

# **Niederschrift über die Haupt- und Bauausschusssitzung am 21.01.2016**

**- öffentlicher Teil –**  
**Sitzungsbeginn: 18.00 Uhr**

**Anwesend:**

**Erste Bürgermeisterin**  
Christine Konrad

**Ausschussmitglieder:**

Ernst Plannasch

Michael Schuba

Herbert Holzapfel i.V.

Marcel Hannweber

Helmut Kapp

Manfred Berger i. V.

**abwesend entschuldigt:**

Roland Nagel  
Michael Hartmann

**zusätzlich anwesend:**

**Schriftführerin:**

Verwaltungsfachwirtin Tanja Gaida

**Erste Bürgermeisterin Christine Konrad begrüßt die anwesenden Mitglieder.  
Sie stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit fest und eröffnet die Sitzung.  
7 Mitglieder des Ausschusses waren anwesend und stimmberechtigt.**

- 1. 7. Änderung des Bebauungsplans „Dettelbach-Ost, Am Gartenweinbergsweg“ in Dettelbach;  
Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) und der Behörden sowie der sonstigen Träger  
öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) – Prüfung und Abwägung der eingegangenen Stellung-  
nahmen  
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB**

Der Haupt- und Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 02.04.2015 beschlossen, den Bebauungsplan „Dettelbach-Ost, Am Gartenweinbergsweg“ in Dettelbach zu ändern. Das Änderungsverfahren wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB durchgeführt. Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 wurde abgesehen, § 13 a Abs. 3 Nr. 1 BauGB.

Im Weiteren hat der Ausschuss den Entwurf der 7. Änderung des Bebauungsplans mit Begründung (Stand: 27.08.2015) in seiner Sitzung am 10.09.2015 gebilligt und beschlossen, hierzu die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und parallel die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen, § 4 a Abs. 2, Alt. 2 BauGB (jew. i.V. m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

Während des Auslegungszeitraums sind keine Stellungnahmen der Bevölkerung eingegangen.

Die berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 17.09.2015 unter Vorlage des Planentwurfs mit Begründung (Stand: 27.08.2015) beteiligt und um eine Stellungnahme bis spätestens zum 05.11.2015 gebeten worden.

Folgende 11 Träger öffentlicher Belange sind am Verfahren beteiligt worden:

1. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Außenstelle Kitzingen, Ritterstraße 25, 97318 Kitzingen
2. Deutsche Post AG, Charles-de-Gaulle-Straße 20, 53113 Bonn
3. Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Technische Infrastruktur Niederlassung Süd, Schürerstraße 9 a, 97080 Würzburg
4. Handwerkskammer für Unterfranken, Rennweger Ring 3, 97070 Würzburg
5. Industrie- u. Handelskammer Würzburg-Schweinfurt, Postfach 5840, 97064 Würzburg
6. Kreisbrandrat Roland Eckert, Landratsamt Kitzingen, Kaiserstraße 4, 97318 Kitzingen
7. Landratsamt Kitzingen, SG Bauleitplanung, Kaiserstraße 4, 97318 Kitzingen
8. Regierung von Unterfranken, Höhere Landesplanung, Postfach 6349, 97013 Würzburg
9. Stadtwerke Dettelbach, im Hause
10. Staatliches Bauamt Würzburg, Postfach 5520, 97005 Würzburg
11. Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg, Servicestelle Würzburg, Tiepolostraße 6, 97070 Würzburg

**I. Keine Stellungnahme** haben hierbei abgegeben:

1. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Außenstelle Kitzingen, Ritterstraße 25, 97318 Kitzingen
2. Deutsche Post AG, Charles-de-Gaulle-Straße 20, 53113 Bonn
3. Stadtwerke Dettelbach, im Hause
4. Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg, Servicestelle Würzburg, Tiepolostraße 6, 97070 Würzburg

**II. Alle übrigen Stellen haben sich geäußert:**

Sämtliche eingegangenen Stellungnahmen sind vorab an den Stadtrat verteilt worden. Die jeweiligen Stellungnahmen mit den einzelnen Hinweisen, Bedenken und Anregungen sind demnach dem Stadtrat voll inhaltlich bekannt. Zum konkreten Inhalt wird deshalb auf die einzelnen Stellungnahmen verwiesen. Auf Wunsch des Stadtrates werden aus den Stellungnahmen einzelne Passagen bzw. der gesamte Inhalt nochmals vorgetragen. Soweit zum Inhalt der Stellungnahmen noch Fragen bestehen, werden diese im Einzelnen erörtert und beantwortet. Auf eine Wiedergabe der Stellungnahmen in der nachfolgenden Niederschrift wird deshalb verzichtet.

