



Stadt Marktheidenfeld

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE 08. SITZUNG DES BAU- UND UMWELTAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum: Dienstag, 30.09.2025
Beginn: 18:00 Uhr
Ende: 19:09 Uhr
Ort: im großen Sitzungssaal des Rathauses

ANWESENHEITSLISTE

2. Bürgermeister

Menig, Christian

Ausschussmitglieder

Adam, Helmut

Carl, Michael

Fleischmann-Müssig, Birgit

Harth, Martin

Hörnig, Joachim

Hörnig, Wolfgang

Hospes, Xena

Kempf, Bernhard

Richter, Heinz

Wiesmann, Eva-Maria

ab TOP 36.3 anwesend
in Vertretung für Hoh, Florian

Ortssprecher Zimmern

Riedmann, Georg

Behindertenbeauftragter

Beutner, Lars

Seniorenbeauftragte

Dürr, Andrea

Schritfführer/in

Stamm, Doris

Verwaltung

Hollensteiner, Birgit

Weitere Anwesende

Stieber, Wolfgang

Michel, Mario

Leiter Kläranlage

Leiter Wasserwerk

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ausschussmitglieder

Hoh, Florian

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- 33 Bericht der Leiter von Klär- und Wasserwerk über ihre Tätigkeit und aktuelle Entwicklungen in ihren Arbeitsbereichen** 2025/0346
Information
- 34 Bekanntmachung der im Genehmigungsverfahren behandelten Bauvorhaben**
- 34.1 Neubau eines Carports an eine bestehende Lagerhalle mit Werkstatt und Büro, Ernst-Fertig-Straße 4, Stadtteil Altfeld** 2025/0344
Information
- 35 Bekanntmachung der verwaltungsintern behandelten Bauvorhaben**
- 35.1 Anbau, Wohnraumerweiterung eines Wohnhauses; Eichholzstraße 48** 2025/0323
Information
- 35.2 Neubau eines Wohnhauses mit Abstellraum; Robert-Koch-Straße 11** 2025/0343
Information
- 35.3 Abbruch und Wiederaufbau einer Gerätehalle sowie Anbau einer Unterstellhalle am bestehenden Nebengebäude; Bergstraße 1, Stadtteil Glasofen** 2025/0322
Information
- 35.4 Nutzungsänderung einer Töpferei zu einer Backstube mit Sitzplätzen; Untere-Au-Str. 6; Stadtteil Zimmern** 2025/0321
Information
- 36 Bauanträge**
- 36.1 Antrag auf isolierte Abweichung zur Anbringung von Werbeanlagen; Bronnbacher Straße 15** 2025/0340
Beschlussfassung
- 36.2 Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage; Edith-Stein-Straße 13** 2025/0320
Beschlussfassung
- 36.3 Neubau einer Mutterkuhstallung und landwirtschaftlichen Lagerhalle; Fl.Nr. 253, Gemarkung Marienbrunn** 2025/0319
Beschlussfassung

2. Bürgermeister Christian Menig eröffnet um 18:00 Uhr die öffentliche 08. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses. Er begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Bau- und Umweltausschusses fest.

Einwände gegen die Tagesordnung werden nicht erhoben.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

33

Bericht der Leiter von Klär- und Wasserwerk über ihre Tätigkeit und aktuelle Entwicklungen in ihren Arbeitsbereichen

In der Sitzung vom 28.09.2023 wurde beschlossen, dass die Leiter des städtischen Klärwerks sowie des städtischen Wasserwerks jährlich über ihre Tätigkeit und aktuelle Entwicklungen in ihren jeweiligen Arbeitsbereichen berichten.

Die Berichterstattung erfolgt für das Klärwerk Herrn Stieber und für das Wasserwerk durch Herrn Michel.

Klärwerk

Herr Stieber, Werkleiter, berichtet über die Tätigkeiten des Klärwerks sowie über aktuelle Vorhaben in der Kläranlage und den Entwässerungsanlagen.

