



## STADT ERLENBACH

# NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAU-, UMWELT- UND VERKEHRSAUSSCHUSSES

---

Sitzungsdatum: Dienstag, 12.07.2022  
Beginn: 19:00 Uhr  
Ende: 20:42 Uhr  
Ort: in der Frankenhalle

---

## ANWESENHEITSLISTE

### Vorsitzender

Berninger, Michael

### Ausschussmitglieder

Barth, Jörg  
Berninger, Frank  
Deckert, Sylvia  
Knüttel, Gerhard  
Raab-Wasse, Helga

### Umweltbeauftragter

Arndt, Mario nur öffentliche Sitzung

### Stellvertreter

Gundert, Martin  
Müller-Bartels, Claudia

### Schriftführerin

Werner, Sabrina

### Gäste

Bischoff, Büro Bischoff & Hess, Linden (Zu TOP 3 und 4.2)  
Kaiser, Büro ÖAW, Würzburg (Zu TOP 2.1)

## **Abwesende und entschuldigte Personen:**

### **Ausschussmitglieder**

Großmann, Eberhard, Dr.  
Kroth, Gerhard  
Kümpel, Peter  
Mück, Michael  
Wöber, Michael

### **Schriftführer**

Franz, Karl

### **Verwaltung**

Ballweg, Reiner

# TAGESORDNUNG

## Öffentliche Sitzung

- 1 Bekanntgaben
- 2 Bebauungsplan "Lachenwiesen"
  - 2.1 Sachstandsbericht zur Untersuchung über den Natur- und Artenschutz
  - 2.2 Rückmeldung aus den Fraktionen
  - 2.3 Ergebnisbericht aus geotechnischer Erkundung des Baugrundes
- 3 Aufhebung des B-Plans "Kleidstein Oberm Fluss";  
Rückmeldung aus den Fraktionen
- 4 4. Änderung des Bebauungsplans "Siedlung"
  - 4.1 Beratung und Empfehlung des Aufstellungsbeschlusses an den Stadtrat **2022/1628**
  - 4.2 Vorstellung der Entwurfsplanung mit Empfehlung zur Planbilligung an den Stadtrat
- 5 Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich Klingenberger Straße 5-7; **2022/1630**  
Beratung und Empfehlungsbeschlussfassung an den Stadtrat
- 6 2. Änderung des Bebauungsplanes "Im Flürchen"; **2022/1627**  
Vorstellung der Entwurfsplanung mit Empfehlung zur Planbilligung an den Stadtrat
- 7 Behandlung von Bauanträgen und Bauanfragen
  - 7.1 Bauantrag Lars Lehmann; **2022/1658**  
Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage, Erich-Korn-Straße 13  
B-Plan "Hüterchen-Schippacher Straße"
  - 7.2 Bauantrag Außenwerbung Frank Plotzki e.K.; **2022/1659**  
Errichtung einer freistehenden unbeleuchteten Plakatanschlagtafel, Am Brückensteg 2  
B-Plan "Berliner Strasse-West - Bahnhofsbereich"
  - 7.3 Bauantrag Werner Müller; **2022/1662**  
Abbruch Anbau und Scheune sowie Neubau eines Wohnhauses, Mechenharder Straße 147  
Innerortsbereich
- 8 Anfragen aus dem Gremium

Erster Bürgermeister Michael Berninger eröffnet um 19:00 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses. Er begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses fest.

### **Anfragen aus dem Publikum:**

Herr Axel Berninger richtet zum TOP 4 – 4. Änderung des Bauungsplans „Siedlung“ die folgenden Fragen an Herr Bürgermeister Berninger:

1. Wie kann es sein, dass die Eigentümer vorher nicht informiert wurden.
2. Was steht im Detail hinter dem Tagesordnungspunkt? Die genaue Information ist nur über die Stadträte/Stadträtinnen möglich.
3. Können Sie uns mitteilen, welcher Eigentümer Interesse an einer Hinterliegerbebauung hat?
4. Die von der Lindenstraße erschlossenen Grundstücke haben kein Interesse an einer weiteren Erschließung.
5. Allen Betroffenen entsteht ein massiver Wertverlust an Ihren Grundstücken.