- 1) Die nachfolgend aufgeführten 3 Stellen haben in ihrer Stellungnahme **Einverständnis mit der Planung bekundet bzw. Anregungen nicht vorgetragen**. Eine beschlussmäßige Behandlung erübrigt sich.
  - a) Handwerkskammer für Unterfranken, Rennweger Ring 3, 97070 Würzburg
  - b) Industrie- u. Handelskammer Würzburg-Schweinfurt, Postfach 5840, 97064 Würzburg
  - c) Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Technische Infrastruktur Niederlassung Süd, Schürerstraße 9 a, 97080 Würzburg
  - d) Kreisbrandrat Roland Eckert, Landratsamt Kitzingen, Kaiserstraße 4, 97318 Kitzingen
- 2) Die nachfolgend aufgeführten Stellen haben in ihrer Stellungnahme **Hinweise und Anregungen vorgetragen**. Die einzelnen Anregungen sind zu prüfen und nach entsprechender Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander beschlussmäßig zu

behandeln. Der Stadtrat fasst nach vorheriger umfassender Prüfung und Abwägung folgende Beschlüsse zu den vorgetragenen Hinweisen und Anregungen:

- a) **Regierung von Unterfranken**, Höhere Landesplanung, Postfach 6349, 97013 Würzburg, Schreiben vom 03.11.2015 (Az. 24-8314.1304-13-1)

**BESCHLUSS:**

„Der Ausschuss nimmt den Hinweis der Regierung zur Kenntnis. Die Ausweisung eines Sondergebiets anstatt eines Mischgebiets ist nicht notwendig, da das geplante Bauvorhaben der Firma Lidl mit der Verkaufsflächenerweiterung auf 1.200 m² den Einzelhandelszielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) entspricht.“

**Abstimmungsergebnis: 7 : 0 Stimmen**

- a) **Staatliches Bauamt Würzburg**, Postfach 5520, 97005 Würzburg, Schreiben vom 12.10.2015 (Az. S3200/2200-46210-18545-04)

**BESCHLUSS:**

Nachdem die Art der baulichen Nutzung von der Bebauungsplanänderung nicht betroffen ist, wird eine Überprüfung des Lärmschutzes als nicht notwendig erachtet.

Hinsichtlich der Werbeanlagen ist die Beteiligung des Staatlichen Bauamts innerhalb des Genehmigungsverfahrens im Fachgesetz geregelt. Eine nochmalige Regelung der Beteiligung im Bebauungsplan ist demnach nicht notwendig und nicht vorgesehen.

**Abstimmungsergebnis: 7 : 0 Stimmen**

- b) **Landratsamt Kitzingen**, SG Bauleitplanung, Kaiserstraße 4, 97318 Kitzingen, Schreiben vom 30.10.2015 (per E-Mail)

- *ÖPNV, Gesundheit, Technischer Umweltschutz, fachkundige Stelle für Wasserwirtschaft:*  
Keine Einwände – eine beschlussmäßige Behandlung kann daher entfallen.

- *Städtebauliche Stellungnahme*

**BESCHLUSS:**

Die Empfehlung zur Regelung für die Werbeanlagen wird zur Kenntnis genommen. Es wird folgende Regelung aufgenommen:

- Beleuchtungs- und Werbeanlagen sind so zu erstellen, dass Beeinträchtigungen der Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs ausgeschlossen werden können.
- Werbeanlagen an Gebäuden sind nur unterhalb der tatsächlichen Gebäudehöhe zulässig.

**Abstimmungsergebnis: 7 : 0 Stimmen**

- *Untere Naturschutzbehörde*

**BESCHLUSS:**

**Der Hinweis auf das Vorkommen europäischer Vogelarten und Fledermäusen in den vorhandenen Bäumen und Gehölzbereichen wird zur Kenntnis genommen.**

**Auf die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung kann verzichtet werden, da die vorhandenen Gehölzbestände im Bebauungsplan festgesetzt sind.**

**Der Hinweis auf die zulässigen Rückschnitte und/oder Rodungen ausschließlich in der Zeit vom 01.10.-28.02. wird als nicht notwendig erachtet, da dies bereits gesetzlich geregelt ist.**

Nach beschlussmäßiger Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen sind nur noch redaktionelle Änderungen des Bebauungsplans notwendig. Im vorliegenden Planentwurf (Stand 21.01.2016) sind die heute zum Beschluss vorgeschlagenen redaktionellen Änderungen bereits enthalten. Er kann als Satzung beschlossen werden.