Das gesamte Betriebspersonal umfasst drei Vollzeitkräfte, zwei Teilzeitkräfte und einen Auszubildenden und betreut sowohl die Kläranlage als auch das Kanalnetz. Im vergangenen Jahr haben zwei Mitarbeiter die Anlage verlassen, zudem wurde ein Mitarbeiter nach der Probezeit nicht übernommen. Ab dem 1. Oktober 2025 beginnt ein neuer Mitarbeiter. Seit Juli 2025 werden Bereitschaftsdienste von drei Mitarbeitern abgedeckt. Der Abbau von Überstunden und Urlaubsansprüchen hat derzeit hohe Priorität, gestaltet sich jedoch aufgrund der aktuellen Personalsituation schwierig. Die Gleitzeit wurde inzwischen auch im Klärwerk eingeführt.

Herr Stieber berichtet darüber, dass im laufenden Jahr alle festgestellten Rohrbrüche repariert und mehrere Grundstücke neu angeschlossen bzw. mit neuen Hausanschlüssen versorgt wurden. In der Gartenstraße in Altfeld wird ein Anschluss angepasst, um die Druckverhältnisse zu optimieren. Geplant ist zudem eine Verbindung zwischen dem Heubrunnenbach und dem Kanal in der Baumhofstraße, die künftig als Umleitungsstrecke dient. Am Pumpwerk 1, dem ältesten Pumpwerk der Stadt aus dem Jahr 1988, ist für 2026/2027 ein Umbau vorgesehen, bei dem auch eine neue Pumpe eingebaut wird. Am Hauptsammler in der Lengfurter Straße wird eine Sanierung der Muffen erforderlich, da Wurzeleinwuchs Schäden verursacht. Die Rattenbekämpfung im Kanalsystem erfolgt wieder mit Giftködern, da der Einsatz von Schussapparaten deutlich teurer und weniger effektiv ist. Im Rahmen der Kanaldeckelsanierung am Dillberg werden überhöhte Kanaldeckel durch neue Deckel auf Straßenniveau ersetzt. Die Reinigung der Sinkkästen steht in diesem Jahr noch aus und erfolgt durch einen Dienstleister. Schachtkontrollen und -untersuchungen werden künftig mit einem Programm von RIWA dokumentiert. In Bezug auf die zu ändernde Abwassersatzung werden insbesondere indirekte Einleiter und Starkverschmutzer berücksichtigt.

Bezüglich der Kläranlage erläutert Herr Stieber, dass die Stadt eine befristete Betriebsgenehmigung bis Ende 2026 besitzt und der Antrag auf Weiterbetrieb bereits beim Wasserwirtschaftsamt durch das Büro Köhl eingereicht wurde. Eine Studie zur Energieoptimierung der Kläranlage wird in Auftrag gegeben, die neben der Verbesserung der Energieeffizienz auch den Einsatz eines Blockheizkraftwerks (BHKW) und die Erweiterung der Photovoltaikanlage untersucht. Für die ursprünglich geplante Garage wird eine kostengünstigere Variante gesucht, nachdem der ursprüngliche Entwurf abgelehnt wurde. Das Leitsystem der Kläranlage wurde

bereits erneuert. Online-Messgeräte zur Überwachung der biologischen Nitrat- und Ammoniumwerte sollen angeschafft werden. Die 40 Jahre alte Gasfackel wird ersetzt, und die Flokkungshilfsmittelstation wird ausgetauscht.

Herr Stieber berichtet weiter über anstehende Beschaffungen. Der bestellte LKW wird demnächst geliefert. Für das Jahr 2026 sind folgende Erneuerungen und Anschaffungen geplant: Selbstretter und Fluchtgeräte werden ersetzt, da deren Nutzungsdauer auf zehn Jahre begrenzt ist. Außerdem stehen die Erneuerung der Telefonanlage sowie der Anschluss an das Glasfasernetz an. Für die Absicherung von Arbeitsstellen auf Straßen im Straßenverkehr wird entsprechende RSA-Ausrüstung beschafft. Die Rundräumer werden überprüft, die Rechenanlage wird mit einem Hochdrucksystem nachgerüstet.