Herr BGM Berninger antwortet auf die Fragen, dass bereits in den Jahren 2014/15 und 2018 über das Thema einer Bebauung und Bebauungsplanänderung diskutiert wurde und die Eigentümer seit damals Bescheid wissen, ohne Information wären heute sicher nicht so viele Zuhörer zur Sitzung anwesend. Für eine Bebauung der Hinterliegergrundstücke muss die Einigkeit bei allen betroffenen Eigentümern bestehen, genaue Personendaten können aus Datenschutzgründen nicht herausgegeben werden. Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Eigentümer entlang der Lindenstraße kein Interesse an einer Erschließung haben. Es handelt sich um ein öffentliches Verfahren bei dem jeder Betroffene seine Einwendungen vorbringen kann und diese vom Gremium abgewogen werden müssen. Im Weiteren verweist er darauf, dass die Fragen im Rahmen der Behandlung des Tagesordnungspunktes beantwortet werden.

Frau Basty richtet folgende allgemeine Fragen an Herr Bürgermeister Berninger:

1. Die Beutel der Hundetoiletten sind seit Wochen leer und am Schiffsspielplatz ist alles total verdreckt.
2. Frau Basty wünscht sich am Mainufer eine Bank im Schatten, die nicht aus Metall besteht.
3. Vor der Praxis Dr. Zeus ist es schmutzig, es liegt Müll und Zigarettenabfall auf der Straße.

Herr Bürgermeister Berninger antwortet, dass es bei den Hundekotbeuteln Lieferschwierigkeiten gibt und für den Spielplatz eine Kontrolle veranlasst wird. Die Verschmutzung auf und vor Privatgrundstücken fällt unter die Straßenreinigungssatzung, wir geben hier gerne einen Hinweis. Bzgl. der Bank am Main, es ist vorgesehen das Mainufer in seiner Gänze zu betrachten, Hr. Berninger dankt jedoch für den Hinweis.

## ÖFFENTLICHE SITZUNG

### **1 Bekanntgaben**

Der Bürgermeister gibt bekannt:

#### **Tiny-Houses als weitere Wohnform in Erlenbach a.Main**

Das Landratsamt Miltenberg hat sich seit 2021 grundlegend mit dem Thema Tiny-Houses befasst und uns nun kurzfristig eine rechtliche Stellungnahme zukommen lassen. Die vorliegenden Stadtratsanträge zum Thema Tiny-Houses sollen in der Sitzung vom September 2022 behandelt werden.

## **2      Bebauungsplan "Lachenwiesen"**

---

### **2.1      Sachstandsbericht zur Untersuchung über den Natur- und Artenschutz**

---

Herr Kaiser vom Büro ÖAW, Würzburg stellt in der Sitzung den Sachstand der Untersuchungen zum Natur- und Artenschutz dar. Herr Kaiser beantwortet die aufgetretenen Fragen des Gremiums.

Frau Werner, Referat für Bauen und Wohnen ergänzt die Darstellung von Herrn Kaiser um die notwendigen Ausgleichsflächen, welche in Streit sowie in Erlenbach (Wittersbach) untergebracht werden können. Für die Gemarkung Erlenbach ist noch Grunderwerb zu tätigen, die Gespräche mit den Eigentümern finden derzeit statt.

### **2.2      Rückmeldung aus den Fraktionen**

---

Die Fraktionen haben sich vor der Sitzung das Modell des Baugebietes angesehen.

Die Rückmeldungen der verschiedenen Fraktionen ergeben einheitlich, dass die Dachform des Pultdaches nicht zugelassen werden sollte. Die hohen Wandhöhen können die Nachbargrundstücke beeinträchtigen sowie beschatten und lassen eine zusätzliche Uneinheitlichkeit im Baugebiet entstehen.

### **2.3      Ergebnisbericht aus geotechnischer Erkundung des Baugrundes**

---

Das Baugrundgutachten von GGC erhält folgende Grundaussagen zu den Untergrundverhältnissen in Bezug auf die Bebaubarkeit, Versickerungsfähigkeit und Schadstoffbelastung.

