



Stadt Rieneck Landkreis Main-Spessart

Niederschrift über die öffentliche 33. Sitzung des Stadtrates

Sitzungsdatum: Montag, 21.02.2022
Beginn: 19:00 Uhr
Ende: 20:16 Uhr
Ort: im Sitzungssaal des Rathauses

Anwesenheitsliste

1. Bürgermeister

Nickel, Sven

weitere Bürgermeister

Neuf, Christina 3. Bürgermeisterin
Nickel, Hubert 2. Bürgermeister

Mitglieder des Stadtrates

Elzenbeck, Peter
Hörnig, Matthias
Keßler, Lothar
Krutsch, Silvester
Küber, Wolfgang
Lengler, Bernd
Lutz, Wolfram
Welzenbach, Klaus

Presse

Hussong, Helmut

Schriftführerin

Köhler, Tanja

Abwesende und entschuldigte Personen:

Mitglieder des Stadtrates

Küber, Lukas
Münch, Christoph
Walter, Armin
Walter, Karina

Tagesordnung

- ö f f e n t l i c h -

0. **Anfragen der Gemeindebürger gemäß § 27 Abs. 1 und 3 der Geschäftsordnung des Stadtrates der Stadt Rieneck**
1. **Genehmigung der Tagesordnung der Stadtratssitzung**
2. **Genehmigung des öffentlichen Teils der Niederschrift aus der öffentlichen Sitzung des Stadtrates vom 31.01.2022**
3. **Antrag auf Baugenehmigung; Anbau eines Carports an ein bestehendes Nebengebäude auf dem Grundstück Beerwinkelstraße 35 (Fl.-Nr. 5421)**
4. **Antrag auf Baugenehmigung; Neubau einer Lagerhalle mit Carport auf dem Grundstück Hauptstraße 81 (Fl.-Nr. 2828/3)**
5. **Bauleitplanung; Aufstellungs- und Billigungsbeschluss 2. Änderung BPlan "Gewerbegebiet Dürrhoffeld"**
6. **Unterstützung von Baumaßnahmen im Sanierungsgebiet der Rieneck, Auftragserteilung**
7. **Erstellung einer Gestaltungssatzung mit Leitfaden, Auftragserteilung**
8. **Bericht des Bürgermeisters und kurze Anfragen gemäß § 27 Abs. 2 und 3 der Geschäftsordnung des Stadtrates der Stadt Rieneck**
- 8.1 **Anfragen**
- 8.2 **Anfragen**
- 8.3 **Anfragen**

1. Bürgermeister Sven Nickel eröffnet als Vorsitzender um 19:00 Uhr die öffentliche 33. Sitzung des Stadtrates, begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Stadtrates fest.

Öffentliche Sitzung

0. Anfragen der Gemeindebürger gemäß § 27 Abs. 1 und 3 der Geschäftsordnung des Stadtrates der Stadt Rieneck

Die Gemeindebürger können an den Vorsitzenden Anfragen über Gegenstände richten, die in die Zuständigkeit des Stadtrats fallen und nicht auf der Tagesordnung stehen. Eine Aussprache über Anfragen findet in der Sitzung grundsätzlich nicht statt.

Es wurden keine Anfragen gestellt.

1. Genehmigung der Tagesordnung der Stadtratssitzung

Beschluss:

Der Tagesordnung wird gem. Einladung zugestimmt.

Abstimmung: Ja 11 Nein 0 Anwesend 11

2. Genehmigung des öffentlichen Teils der Niederschrift aus der öffentlichen Sitzung des Stadtrates vom 31.01.2022

Öffentliche Teile der Niederschriften werden nach Fertigstellung den Mitgliedern des Stadtrates übersandt und sollen in der darauffolgenden Sitzung durch Zustimmung genehmigt werden.

Beschluss:

Der öffentliche Teil der Niederschrift aus der Sitzung vom 31.01.2022 wird genehmigt.