Für das gesamte Einzugsgebiet der Kläranlage wird eine Überrechnung der Schmutzwasserbelastung erstellt. Aktuell liegt die Anlage bei Einwohnerequivalenten von rund 41.000, mit einer Auslastung von etwa 75 Prozent, was einem regulären Betrieb für 16.000 bis 18.000 Einwohnerequivalente entspricht. Die maximale Kapazität der Anlage liegt bei 20.000 bis 25.000 Einwohnerequivalenten, wobei die Überrechnung zeigen soll, wie viel zusätzliche Kapazität noch verfügbar ist.

Anschließend beantwortet Herr Stieber Fragen und erklärt, dass die Anlage unter der Schwelle von 50.000 Einwohnerequivalenten liege und somit keine größeren Ausbaustufen erforderlich seien. Zu den Auswirkungen neuer und größerer Dachflächen, die in das Kanalnetz entwässern, führt er aus, dass Starkregenereignisse nicht vollständig abgefangen werden können. Die zukünftig geltende Zisternenverordnung könnte hier ergänzende Regelungen schaffen. Mikroplastik, Hygiene- und Feuchttücher verursachen derzeit nur geringe Probleme.

Abschließend betont Herr Stieber, dass trotz der angespannten Personalsituation die zuverlässige Abwasserreinigung für die Stadt an erster Stelle steht.

Wasserwerk

Herr Michel, Betriebsleiter des Wasserwerks, erläutert die Tätigkeiten und Entwicklungen aus seinem Arbeitsbereich.

Personalsituation

Im städtischen Wasserwerk sind derzeit fünf Mitarbeiter und zwei Auszubildende beschäftigt. Seit gestern ist ein FOS/BOS-Praktikant (geteilt mit dem Umweltbeauftragten, dem Bauhof und der Kläranlage) für ein halbes Jahr bei der Stadt.

Das Wasserwerk hat vier Fahrzeuge.

Rückblick 2025

Wasserzähler

Herr Michel berichtet über den Austausch der mechanischen Wasserzähler durch digitale Zähler. Von insgesamt 3.817 Zählern wurden bislang 2.439 erfolgreich gewechselt; die Auslesung funktioniert zuverlässig. Der Großteil der Wechsel verlief problemlos, in einigen Fällen ist ein Austausch jedoch aufgrund mangelhafter Installationen kaum möglich. Bisher wurden 144 Mängelanzeigen an Eigentümer versandt, verbunden mit einer Frist von drei Monaten zur Behebung, die von Installationsbetrieben derzeit jedoch häufig nicht eingehalten werden kann.

Weitere Hindernisse bestehen darin, dass 34 Gebäude unbewohnt sind, 13 Eigentümer nicht angetroffen wurden und 70 Eigentümer nicht auf Terminvorschläge reagierten. Zudem kommt es vor, dass trotz Terminankündigung niemand vor Ort ist.

Die Ortsteile sind inzwischen weitgehend auf digitale Wasserzähler umgerüstet. Ziel bleibt, die Umstellung bis Ende 2026 vollständig abzuschließen.

Zimmern

Wassermeister Michel berichtet, dass im Stadtteil Zimmern die Ersatzwasserversorgung zur Fernwasserversorgung Mittelmain fertiggestellt ist und im Bedarfsfall jederzeit genutzt werden kann.

Für das kommende Jahr ist eine Reinigung des Brunnens in Zimmern vorgesehen. Gemäß den Vorgaben des DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches) sollte eine solche Reinigung inkl. einer Kamerauntersuchung alle 10 Jahre durchgeführt werden. Die letzte Untersuchung am Brunnen Zimmern wurde 2010 durchgeführt. Durch die Kamerabefahrung sollen mögliche Schäden und Einflüsse wie z.B. Wurzeleinwuchs oder ein zugesetztes Filterrohr rechtzeitig erkannt und beseitigt werden.

Zur Stromversorgung bei Netzausfall wurde ein Notstromaggregat neben dem Brunnengebäude fest installiert.

Michelrieth

In Michelrieth wurde die vorhandene Druckerhöhungsanlage (DEA) ertüchtigt und in das Leitungssystem im Wasserwerk eingebunden. Somit ist es möglich, Störungen und Istzustände, wie zum Beispiel Tagesverbrauch, von der Zentrale aus zu kontrollieren bzw. zu überwachen. Weiter wurde neben dem Gebäude ein Notstromaggregat aufgestellt, welches bei Netzausfällen automatisch startet, die Stromversorgung der DEA übernimmt und die Trinkwasser- sowie auch die Löschwasserversorgung sicherstellt.