#### **Bebaubarkeit:**

Vorhandene Böden sind sandig bis sandig/schluffig und grundsätzlich gründungstauglich.

Im Bereich der Verkehrsflächen/Bauflächen sind wahrscheinlich Stabilisationsmaßnahmen in Form von Bodenaustausch oder Bodenverbesserung (Einfräsen von Kalk- oder Zement) erforderlich. Der Umfang evtl. Stabilisationsmaßnahmen ist auch abhängig von den Witterungsverhältnissen zur Bauzeit

**Versickerungsfähigkeit:**

Aufgrund der Beprobungsergebnisse sind ausreichende Durchlässigkeitsbeiwerte nur im Bereich der Grünflächen im nordöstlichen Bereich des Plangebiets vorhanden.

Ob sich die Flächen für eine Versickerung eignen, lässt sich nur nach detaillierter Planung, die den Rahmen der Bauleitplanung überschreitet, aussagen.

Zu überprüfen ist zum einen, ob die Höhenlage der möglichen Versickerungsflächen und des übrigen Plangebietes in Verbindung mit dem anstehenden Grundwasserstand die Voraussetzungen für eine Versickerung erfüllen (ausreichendes Gefälle für die Zuleitung von Oberflächenwasser zu den Versickerungsflächen). Des Weiteren ist auch zu überprüfen, ob die zur Verfügung stehende Flächengröße ausreichend ist

**Schadstoffbelastung:**

Die Beprobung hat eine vorläufige Einordnung der anstehenden Böden in Schadstoffklasse Z0 gemäß LAGA ergeben (keine Schadstoffbelastung). Die Zuordnung ist bei Entsorgung von Böden während der Bauausführung zu überprüfen.

**Diskussionsverlauf:**

Frau Werner, Referat Bauen und Wohnen stellt vertretend, für Frau Berres, IB Johann und Eck die Aufgrund einer Erkrankung entschuldigt ist, die Ergebnisse der geotechnischen Erkundung des Baugrundes vor.

**3 Aufhebung des B-Plans "Kleidstein Oberm Fluss";  
Rückmeldung aus den Fraktionen**

Herr Bischoff vom Ingenieurbüro Bischoff und Heß, Linden stellt in der Sitzung den aktuellen Zustand des Gebietes vor und erläutert die Gründe, die für eine Aufhebung des Bebauungsplanes sprechen. Herr Bischoff beantwortet die aufgetretenen Fragen des Gremiums.

Anschließend lässt BGM Berninger über den Beschluss abstimmen.

**Diskussionsverlauf:**

Die Fraktionen stellen Ihre Meinungen zur Aufhebung des Bebauungsplanes dar. Der einvernehmliche Konsens ist, den Bebauungsplan aufzuheben.

**Beschluss:**

Der Aufhebung des Bebauungsplanes „Kleidstein Oberm Fluss“ wird zugestimmt. Die Verwaltung wird beauftragt, die Aufhebung des Bebauungsplanes vorzubereiten und das Verfahren einzuleiten.

**Einstimmig beschlossen Ja 8 Nein 0 Anwesend 8**

## **4 4. Änderung des Bebauungsplans "Siedlung"**

### **4.1 Beratung und Empfehlung des Aufstellungsbeschlusses an den Stadtrat**

Auf Grund einer beabsichtigten Innenverdichtung stellt die Familie Masur, den Antrag auf Änderung des Bebauungsplans „Siedlung“.

Bereits im Jahr 2018 (Sitzung vom 05.11.2018) wurde von der Familie Masur die Zulassung einer Bebauung durch B-Planänderung beantragt und dieser unter Voraussetzungen grundsätzlich zugestimmt. Um das bisher nicht bebaubare Grundstück mit einem neuen Baufenster zu überplanen, muss der Bebauungsplan geändert werden.

Folgende Voraussetzungen wurden damals im Bauausschuss festgelegt:

- Kostentragung der Planänderung durch Antragsteller
- Einplanung einer Straßenfläche von 3,5 m an der nordwestlichen Grenze
- Zusicherung für den Fall einer künftigen Hinterliegerbebauung zur Abgabe der Straßenfläche zum Preis von 12,50 €/qm.