**BESCHLUSS:**

**Der Ausschuss beschließt die 7. Änderung des Bebauungsplans „Dettelbach-Ost, Am Gartenweinbergsweg“ in Dettelbach bestehend aus der Planzeichnung, dem Text und Begründung (Stand 21.01.2016) als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB).**

**Die Verwaltung wird ermächtigt, die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Amts- und Mitteilungsblatt vorzunehmen (§ 10 Abs. 3 BauGB).**

**Abstimmungsergebnis: 7 : 0 Stimmen**

2. **8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 „Klettenberg Süd“, Stadt Kitzingen; Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

Die Stadt Kitzingen hat in ihrer Sitzung am 26.11.2015 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 29 „Klettenberg Süd“ zum 8. Mal zu ändern. Ziel der Änderung des Bebauungsplans ist es, die bereits erschlossene Fläche einer Wohnbebauung zuzuführen und der Nachfrage der örtlichen Bevölkerung nach Baugrundstücken für Einzel- und Doppelhäuser nachzukommen.

Belange der Stadt Dettelbach werden durch die Bebauungsplanänderung nicht berührt.

**BESCHLUSS:**

**„Belange der Stadt Dettelbach werden durch die 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 „Klettenberg Süd, Stadt Kitzingen, nicht berührt. Der Ausschuss beschließt daher, keine Einwendungen zu erheben.“**

**Abstimmungsergebnis: 7 : 0 Stimmen**

3. **Bauantrag zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses auf Grundstück Fl.-Nr. 2750/37, Gemarkung Euerfeld**

Das Baugrundstück liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „An der Bibergauer Straße“ in Euerfeld. Zur Realisierung des Vorhabens sind verschiedene Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans erforderlich:

**Geringfügige Überschreitung der GRZ:**

Lt. Bebauungsplan ist eine GRZ von 0,3 erlaubt. Das Bauvorhaben hält diese Festsetzung mit dem Hauptgebäude ein. Die geplanten 8 Stellplätze übersteigen die zulässige GRZ um 0,04. Nach

§ 19 Abs. 4 Sätze 1 und 2 HS 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dürfen z. B. Stellplätze die festgelegte GRZ um 50 % übersteigen, also hier bis zu einer GRZ von 0,45. Vorliegend: 0,49.

§ 19 Abs. 4 HS 2 BauNVO ermächtigt dazu, dass weitere Überschreitungen (über 50% hinaus) in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden können.

Dacheindeckung Zwerchgiebel:

Die Eindeckung des Zwerchgiebels soll entgegen dem Bebauungsplan, der eine rote/rotbraune Dacheindeckung mit Ziegeln oder Betondachsteinen vorsieht, mit grauem Titanzinkblech erfolgen.

Befreiungen von der Farbe der Dacheindeckung wurden bereits mehrmals erteilt. Die Größe der Dachfläche des Zwerchgiebels, der eine Blecheindeckung erhalten soll, ist der Größe der restlichen Dachfläche untergeordnet.

**BESCHLUSS:**

**„Der Ausschuss erteilt sein gemeindliches Einvernehmen und befreit von der im Bebauungsplan „An der Bibergauer Straße“, Euerfeld, festgelegten GRZ um 0,04 zugunsten von Stellplätzen sowie von der Dacheindeckung des Zwerchgiebels, um diese in grauem Titanzinkblech ausführen zu können, da die Größe der Dachfläche des Zwerchgiebels der Größe der restlichen Dachfläche untergeordnet ist.“**

**Abstimmungsergebnis: 7 : 0 Stimmen**

**4. Bauantrag zur Errichtung eines Sechsfamilienhauses auf Grundstück 3216/2, Gemarkung Dettelbach**

Das Grundstück liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Dettelbach-Ost II“, Dettelbach.

Es wurden folgende Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans beantragt:

Befreiung der „von jeglicher Bebauung freizuhaltenden Fläche“

Diese Festsetzung wurde aufgrund der damals dort verlaufenden Freileitung im Bebauungsplan aufgenommen. Die Freileitung existiert nicht mehr.