Brunnen Obereichholz

Zu den Probebohrungen für den Brunnen 3 wird berichtet, dass die Arbeiten im Bereich Obereichholz abgeschlossen sind. Eine erste Bohrung bis in eine Tiefe von 99 Metern ergab lediglich ein Wasservorkommen von 4 l/s und ist damit für die Versorgung eines Netzes in der Größe wie in Marktheidenfeld nicht ausreichend.

Ein zweiter Bohrpunkt wurde daraufhin mittig zwischen den bestehenden Brunnen 1 und 2 festgelegt. Dort konnte bei einer Bohrtiefe von 42 Metern ein deutlich besseres Ergebnis erzielt werden. Der Pumpversuch mit 16 l/s führte lediglich zu einer Absenkung des Wasserspiegels um 35 cm.

Die Wasseranalysen zeigten, dass es sich um denselben Grundwasserleiter wie bei Brunnen 1 handelt. Ein gemeinsamer Betrieb von Brunnen 1 und der Probebohrung wurde getestet und als möglich bewertet, da offenbar ein ausreichend großes Grundwasservorkommen vorhanden ist. Während des Versuchs kam es zu keiner nennenswerten Absenkung des Wasserspiegels.

Neubau des Wasserwerks

Zum Sachstand des Neubaus des Wasserwerks berichtet Herr Michel, dass inzwischen ein Abstimmungsgespräch zwischen dem Ingenieurbüro GMP - Geotechnik GmbH & Co. KG, dem mit der Planung beauftragten Ingenieurbüro PfK Ansbach GmbH sowie der Stadt Marktheidenfeld stattgefunden hat. Ziel war die Abstimmung zwischen dem Geologen und dem Fachplaner für die Wasserwerkstechnik, um alle Beteiligten auf einen Stand bezüglich des Einzugs- und Schutzgebietes zu bringen.

Seitens des Ingenieurbüros PfK Ansbach wurden umfangreiche Wasseruntersuchungen vorgeschlagen, um alle relevanten Parameter zu analysieren, damit die Anlage gemäß der aktuellen Trinkwasserverordnung (TrinkwV) richtig ausgelegt werden kann. Hierbei wurde auch auf die neuen Grenzwerte der Parameter geachtet, welche zukünftig in der TrinkwV angepasst werden. In Summe werden pro Brunnen 248 Parameter untersucht, wofür an jedem Brunnen über 30 Liter Wasser entnommen werden. Bislang wurden – abgesehen von den bekannten Belastungen durch Nitrat und Trübung – keine weiteren Auffälligkeiten festgestellt.

Trotz der Nähe zum Main ergaben sich in beiden Brunnen keine Hinweise auf eine Belastung mit PFAS (Mikroplastik). Die Untersuchungen dauern an, da bisher nur Daten aus der Trocken-

periode vorliegen. Sofern weiterhin keine Auffälligkeiten festgestellt werden, kann der Untersuchungsumfang schrittweise reduziert werden.

Ausblick 2026

Sanierung Hochbehälter Romberg

Der Bauantrag wurde durch das Büro Arz beim Landratsamt Main-Spessart eingereicht. Die Genehmigung steht noch aus, da die Untere Naturschutzbehörde die Flächen genauer prüfen musste. Von deren Seite wird unter Einbezug kleinerer Nebenbedingungen zugestimmt. Daher müsste die Baugenehmigung bald vorliegen.

Spessartleitung

Es ist beabsichtigt, im kommenden Jahr die bestehende Spessartleitung ab dem ehemaligen Bahnübergang „Thürauf“ (Hafenlohr) in den jetzigen Radweg (ehemaliger Bahndamm) zu verlegen bis zur alten Mainbrücke und weiter bis zur ehemaligen Bahnbrücke in der Bahnhofstraße. Dort soll die neue Leitung wieder an die Bestandsleitung anschließen. Denn eine Überwachung der aktuellen Leitung zwischen Main und ehemaligem Bahndamm ist aufgrund des Wildwuchses in diesem Bereich fast nicht mehr möglich. Es kann hier kaum eine Leckageortung stattfinden. Auch die Reparatur eines Rohrbruches gestaltet sich extrem schwierig, da man wegen des sumpfigen Geländes kaum mit schwerem Gerät anfahren kann.