Das Grundstück wurde aus der Fl.-Nr. 5838/0, Spessartstraße 1 für die Nachverdichtung herausgelöst. Es liegt direkt an der Lindenstraße und ist deshalb bereits erschlossen. Auf Grund der derzeitigen Grundstückssituation in Erlenbach und der geplanten Nachverdichtung im Innenbereich, die einer Versiegelung im Außenbereich immer vorzuziehen ist, sollte der Bebauungsplanänderung zugestimmt werden und die Fläche nutzbar gemacht werden.

Aufgrund der Einplanung einer Wegefläche in der Bebauungsplanänderung, kann auch weiteren Grundstückseigentümer im Bereich zwischen Spessartstraße und Rosenstraße in Richtung Main, bei Bedarf eine Hinterliegerbebauung ermöglicht werden, was dem Gedanken einer Nachverdichtung im Innenbereich weiter Rechnung trägt. Ein Erwerb der künftigen Straßenfläche ist zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht notwendig. Eine Realisierung der weiteren Hinterliegergrundstücke sollte dann ermöglicht werden, wenn die Eigentümer der Hinterliegergrundstücke eine gemeinsame Überplanung in Betracht ziehen, da für diese Grundstücke derzeit keine Erschließung gegeben ist.

Es bietet sich die Aufstellung als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB im sog. „beschleunigten Verfahren“ an. Dies wurde entsprechend mit dem Landratsamt Miltenberg besprochen.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich, da dieser für die benannte Fläche bereits Wohnbaufläche (W) vorsieht.

Die B-Plan-Änderung erhält die Bezeichnung „4. Änderung des Bebauungsplanes Siedlung“

#### **Diskussionsverlauf:**

Herr Bürgermeister Berninger erläutert dem Gremium, dass der Preis von 12,50 € auf Grund der Preisentwicklung der letzten Jahre nicht mehr angemessen ist. Die Verwaltung führt deshalb vor Abschluss des Verfahrens ein Gespräch mit der Familie Masur in der die Preisgestaltung angepasst wird.

#### **Rechtslage:**

§ 13 a BauGB

### **Empfehlungsbeschluss an den Stadtrat:**

Der Aufstellung einer 4. Änderung des Bebauungsplans „Siedlung“ wird zugestimmt. Gemäß § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 13 a BauGB wird für die Änderung die Aufstellung einer Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung beschlossen.

Der Planungsbereich umfasst die Flur-Nr. 5838/1 der Gemarkung Erlenbach.

Die B-Plan-Änderung erhält die Bezeichnung „4. Änderung des Bebauungsplanes Siedlung“.

Die Kosten trägt der Antragsteller.

**Einstimmig beschlossen Ja 8 Nein 0 Anwesend 8**

## **4.2 Vorstellung der Entwurfsplanung mit Empfehlung zur Planbilligung an den Stadtrat**

Herr Bischoff vom Ingenieurbüro Bischoff und Heß, Linden stellt in der Sitzung den Entwurf des Bebauungsplanes und die wesentlichen Änderungen vor. Herr Bischoff beantwortet die aufgetretenen Fragen des Gremiums.

Anschließend lässt BGM Berninger über die Beschlussempfehlung an den Stadtrat abstimmen.

Der Entwurf der 4. Bebauungsplanänderung ist dem Protokoll als Anlagen 1 und 2 beigelegt.

### **Beschlussempfehlung an den Stadtrat:**

Der Entwurfsplanung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes „Siedlung“ mit Begründung wird in der vorgelegten Fassung zugestimmt. Gemäß § 4 Abs. 2 sowie § 3 Abs. 2 BauGB wird die Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt.

**Einstimmig beschlossen Ja 8 Nein 0 Anwesend 8**

## **5 Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich Klingenger Straße 5-7; Beratung und Empfehlungsbeschlussfassung an den Stadtrat**

Nach Zustimmung zum städtebaulichen Konzept zur Klingenger Straße 5-7 durch den Stadtrat am 16.12.2021 soll nun für die weiteren Planungen der Aufstellungsbeschluss des notwendigen Bebauungsplanes gefasst werden.