Abstimmung: Ja 11 Nein 0 Anwesend 11

3. Antrag auf Baugenehmigung; Anbau eines Carports an ein bestehendes Nebengebäude auf dem Grundstück Beerwinkelstraße 35 (Fl.-Nr. 5421)

Sachverhalt:

Von Michael und Sandra Wiesenfelder liegen Bauantragsunterlagen vor. Geplant ist der Anbau eines Carports an ein bestehendes Nebengebäude auf dem Grundstück Beerwinkelstraße 35 (Fl.-Nr. 5421). Pläne sind im RIS eingestellt.

Das betreffende Grundstück liegt im Geltungsbereich der Ortsabrundungssatzung für das Gebiet „Beerwinkelfeld“.

Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben in diesem Gebiet richtet sich gemäß § 2 dieser Ortsabrundungssatzung nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB).

Gemäß § 34 Abs. 1 BauGB „(...) ist ein Vorhaben zulässig wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die nähere Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. (...) das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.“

Aber: „Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete, die in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) näher beschrieben sind, beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner Art allein danach, ob es nach der Verordnung in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre (§ 34 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 9 a BauGB).

Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht dem allgemeinen Wohngebiet WA gemäß § 4 BauNVO. § 12 BauNVO Abs. 2 BauNVO besagt, dass in allgemeinen Wohngebieten Stellplätze und Garagen für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig sind.

In dem bestehenden Nebengebäude befindet sich ein Garagenstellplatz. Durch den Carport soll ein zweiter Stellplatz geschaffen werden. Die Anzahl von insgesamt zwei Stellplätzen ist durchaus gerechtfertigt und angemessen.

Durch den Anbau des Carports an das bestehende Nebengebäude wird der Platz auf dem Grundstück optimal genutzt und es entsteht ein harmonisches Gesamtbild.

Die Eigentümer der Nachbargrundstücke haben dem geplanten Vorhaben durch Unterschrift auf den Planzeichnungen zugestimmt.

Anmerkung:

Durch den direkten Anbau des Carports an das Nebengebäude wird die zulässige Länge der Grenzbebauung von 9 Metern (Art. 6 Abs. 7 Satz 1 Nr. 1 Bayerische Bauordnung) zum Nachbargrundstück mit der Fl.-Nr. 5425 überschritten.

Über die für die Überschreitung notwendige Abweichung von den Vorschriften in der Bayerischen Bauordnung hat nach Art. 63 Abs. 1 Satz 1 BayBO das Landratsamt Main-Spessart als untere Bauaufsichtsbehörde zu entscheiden. Der entsprechende Antrag liegt den Bauunterlagen bei.

Über das gemeindliche Einvernehmen zu dem beantragten Bauvorhaben ist zu beraten und zu beschließen.

Beschluss:

Es wird vorgeschlagen, das gemeindliche Einvernehmen zum geplanten Bauvorhaben zu erteilen und die entsprechende Stellungnahme der Gemeinde dem Landratsamt Main-Spessart zur weiteren Bearbeitung zukommen zu lassen.

Abstimmung: Ja 11 Nein 0 Anwesend 11

4. Antrag auf Baugenehmigung; Neubau einer Lagerhalle mit Carport auf dem Grundstück Hauptstraße 81 (Fl.-Nr. 2828/3)

Sachverhalt:

Von Klaus Alzheimer liegen Bauantragsunterlagen vor.

Geplant ist der Neubau einer Lagerhalle mit Carport auf dem Grundstück Hauptstraße 81 (Fl.-Nr. 2828/3). Entsprechende Pläne sowie die Erläuterung zum Bauantrag sind im RIS eingestellt.

Das betreffende Grundstück liegt im Innerortsbereich ohne Bebauungsplan. Die Zulässigkeit des Vorhabens richtet sich somit nach § 34 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB).

Dies bedeutet, ein Vorhaben ist zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. (...) das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Um das Vorhaben umzusetzen, soll die bereits bestehende Halle mit 83,54 m² abgerissen werden. An deren Stelle soll eine Lagerhalle mit 132,74 m² entstehen. Zur Hauptstraße hin, in nördlicher Richtung, schließt sich an die neue Lagerhalle ein Carport mit 30,80 m² an.