Durch die Verlegung der Leitung auf eine neue Trasse kann auch die älteste Wasserleitung aus dem Jahre 1911, welche im Bereich des alten Hafenlohrer Aufstiegs liegt, vom Netz genommen werden. Über diese Leitung wird die Bahnhofstraße mit Spessartwasser versorgt. Zudem besteht die Möglichkeit, im Notfall die Kernstadt über die bestehende Wasserleitung, in der Brücke, mit Spessartwasser zu versorgen. Durch die Renaturierung der ehemaligen Straße nach Hafenlohr ist es auch auf dieser Trasse nicht mehr möglich, die Leitung zu überwachen. Die zukünftige Leitung wird in etwa 1,1 km lang sein.

Im Anschluss an den Bericht beantwortet Herr Michel Fragen aus dem Gremium.

Auf die Frage nach möglichen Absenkungen der Brunnen bei Trockenheit wird mitgeteilt, dass in Marktheidenfeld bislang keine Absenkungen festgestellt wurden. In Zimmern traten in früheren Jahren Absenkungen auf, im aktuellen Jahr jedoch nicht.

Zum Nitratgehalt wird erläutert, dass der neue Brunnen Werte zwischen 25 und 30 mg/l aufweist. Bei den bestehenden Brunnen liegt Brunnen 2 unter dem Grenzwert, während Brunnen 2 höhere Nitratwerte aufweist. Durch die Mischung beider Wässer ergibt sich derzeit ein Wert von etwa 42 mg/l bei einem geltenden Grenzwert von 50 mg/l.

In diesem Zusammenhang wird nach dem Düngemittelmanagement in der Wasserschutzzone gefragt. Hierzu liegt vom Ingenieurbüro GMP noch kein Konzept vor, teilt Herr Michel mit. Die Verwaltung wird gebeten, den Sachstand zu klären.

Auf Nachfrage zum Heubrunnen-Monitoring wird erläutert, dass vom Geotechnischen Büro GMP Untersuchungen zur Bestimmung des Einzugsgebiets des Heubrunnens vorgesehen waren. Diese sowie die Messung der Wassermenge gestalten sich jedoch schwierig. Das Wasser des Heubrunnens sei zudem für die Trinkwasserversorgung nicht relevant.

Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass seit sechs Jahren keine wasserrechtliche Genehmigung mehr für den Betrieb der Brunnen vorliegt. Frau Hollensteiner erklärt, dass seitens der Stadt alle erforderlichen Unterlagen eingereicht wurden und dass regelmäßig beim Landratsamt nachgefragt wird. Offenbar sind auch andere Kommunen von Verzögerungen betroffen.

34 Bekanntmachung der im Genehmigungsverfahren behandelten Bauvorhaben

34.1 Neubau eines Carports an eine bestehende Lagerhalle mit Werkstatt und Büro, Ernst-Fertig-Straße 4, Stadtteil Altfeld

- Liegt gem. § 30 Abs. 1 BauGB im Geltungsbereich des BPlans „Altfeld II“ (Jöspers-hecklein)
- hält die Festsetzungen ein
- Stellplatzsatzung eingehalten

Keine Einwände.

Vorgesehen ist der Neubau eines Carports an eine bestehende Lagerhalle mit Werkstatt und Büro.

Bauherr und Entwurfsverfasser haben mit ihrer Unterschrift bestätigt, dass die Festsetzungen des BPlans eingehalten werden.

35 Bekanntmachung der verwaltungsintern behandelten Bauvorhaben

35.1 Anbau, Wohnraumerweiterung eines Wohnhauses; Eichholzstraße 48

Bekanntmachung des verwaltungsintern behandelten Bauvorhabens:

- Liegt gem. § 34 BauGB innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile
- fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein
- Kein Mehrbedarf an Stellplätzen
- Erschließung ist gesichert

Keine Einwände.

Der Bauantrag wurde verwaltungsintern behandelt und das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Das Bauvorhaben liegt in den im Zusammenhang bebauten Ortsteilen und fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein, auch die Erschließung ist gesichert.

