem Antrag auf Erteilung einer isolierten Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Rottelswiesen“ Wildensee für die Abweichung von der festgesetzten Baugrenze (geplant: vollständige Überschreitung der Baugrenze durch das geplante, nach Art. 57 Abs. 1 Satz 1 Buchstabe a) BayBO verfahrensfreie Gebäude – Rauminhalt kleiner 75 m³) zu.

Abstimmungsergebnis: 7 JA-Stimmen : 0 NEIN-Stimmen

Sonstiges

Der Ausschuss für Bauen, Natur und Umwelt hat am 23.06.2022 das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag auf Nutzungsänderung von Nebenräumen in eine Praxis für Physiotherapie auf dem Grundstück Fl. Nr. 121, Gemarkung Eschau (Lage: Kreuzgasse 3, 63863 Eschau) erteilt.

Das Landratsamt Miltenberg, Untere Bauaufsichtsbehörde, hat mit Schreiben vom 11.07.2022 mitgeteilt, dass für das geplante Vorhaben nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung für die Wohnung ein Stellplatz und für die geplante Praxis drei Stellplätze nachzuweisen sind. Da auf dem Baugrundstück selbst lediglich zwei der erforderlichen Stellplätze realisiert werden können, kann

das Vorhaben nur genehmigt werden, wenn der Markt Eschau der Ablösung von zwei Stellplätzen zustimmt.

Beschluss

Dem Antrag auf Abschluss eines Ablösungsvertrags nach § 5 Stellplatzsatzung Markt Eschau bzw. Ablöse der für das geplante Vorhaben zusätzlich erforderlichen zwei Stellplätze, die auf dem Baugrundstück selbst bzw. auf einem geeigneten anderen Grundstück in unmittelbarer Nähe des Baugrundstücks nicht hergestellt werden können, wird nicht zugestimmt. Das Bauvorhaben befindet sich im Altortskern von Eschau. Stellplätze sind hier bereits jetzt nur in sehr begrenzter Anzahl vorhanden – bei einer Ablöse der Stellplätze würde sich die bereits jetzt beengte Stellplatzsituation in der Straße „Kreuzgasse“ noch weiter verschärfen.

Abstimmungsergebnis: 7 JA-Stimmen : 0 NEIN-Stimmen

04.2. Informationen Genehmigungsverfahren

entfällt!

Zu allen anderen Tagesordnungspunkten wurden keine Beschlüsse gefasst.