Auf der gegenüberliegenden Straßenseite besteht bereits ein großes Gebäude/Halle eines Gewerbebetriebs. Die geplante Halle des Herrn Alzheimer würde sich somit in die nähere Umgebung einfügen. Durch die offene Gestaltung des Carports zur Hauptstraße hin, wird das Erscheinungsbild des geplanten Gebäudes aufgelockert.

Die Eigentümer der Nachbargrundstücke haben dem geplanten Bauvorhaben durch Unterschrift auf den Planzeichnungen zugestimmt.

Die Lagerhalle mit Carport soll direkt an der östlichen Grundstücksgrenze entstehen. Mit einer Gesamtlänge des Bauvorhabens von 15,32 m wird die zulässige Grenzbebauung von 9 Metern (Art. 6 Abs. 7 Satz 1 Nr. 1 BayBO) zum Nachbargrundstück mit der Fl.-Nr. 2828/1 überschritten.

Auch die Abstandflächen an der südlichen Grundstücksgrenze zu Fl.-Nr. 2829 könnten laut Plan nicht eingehalten werden.

Über die für die Überschreitung notwendigen Abweichungen von den Vorschriften in der Bayerischen Bauordnung hat nach Art. 63 Abs. 1 Satz 1 BayBO das Landratsamt Main-Spessart als untere Bauaufsichtsbehörde zu entscheiden. Die entsprechenden Anträge auf Abweichung liegen den Bauunterlagen bei.

Anmerkung:

Durch den Beschluss der Änderung und Erweiterung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Altstadt Rieneck“ vom 06.12.2021, liegt das betreffende Grundstück innerhalb der Erweiterung des Sanierungsgebiets. Das beantragte Bauvorhaben bedarf somit einer sanierungsrechtlichen Genehmigung (§ 144 BauGB i. V. m. § 14 und § 29 BauGB). Da für die Umsetzung des geplanten Gesamtvorhabens eine baurechtliche Genehmigung erforderlich ist, wird die sanierungsrechtliche Genehmigung im Einvernehmen mit der Gemeinde durch die Baugenehmigungsbehörde erteilt (§ 145 Abs. 1 BauGB).

Über das gemeindliche Einvernehmen zum beantragten Bauvorhaben und zur sanierungsrechtlichen Genehmigung ist zu beraten und zu beschließen.

Beschluss:

Es wird vorgeschlagen, das gemeindliche Einvernehmen zum geplanten Bauvorhaben und zur sanierungsrechtlichen Genehmigung zu erteilen und die entsprechende Stellungnahme der Gemeinde dem Landratsamt Main-Spessart zur weiteren Bearbeitung zukommen zu lassen.

Abstimmung: Ja 11 Nein 0 Anwesend 11

5. Bauleitplanung; Aufstellungs- und Billigungsbeschluss 2. Änderung BPlan "Gewerbegebiet Dürrhoffeld"

Sachverhalt:

Aktuell können aufgrund einer Festsetzung über die Mindestgrundstücksgröße und tatsächlichen zu kleinen Grundstücksflächen (510 m²) im Gewerbegebiet Dürrhoffeld keine Baugenehmigung für ein vorliegendes Bauvorhaben erteilt werden.

Die Festsetzung im Bebauungsplan „Gewerbegebiet Dürrhoffeld“ schreibt eine Mindestgrundstücksgröße von 1.200 m² vor.

Da zukünftig weitere Grundstücke von dieser Problematik betroffen sein werden, ist eine Aufhebung der Festsetzung der Nr. 10 zur Mindestgröße des Grundstücks im Bebauungsplan notwendig.

Hierüber ist ein Aufstellungs- und Billigungsbeschluss zu fassen, der ortsüblich bekannt zu machen ist.