Vorgesehen ist ein teilweiser Abbruch und Wiederaufbau am vorhandenen Wohnhaus über der Garage und der bestehenden Terrasse. Dadurch soll mehr Wohnraum gewonnen werden.

35.2 Neubau eines Wohnhauses mit Abstellraum; Robert-Koch-Straße 11

Bekanntmachung des verwaltungsintern behandelten Bauvorhabens:

- Liegt gem. § 34 BauGB innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile
- fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein
- Stellplatzsatzung eingehalten
- Erschließung ist gesichert

Keine Einwände.

Der Bauantrag wurde verwaltungsintern behandelt und das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Das Bauvorhaben liegt in den im Zusammenhang bebauten Ortsteilen und fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein, auch die Erschließung ist gesichert.

Vorgesehen ist ein Bungalow mit Flachdach für das Hauptgebäude. Im Sinne der Nachverdichtung ist der Bungalow auf dem Grundstück des bestehenden Wohnhauses geplant. Der Anbau soll ebenfalls ein Flachdach erhalten. Auf dem Dach ist eine extensive Begrünung sowie eine PV-Anlage vorgesehen.

Im Gartenbereich ist eine Zisterne mit 4 m³ sowie einem Versickerungsschacht geplant.

35.3 Abbruch und Wiederaufbau einer Gerätehalle sowie Anbau einer Unterstellhalle am bestehenden Nebengebäude; Bergstraße 1, Stadtteil Glasofen

Bekanntmachung des verwaltungsintern behandelten Bauvorhabens:

- Liegt gem. § 34 BauGB innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile
- fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein
- Stellplatzsatzung eingehalten
- Erschließung ist gesichert

Keine Einwände.

Der Bauantrag wurde verwaltungsintern behandelt und das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Das Bauvorhaben liegt in den im Zusammenhang bebauten Ortsteilen und fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein, auch die Erschließung ist gesichert.

Vorgesehen ist der Abbruch und Wiederaufbau einer Gerätehalle sowie der Anbau einer Unterstellhalle am bestehenden Nebengebäude.

Das Vorhaben bedarf einer isolierten Abweichung bezüglich der Grenzabstände. Der betroffene Nachbar hat seine Zustimmung erteilt. Die Abweichung wird durch das Landratsamt geprüft und gegebenenfalls genehmigt.

35.4 Nutzungsänderung einer Töpferei zu einer Backstube mit Sitzplätzen; Untere-Au-Str. 6; Stadtteil Zimmern

Bekanntmachung des verwaltungsintern behandelten Bauvorhabens:

- Liegt gem. § 34 BauGB innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile
- fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein
- Stellplatzsatzung eingehalten
- Erschließung ist gesichert

Keine Einwände.

Der Bauantrag wurde verwaltungsintern behandelt und das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Das Bauvorhaben liegt in den im Zusammenhang bebauten Ortsteilen und fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein, auch die Erschließung ist gesichert.

Vorgesehen ist die Nutzungsänderung einer ehemaligen Töpferei zu einer Backstube mit Sitzplätzen. Der Schwerpunkt liegt laut Auskunft des Bauherrn auf Pizzen zum Mitnehmen. In den Sommermonaten wolle er auch Sitzmöglichkeiten auf ca. 40 m² bestuhlter Fläche anbieten. Die Öffnungszeiten seien freitags bis sonntags von 17 Uhr – 22 Uhr. Von Ende Mai bis Ende September solle es jeden Donnerstag von 17 Uhr – 21 Uhr Holzofen Ur-Brot geben.

36 Bauanträge

36.1 Antrag auf isolierte Abweichung zur Anbringung von Werbeanlagen; Bronnbacher Straße 15

Antrag auf isolierte Abweichung von der Gestaltungssatzung
(es handelt sich nicht um einen Bauantrag)

- Das Bauvorhaben liegt gem. § 34 BauGB innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung (Teilbereich 2, Erweiterter Stadtkern) sowie des einfachen Bebauungsplans „Adenauerplatz und Stadtkern“.
- Bei dem Anwesen handelt es sich nicht um ein stadtbildprägendes Gebäude, die beantragte Werbeanlage hat jedoch Auswirkungen auf den öffentlichen Raum.
- Die Gestaltungssatzung wird nicht eingehalten.
Benötigt werden Anträge auf isolierte Abweichung von den Festsetzungen der Gestaltungssatzung.
- Die Baumaßnahme wurde städtebaulich beraten.
- Sanierungsbeirat wurde beteiligt (Sitzung am 10.09.2025).