Der Bebauungsplan soll die Grundstücke der Gemarkung Erlenbach Fl.-Nrn. 3, 3/1, 5 und 6 überplanen.

Da der bisherige Gebäudebestand komplett entfernt und mit neuen Strukturen ersetzt werden soll, soll zur Sicherung des städtebaulichen Konzeptes ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

Insbesondere sollen im Bebauungsplan, Baulinie, Baugrenze und Geschossigkeit mit Wandhöhe festgesetzt werden. Dies soll insbesondere im Fall einer Unterstützung der Stadtbau GmbH, durch einen Projektentwickler die städtebaulichen Absichten sichern.

Das städtebauliche Konzept sieht eine Wohnbebauung mit Tiefgarage aufgeteilt auf zwei Gebäude vor. Im Erdgeschoss entlang der Klingenger Straße soll eine Gewerbenutzung durch Laden oder Dienstleistungsfläche entstehen.

Es bietet sich die Aufstellung als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB im sog. „beschleunigten Verfahren“ an. Dies wurde entsprechend mit dem Landratsamt Miltenberg besprochen.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich, da dieser für die benannte Fläche bereits Mischgebiet (MI) vorsieht.

Der B-Plan erhält die Bezeichnung „Straßenbäcker“

#### **Rechtslage:**

§ 13 a BauGB

#### **Empfehlungsbeschluss an den Stadtrat:**

Der Aufstellung des Bebauungsplans „Straßenbäcker“ wird zugestimmt. Gemäß § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 13 a BauGB wird die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung beschlossen.

Der Planungsbereich umfasst die Flur-Nrn. 3, 3/1, 5 und 6 der Gemarkung Erlenbach.

Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung „Straßenbäcker“.

**Einstimmig beschlossen Ja 8 Nein 0 Anwesend 8**

#### **6 2. Änderung des Bebauungsplanes "Im Flürchen"; Vorstellung der Entwurfsplanung mit Empfehlung zur Planbilligung an den Stadtrat**

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 27.01.2022 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Im Flürchen“ beschlossen.

Da die überbaubare Fläche des Bebauungsplanes 20.000 m<sup>2</sup> (ca. 34.095 m<sup>2</sup>) überschreitet, ist nach § 13 a Abs. 1 Satz 2 BauGB eine Vorprüfung des Einzelfalls notwendig. Hierbei wird geprüft, ob die Änderung erhebliche Umweltauswirkungen hat. Es müssen deshalb bereits im Vorfeld die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, an der Vorprüfung des Einzelfalls beteiligt werden.

Diese Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange hat in der Zeit vom 14.03.2022 bis 14.04.2022 stattgefunden.

Folgende TÖB haben keine Stellungnahme abgegeben:

- Naturschutzverein Erlenbach a. Main e.V.
- LBV Regionalgruppe Aschaffenburg-Miltenberg
- Bund Naturschutz in Bayern e.V.

Folgende TÖB haben keine Einwendungen erhoben:

- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Karlstadt

Folgende TÖB haben keine Einwendungen erhoben – jedoch Hinweise gegeben:

- Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg
  - o begrüßt die Festsetzung von Dachbegrünung
  - o empfiehlt die Speicherung von Niederschlagswasser in Zisternen bzw. die Versickerung in der belebten Bodenzone

- Landratsamt Miltenberg
  - o es besteht grundsätzlich Einverständnis, da keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind
  - o Der obere und untere Bezugspunkt der Wandhöhe muss klar definiert werden

Insgesamt kommt die Verwaltung deshalb zum Ergebnis, dass die Änderung des Bebauungsplanes keine erheblichen Umweltauswirkungen erwarten lässt.

Im nächsten Schritt muss nun die Aufstellung der Bebauungsplanänderung mit Ergebnis der Vorprüfung des Einzelfalls veröffentlicht werden. Gleichzeitig sollte der Entwurfsplanung zur 2. Änderung zugestimmt werden und die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der Träger öffentlicher Belange stattfinden.