Für die beabsichtigte Änderung ist das beschleunigte Verfahren nach §13a BauGB für Bebauungspläne der Innenentwicklung beabsichtigt. Durch die Aufhebung der Festsetzung der Mindestgrundstücksgröße (Maßnahmen der Innenentwicklung) sollen die vorhandenen Potenziale des Gewerbegebiets besser ausgeschöpft werden; der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung, da durch den dörflichen Charakter der Stadt Rieneck auch im gewerblichen Bereich der Bedarf für kleinere, gewerblich genutzte Grundstücke vorhanden ist, dieser aber durch die Festsetzungen nicht im Baugebiet ermöglicht werden können.

Im Verfahren nach §13a BauGB wird keine förmliche Umweltprüfung durchgeführt. Daher entfallen der Umweltbericht und die Angabe, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind.

Von der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der frühzeitigen Behördenbeteiligung kann abgesehen werden.

Die förmliche Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (in diesem Fall nur das Landratsamt Main-Spessart) erfolgt im Verfahren nach §13a BauGB durch Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb der Frist nach §4 Abs. 2 BauGB.

Es sind folgende Verfahrensschritte vorgesehen:

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Dürrhoffeld“ wird für die Dauer von einem Monat, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung sind mindestens eine Woche vorher ortsüblich bekannt zu machen, dabei ist darauf hinzuweisen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerechte abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

Nach der Auslegung findet die Abwägung bzgl. der abgegebenen Stellungnahmen statt und den Beteiligten wird das Ergebnis der Abwägung mitgeteilt.

Abschließend folgt der Beschluss als Satzung sowie die Bekanntmachung dieses Beschlusses, wodurch die 2. Änderung des Bebauungsplanes in Kraft gesetzt wird.

Es sind Beratung und Beschlussfassung vorgesehen.

Beschluss:

Es wird vorgeschlagen, den Aufstellungs- und Billigungsbeschluss des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gem. §13a BauGB zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Dürrhoffeld“ vom 10.03.2001 in der Fassung der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Dürrhoffeld“ vom 29.01.2007 zu fassen.

Des Weiteren wird die Verwaltung beauftragt, den Aufstellungs- und Billigungsbeschluss ortsüblich bekannt zu machen und den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Dürrhoffeld“ öffentlich auszulegen.

Abstimmung: Ja 11 Nein 0 Anwesend 11

6. Unterstützung von Baumaßnahmen im Sanierungsgebiet der Rieneck, Auftragserteilung

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 02.12.2021 wurden vier Architekturbüros dazu aufgefordert, ein Angebot zur Unterstützung von Baumaßnahmen im Sanierungsgebiet der Stadt Rieneck (Sanierungsberatung/Sanierungsbetreuung mit Unterstützung von privaten Bauherren) abzugeben.

Erwartet wird eine fachlich beratende Hilfestellung für private und kommunale Sanierungsmaßnahmen, um den Charakter der Altstadt zu bewahren und eine zeitgemäße Weiterentwicklung zu gewährleisten, entsprechend der Gestaltungssatzung der Stadt Rieneck.

Das wirtschaftlichste Angebot liegt vom Büro Haines-Leger Architekten und Stadtplaner BDA vor.

Das Gesamthonorar je durchschnittlicher Beratung beträgt 443,57 € brutto.

Es sind Beratung und Beschlussfassung vorgesehen.

Beschluss:

Es wird vorgeschlagen, einen Beratervertrag mit dem Büro Haines-Leger Architekten und Stadtplaner BDA auf Grundlage des vorliegenden Angebotes vom 18.01.2022 abzuschließen.

Abstimmung: Ja 10 Nein 1 Anwesend 11

7. Erstellung einer Gestaltungssatzung mit Leitfaden, Auftragserteilung

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 02.12.2021 wurden vier Architekturbüros dazu aufgefordert, ein Angebot zur Erstellung einer Gestaltungssatzung mit Leitfaden (Gebäudegestaltung, Werbeanlagen, Außenanlagen, Freiflächen,...) abzugeben.