Geplant ist die Anbringung von selbstleuchtenden Werbeanlagen in Form von Einzelbuchstaben an der Süd- und Westfassade. Wegen des Umzugs sollen die an der Luitpoldstraße 13 im Jahr 2022 genehmigten Werbeanlagen (Schienenprofile mit Einzelbuchstaben) am neuen Standort Bronnbacher Straße 15 angebracht werden. In diesem Zuge wird der Schriftzug mit dem Namen des Inhabers abgeändert. Zusätzlich ist an der Südfassade noch ein Ausleger mit einem Leuchtkasten vorgesehen. Im Eingangsbereich wurden bereits an jeder Gebäudeseite unbeleuchtete Werbeschilder angebracht, welche verfahrensfrei sind.

Die Maßnahme widerspricht in folgenden Punkten den Festsetzungen der Gestaltungssatzung:

§ 10 Werbeanlagen

- (4) Zulässig sind an jeder Gebäudefassade pro Gewerbeeinheit höchstens 2 Werbeanlagen.
- (5) Unzulässig ist die Häufung von Werbeanlagen
- (8) selbstleuchtende Werbeanlagen (Leuchtkästen etc.) unzulässig, jedoch können als Ausnahme selbstleuchtende Einzelbuchstaben zugelassen werden.

Die parallel zur Gebäudewand beantragten Werbeanlagen entsprechen hinsichtlich Höhe und Breite den Festsetzungen der Gestaltungssatzung. Als Ausnahme können Werbeanlagen in der Ausbildung als selbstleuchtende Einzelbuchstaben zugelassen werden. Im Antrag auf Abweichung wird dies folgendermaßen begründet: Die bereits am früheren Standort vorhandenen Werbeanlagen sollen teilweise ummontiert und ergänzt werden. Um die Erkennbarkeit zu erhöhen, ist die Werbeanlage mit selbstleuchtenden Einzelbuchstaben gestaltet.

Zudem ist ein Ausleger mit einer blauen selbstleuchtenden Logobox geplant. Der geplante Ausleger entspricht in Größe, Fläche und Auskrägung den Festsetzungen der Gestaltungssatzung; unzulässig sind jedoch selbstleuchtende Werbeanlagen. Der Antrag auf Abweichung wird fol-

gendermaßen begründet: Der Werbeausleger hat lediglich eine kleine blaue selbstleuchtende Logobox. Der Leuchtkasten widerspricht ebenso der Gestaltungssatzung wie die Vielzahl der Werbeanlagen, durch die sich eine Häufung bzw. Überfrachtung ergibt.

Die Sanierungsbeauftragte spricht sich in ihrer Stellungnahme, ebenso wie der Sanierungsbeirat in seinem einstimmigen Beschluss, dafür aus, die beiden Schriftzüge als Flachwerbung an der Fassade zuzulassen und in Ausnahmefällen selbstleuchtende Einzelbuchstaben zu gestatten. Die Anbringung eines zusätzlichen Auslegers sollte jedoch abgelehnt werden, da dieser mit einem Leuchtkasten (Logobox) vorgesehen ist und in Verbindung mit den bereits angebrachten Werbeanlagen zu einer unerwünschten Häufung führen würde.

Beschluss:

Dem Antrag auf isolierte Abweichung von der Gestaltungssatzung zur Anbringung von Werbeanlagen in Form von selbstleuchtenden Einzelbuchstaben an der Fassade wird zugestimmt.

Der Antrag auf isolierte Abweichung von der Gestaltungssatzung zur Anbringung eines Werbeausleger mit beleuchteter Logobox wird abgelehnt.

einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0

36.2 Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage; Edith-Stein-Straße 13

- Liegt gem. § 30 Abs. 1 BauGB im Geltungsbereich des BPlans „Birken III“
- die Festsetzungen werden nicht eingehalten, Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes werden benötigt
- Stellplatzsatzung wird eingehalten

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Birken III“.