#### **Diskussionsverlauf:**

Frau Werner, Referat Bauen und Wohnen stellt die Entwurfsplanung vor und erläutert diese.

Der Entwurf der 2. Bebauungsplanänderung „Im Flürchen“ ist dem Protokoll als Anlagen 3 und 4 beigefügt.

#### **Beschlussempfehlung an den Stadtrat:**

Der Entwurfsplanung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Im Flürchen“ mit Begründung wird in der vorgelegten Fassung zugestimmt. Gemäß § 4 Abs. 2 sowie § 3 Abs. 2 BauGB wird die Behörden – und Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt.

**Einstimmig beschlossen Ja 6 Nein 0 Anwesend 8 Befangen 2**

#### **Abstimmungsvermerke:**

Bürgermeister Michael Berninger und Stadträtin Claudia Müller-Bartels nehmen an der Beratung und Abstimmung gem. Art. 49 GO nicht teil.

## **7 Behandlung von Bauanträgen und Bauanfragen**

### **7.1 Bauantrag Lars Lehmann; Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage, Erich-Korn-Straße 13 B-Plan "Hüterchen-Schippacher Straße"**

Herr Lars Lehmann beantragt die Baugenehmigung für den Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück Erich-Korn-Straße 13, Fl.-Nr. 650/5, Gemarkung Mechenhard. Das Vorhaben liegt im Bereich des Bebauungsplans "Hüterchen-Schippacher Straße".

Das Wohnhaus wird mit einer Größe von 13,90m x 12,97 m innerhalb der Baugrenze errichtet. Das Gebäude erhält ein Satteldach mit einer DN= 25°. Die Garagen werden teilweise in das Gebäude integriert. Die Grenzgarage erhält ein Flachdach mit DN= 2°. Das notwendige Hanggeschoss wird im Keller als nichtausgebauter Lagerplatz mit Unterbringung des Hausanschlussraumes errichtet. Der Zugang ist nur über die Gartenfläche möglich.

Der Bauantrag benötigt eine Befreiung hinsichtlich der festgesetzten Geschosshöhen. Im KG soll die Geschosshöhe 2,90 m (Festgesetzt 2,70 m) betragen und im EG 3,18 m (Festgesetzt 2,80 m). Da die Geschosshöhen inzwischen nicht mehr zeitgemäß sind, wird empfohlen, der notwendigen Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Hüterchen-Schippacher Straße“ zuzustimmen. Auf Grund der geringen Dachneigung unterschreitet die Firsthöhe des geplanten Hauses die Firsthöhen der umliegenden vorhandenen Bebauung.

Auf dem Baugrundstück werden die beiden notwendigen PKW-Stellplätze in der Garage nachgewiesen. Die Nachbarn haben dem Bauvorhaben zugestimmt.

**Rechtslage:**

B-Plan "Hüterchen-Schippacher Straße"

**Beschluss:**

Zum Bauantrag des Herrn Lars Lehmann, über den Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage, Erich-Korn-Straße 13, im Geltungsbereich des B-Plans "Hüterchen-Schippacher Straße", wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt und der notwendigen Befreiung bzgl. der Überschreitung der Geschosshöhen zugestimmt.

**Einstimmig beschlossen Ja 8 Nein 0 Anwesend 8**

7.2	<b>Bauantrag Außenwerbung Frank Plotzki e.K.;</b> <b>Errichtung einer freistehenden unbeleuchteten Plakatanschlagtafel,</b> <b>Am Brückensteg 2</b> <b>B-Plan "Berliner Strasse-West - Bahnhofsbereich"</b>
-----	--

Die Firma Außenwerbung Plotzki e.K. beantragt die Baugenehmigung für die Errichtung einer freistehenden unbeleuchteten Plakatanschlagtafel auf dem Grundstück Am Brückensteg 2, Fl.-Nr. 5308/1, Gemarkung Erlenbach. Das Vorhaben liegt im Bereich des Bebauungsplans „Berliner Strasse - West - Bahnhofsbereich“.