Die Gestaltungssatzung dient dem Ziel, die überlieferten baulich-kulturhistorischen Werte und den Charakter des Ortes zu erhalten und zu fördern. Verfremdungen und Überformungen der vorhandenen der vorhandenen ortsbildprägenden bzw. der historischen Bausubstanz und ortsuntypischen Gestaltungselemente, die zu einem beliebig austauschbaren Ortsbild führen können, sollen vermieden werden. Ergänzend zur Gestaltungssatzung und zum kommunalen Förderprogramm im Rahmen der Städtebauförderung dient der Gestaltungsleitfaden bzw. das Gestaltungshandbuch.

Das wirtschaftlichste Angebot liegt vom Büro Haines-Leger Architekten und Stadtplaner BDA vor.

Das Gesamthonorar beträgt 16.000,00 € netto. Die jeweils gültige Mehrwertsteuer wird gesondert berechnet.

Es sind Beratung und Beschlussfassung vorgesehen.

Beschluss:

Es wird vorgeschlagen, einen Architektenvertrag mit dem Büro Haines-Leger Architekten und Stadtplaner BDA auf Grundlage des vorliegenden Angebotes vom 18.01.2022 abzuschließen.

Abstimmung: Ja 10 Nein 1 Anwesend 11

8. Bericht des Bürgermeisters und kurze Anfragen gemäß § 27 Abs. 2 und 3 der Geschäftsordnung des Stadtrates der Stadt Rieneck

1. Bgm. Nickel informiert über die Neueröffnung der Raiffeisenbank am 24.02.2022 in den Räumen der ehemaligen Sparkasse.

Stadtrat W. Küber wundert sich über die Erdablagerungen am ehemaligen „Holzlagerplatz Antonius“.

1. Bgm. Nickel erklärt, dass es sich hierbei um Erdablagerungen der Fa. Brand aus dem Gewerbegebiet Dürrhoffeld handelt (Bauvorhaben DPAG). Kritische Flächen (drohender Erdbeben)

wurden in Abstimmung mit Verwaltung und Forstleiter ausgespart. Das Landratsamt Main-Spessart wurde hierbei nicht beteiligt; dem Vorsitzenden ist eine Genehmigungspflicht nicht bekannt. Eine endgültige Lagerung am „Antonius“ ist nicht geplant.

8.1 Anfragen

Stadtrat W. Küber bittet darum, den aktuellen Forstbetriebsplan den Stadtratsmitgliedern zur Verfügung zu stellen.

8.2 Anfragen

Stadtrat M. Hörnis fragt nach, ob im verkehrsberuhigten Bereich im Umfeld Schule/Kindergarten neuer Handlungsbedarf besteht.

1. Bgm. Nickel ist hierüber nichts bekannt. Lediglich ein Verkehrsschild (eingeschränktes Halteverbot) wurde entfernt. Er erkundigt sich beim Schulleiter, ob Handlungsbedarf besteht.

8.3 Anfragen

Stadträtin Ch. Neuf macht erneut auf den akuten Handlungsbedarf bzgl. Beleuchtung am Bahnhof aufmerksam.

Nach kurzer Diskussion wird entschieden, dieses Thema als Tagesordnungspunkt in einer der nächsten Stadtratssitzung zu behandeln.

Stadtrat W. Küber empfiehlt eine Hinzuziehung eines Beraters des örtlichen Energieversorgers in Hinblick auf energiesparende Lösungen.

Stadtrat M. Hörnis könnte sich vorstellen, dass für die Beleuchtung am Kreuzungsbereich der St 2303 das Staatliche Bauamt bzw. die Regierung von Unterfranken zuständig ist und bittet um Prüfung.

1. Bgm. Nickel informiert über einen geplanten Ortstermin mit dem Staatlichen Bauamt, einem Verkehrsberater der Polizei und dem Landratsamt Main-Spessart, um den Kreuzungsbereich zu optimieren. In diesem Zuge soll auch dieses Thema behandelt werden.

Der Vorsitzende bedankt sich für die Teilnahme und beendet die öffentliche 33. Sitzung des Stadtrates um 20:16 Uhr.

Rieneck, 24. Februar 2022

Schriftführung

Vorsitz

Tanja Köhler

Sven Nickel, 1. Bürgermeister