Vorgesehen ist die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage.

Vorgesehen ist die Errichtung eines Wohnhauses mit 45° Satteldach. Die Dacheindeckung soll in Anthrazit statt in rot/rotbrauner Farbe erfolgen, hierfür gibt es in der Nachbarschaft schon entsprechende Bezugsfälle. Das Wohnhaus überschreitet die im Bebauungsplan vorgegebene Kniestockhöhe um 25 cm.

Die Garage soll ein Flachdach anstatt Sattel- oder Walmdach erhalten. Ein Flachdach beeinträchtigt die nachbarschaftlichen Belange an der Grenze weit weniger als ein Giebel. Außerdem sei es möglich die traufseitige Wand des Wohngebäudes so ausreichend zu durchfenstern und zu belichten. Auch hierfür gibt es in der Nachbarschaft schon entsprechende Bezugsfälle.

Die Wandhöhe der Garage soll 3,30 m anstatt 3,00 m betragen. Dies wird damit begründet, dass die Gehwegkante an der Straße stark abfalle. Somit ergebe sich eine geringfügige Überschreitung der Wandhöhe um 30 cm, bei der üblicherweise nutzbaren, lichten Höhe der Garage.

Der Kniestock soll geringfügig auf 55 cm statt der festgesetzten 30 cm erhöht werden. Dies ermögliche eine bessere Ausnutzung der Flächen im Dachgeschoss und stelle so die normgerechte Kopfhöhe innerhalb der Geschosstreppe sicher.

Die Befreiungen seien nur geringfügig, im fertigen Zustand nicht auffallend und somit das Erscheinungsbild des Baugebietes nicht beeinträchtigend.

Beschluss:

Dem Bauvorhaben wird mit Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Birken III“ wie folgt zugestimmt:

- für die Dachfarbe in Anthrazit statt rot/rotbrauner Farbe,
- Flachdach der Garage statt Sattel- oder Walmdach,
- die Überschreitung der Wandhöhe der Garage um 30 cm sowie
- die Überschreitung des Kniestocks um 25 cm

einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0

36.3 Neubau einer Mutterkuhstallung und landwirtschaftlichen Lagerhalle; Fl.Nr. 253, Gemarkung Marienbrunn

Ab diesem TOP ist Stadtrat Michael Carl anwesend.

- Liegt gem. § 35 BauGB außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile
- Erschließung ist gesichert

Geplant ist der Neubau einer Mutterkuhstallung sowie einer landwirtschaftlichen Gerätehalle auf dem Grundstück Fl.Nr. 253 der Gemarkung Marienbrunn. Die Halle, östlich des Bestandsgebäudes, hat eine Höhe von 6,918 m, ist 20,40 m lang und 11,40 m breit und ist als Tonnengebäude geplant. Der Mutterkuhstall, westlich des Bestandsgebäudes, ist mit einer Höhe von 7,58 m mit einem versetzten Pulldach bei einer Breite von 18,933 m (inklusive Dachüberstand) und einer Länge von 27,00 m geplant.

Da das Vorhaben außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile liegt ist es nach § 35 BauGB zu beurteilen.

Nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist ein Vorhaben im Außenbereich nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn es einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dient und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt.

Die Privilegierung wird durch das Landratsamt Mainspessart überprüft. Eine solche liegt durch ein Schreiben des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten mit Datum 07.01.2013 für den Bestand bereits vor.

Durch die Entfernung von 350 m zu einem möglichen Baugebiet im Westen von Marienbrunn sollten keine negativen Auswirkungen auf das Baugebiet zu erwarten sein. Die Berechnung des Radius bezieht sich auf die Großvieheinheiten.

Beschluss:

Dem Bauvorhaben wird zugestimmt, das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB erteilt.

einstimmig beschlossen Ja 10 Nein 0

2. Bürgermeister Christian Menig schließt um 19:09 Uhr die öffentliche 08. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses.

Christian Menig
2. Bürgermeister

Doris Stamm
Schriftführer/in