Das Grundstück befindet sich im Besitz der Deutschen Telekom AG.

Die Plakatanschlagtafel wird mit einer Werbefläche von 2,77 m x 3,83 m errichtet. Die Höhe der Werbetafel wurde mit 4,22 m angegeben. Die Tafel soll direkt auf der Grundstücksgrenze im Bereich der Kreuzung zwischen Bahnstraße, Bahnhofplatz, Lindenstraße und Am Brückensteg errichtet werden.

Die Werbeanlage ist baugenehmigungspflichtig, weil sie die verfahrensfreie Grenze mit einer maximalen Ansichtsfläche bis zu 1 qm deutlich überschreitet. Die Plakatanschlagtafel erhält eine Werbefläche von 10,60 qm.

Die Werbeanlage soll außerdem außerhalb der vorgesehenen Baugrenze errichtet werden und benötigt deshalb einen Antrag auf Befreiung. Des Weiteren bestehen Sicherheitsrechtliche Bedenken, bezüglich der Sichtverhältnisse im Kreuzungsbereich.

**Rechtslage:**

B-Plan „Berliner Strasse - West - Bahnhofsbereich“

**Beschluss:**

Zum Bauantrag der Firma Außenwerbung Plotzki e.K., über die Errichtung einer freistehenden unbeleuchteten Plakatanschlagtafel, Am Brückensteg 2, im Geltungsbereich des B-Plans „Berliner Strasse - West - Bahnhofsbereich“, wird das gemeindliche Einvernehmen **nicht** erteilt.

**Einstimmig beschlossen Ja 8 Nein 0 Anwesend 8**

**7.3 Bauantrag Werner Müller;  
Abbruch Anbau und Scheune sowie Neubau eines Wohnhauses,  
Mechenharder Straße 147  
Innerortsbereich**

Herr Werner Müller beantragt den Abbruch eines Anbaues und einer Scheune sowie den Neubau eines Wohnhauses auf dem Grundstück an der Mechenharder Straße 147, Fl.-Nr. 7/3, 249, 250, Gemarkung Mechenhard. Das Vorhaben liegt im Innerortsbereich und ist nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Herr Werner Müller hat bereits im Jahr 2021 eine Bauvoranfrage gestellt, die bisher jedoch noch nicht vom Landratsamt beschieden wurde.

Die bestehende grenzständige Scheune soll abgebrochen und durch einen vergleichbar großen Wohnhausneubau ersetzt werden. Außerdem soll der Wohnhausanbau am Bestandsgebäude abgebrochen werden, um Platz für die notwendigen PKW-Stellplätze zu schaffen. Das Wohnhaus soll mit einer Fläche von 9,0 m \* 10,09 m errichtet werden. Auf der Ost- und Westseite grenzt es an die Nachbargrundstücke.

Insgesamt ist die Bestandssituation sehr verbaut. Das Wohnhaus fügt sich städtebaulich in den umliegenden Gebäudebestand mit jeweiligen Hinterliegerbebauung(en) ein.

Für den Wohnhausbestand soll ein PKW-Stellplatz abgelöst werden, der nicht auf dem Grundstück untergebracht werden kann. Dies kann bestätigt werden; demgemäß sollte der Stellplatzabläse zugestimmt werden.

Die Nachbarbeteiligung ist nicht erfolgt. Verwaltungsseitig kann die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens empfohlen werden.

**Rechtslage:**

§ 34 BauGB

**Beschluss:**

Zum Bauantrag des Herrn Werner Müller über den Abbruch eines Anbaues und einer Scheune sowie den Neubau eines Wohnhauses an der Mechenharder Str. 147 wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt sowie der Ablösung eines PKW-Stellplatzes zugestimmt.

**Einstimmig beschlossen Ja 8 Nein 0 Anwesend 8**

## **8      Anfragen aus dem Gremium**

---

Es werden keine Anfragen aus dem Gremium gestellt.

Erster Bürgermeister Michael Berninger schließt um 20:42 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses.

Michael Berninger  
Erster Bürgermeister

Sabrina Werner  
Schriftführer