Geringfügige Überschreitung der GRZ

Lt. Bebauungsplan ist eine GRZ von 0,3 zugelassen. Das Hauptgebäude hält die vorgeschriebene GRZ ein.

Die geplanten 10 Stellplätze übersteigen die zulässige GRZ um 0,007. Nach § 19 Abs. 4 Sätze 1 und 2 HS 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dürfen z.B. Stellplätze die festgelegte GRZ um 50 % übersteigen, also hier bis zu einer GRZ von 0,45. Vorliegend: 0,457.

§ 19 Abs. 4 HS 2 BauNVO ermächtigt dazu, dass weitere Überschreitungen (über 50% hinaus) in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden können.

**BESCHLUSS:**

**„Der Ausschuss erteilt sein gemeindliches Einvernehmen und befreit von der im Bebauungsplan „Dettelbach-Ost II“, festgelegten GRZ um 0,007 zugunsten von Stellplätzen sowie von der Festsetzung der „von jeglicher Bebauung freizuhaltenden Fläche“, da die Freileitung nicht mehr existiert.“**

**Abstimmungsergebnis: 7 : 0 Stimmen**

**5. Bauantrag zur Errichtung einer Unterstellhalle, Geräte- und Abstellraum mit Holzlege auf Grundstück Fl.-Nr. 3231/7, Gemarkung Dettelbach**

Das Grundstück liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Dettelbach-Ost IV“. Die geplanten Nebengebäude sollen mit einem Flachdach errichtet werden. Lt. Bebauungsplan ist jedoch eine Bebauung mit Satteldach mit einer Dachneigung von 42° - 50° festgesetzt. Es ist demnach eine Befreiung von diesen Festsetzungen des Bebauungsplans notwendig.

Es liegen bereits mehrere Präzedenzfälle vor.

**BESCHLUSS:**

**„Der Ausschuss erteilt sein gemeindliches Einvernehmen mit der Empfehlung an das Landratsamt, die Abstandsflächenproblematik genau zu überprüfen, und befreit von der Festsetzung des Bebauungsplans „Dettelbach-Ost IV“ hinsichtlich der Dachform sowie der Dachneigung, um ein Flachdach auf den Nebengebäuden errichten zu können.“**

**Abstimmungsergebnis: 7 : 0 Stimmen**

**6. Bauantrag zur Errichtung eines Geräteschuppens in Holzbauweise auf Grundstück Fl.-Nr. 3779, Gemarkung Dettelbach**

Das Bauvorhaben liegt im Außenbereich nach § 35 BauGB und ist nicht privilegiert. Das Grundstück wird momentan zum Teil als Brennholzlager, zum Teil als Obstwiese genutzt und gepflegt.

Um die Pflege zu vereinfachen, wurde begonnen, den nun beantragten Geräteschuppen zu errichten.

Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan als „Hecken, Feld- und Ufergehölze“ und „Streuobstwiesen, -äcker“ beschrieben. Der Geräteschuppen widerspricht dieser Darstellung, d.h. öffentliche Belange werden beeinträchtigt.

**BESCHLUSS:**

**„Der Ausschuss erteilt sein gemeindliches Einvernehmen.“**

**Abstimmungsergebnis: 1 : 6 Stimmen**

**Das gemeindliche Einvernehmen wurde somit nicht erteilt.**

**7. Informationen über Vorhaben nach § 30 BauGB**

- **Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses auf Grundstück Fl.-Nr. 3079/8, Gemarkung Dettelbach**

**8. Informationen über Vorhaben nach § 34 BauGB**

- **Nutzungsänderung des Anwesens auf Grundstück Fl.-Nr. 399, Gemarkung Dettelbach in eine Praxis für Psychotherapie**
- **Umnutzung von Nebengebäuden zur Einliegerwohnung auf Grundstück Fl.-Nr. 2585, Gemarkung Dettelbach**

**9. Anfragen der Ausschussmitglieder**

./.

Nachdem die Tagesordnung erschöpft ist, bedankt sich die Vorsitzende für die Mitarbeit und schließt die Sitzung. Es schließt eine nichtöffentliche Sitzung an

**Vorsitzende:**



**Christine Konrad**  
Erste Bürgermeisterin

**Schriftführerin:**



**Tanja Gaida**  
Verwaltungsfachwirtin