



# Markt Großlangheim

## NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES MARKTGEMEINDERATES

---

Sitzungsdatum: Dienstag, 05.04.2022  
Beginn: 20:05 Uhr  
Ende: 20:50 Uhr  
Ort: im Sitzungssaal des Kulturhauses Großlangheim

---

### ANWESENHEITSLISTE

#### **Vorsitzender**

Sterk, Peter

#### **Mitglieder des Marktgemeinderates**

Baumann, Benjamin  
Bergmann, Elena  
Droll, Karsten  
Droll, Norbert  
Grebner, Björn  
Günther, Matthias  
Haupt, Walter  
Pfannes, Bernd  
Scheller, Christian  
Schwitalla, Frank  
Sterk, Heike

#### **Schriftführerin**

Glaser, Beate

#### **Abwesende und entschuldigte Personen:**

#### **Mitglieder des Marktgemeinderates**

Dürr, Melanie entschuldigt

# TAGESORDNUNG

## Öffentliche Sitzung

1. Genehmigung der Niederschrift öffentlicher Teil vom 01.03.2022
2. Bauangelegenheiten
  - 2.1 Energetische Sanierung und Umbau eines Wohnhauses, Ausbau einer Einliegerwohnung, Erhöhung der Garage in der Hauptstraße 5  
Vorlage: BV/117/2022
  - 2.2 Antrag auf isolierte Befreiung - Errichtung eines Nebengebäudes hinter der Garage Am Kalkofen 11  
Vorlage: BV/119/2022
3. Aufstellung Bebauungsplan "Am Schwanberg" der Gemeinde Rödelsee - Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB  
Vorlage: BV/105/2022
4. Bauleitplanverfahren Gewerbegebiet "Hörblacher Straße" - Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "Hörblacher Straße" mit integriertem Grünordnungsplan  
Vorlage: BV/116/2022
5. Mitteilungen und Anfragen

Erster Bürgermeister Peter Sterk eröffnet um 20:05 Uhr die öffentliche Sitzung des Marktgemeinderates, begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Marktgemeinderates fest.

## ÖFFENTLICHE SITZUNG

### **1 Genehmigung der Niederschrift öffentlicher Teil vom 01.03.2022**

Der öffentliche Teil der Niederschrift vom 01.03.2022 wurde den Gremienmitgliedern mit der Sitzungseinladung zugestellt. Es wurden keine Einwendungen erhoben und die Niederschrift wird somit genehmigt.

**Einstimmig beschlossen      Ja 12    Nein 0**

### **2 Bauangelegenheiten**

#### **2.1 Energetische Sanierung und Umbau eines Wohnhauses, Ausbau einer Einliegerwohnung, Erhöhung der Garage in der Hauptstraße 5**

##### **Sachverhalt:**

Die Eigentümerin des Anwesens „Hauptstraße 5“ (Frau Saum) plant eine energetische Sanierung und Umbau eines Wohnhauses, Ausbau einer Einliegerwohnung, Erhöhung der Garage.

Für das Baugrundstück besteht kein Bebauungsplan. Die Prüfung des Vorhabens erfolgt nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile).

Ein Bauvorhaben 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.

Das Vorhaben fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht der eines Dorfgebiets (MD) nach § 5 BauNVO.

Zum Bauantrag liegt ein Antrag auf Abweichung nach Art. 63 Abs. 1 BayBO bei.

Sowohl die Forderung des Abs. 1 Satz 1:

...sind Abstandsflächen von oberirdischen Gebäuden freizuhalten...

wie auch die Forderung des Abs. 2 Satz 1:

Abstandsflächen ... müssen auf dem Grundstück selbst liegen. ...

werden zur westlichen Grundstücksgrenze nicht eingehalten.

Entsprechend der Lage des Gebäudes im Altort sind erforderliche Abstandsflächen schon im Bestand nicht eingehalten. Aufgrund der Innerorts vorherrschenden Bebauung der Grundstücke, bei überwiegenden Gebäuden mit Grenzbebauung, entspricht das Vorhaben zudem der ortstypischen und städtebaulich bevorzugten Bauweise.

##### **Beschluss:**

Der Marktgemeinderat Großlangheim erteilt zur energetischen Sanierung und Umbau eines Wohnhauses, Ausbau einer Einliegerwohnung, Erhöhung der Garage in der Hauptstraße 5 sein Einvernehmen.

**Einstimmig beschlossen      Ja 12    Nein 0**

#### **2.2 Antrag auf isolierte Befreiung - Errichtung eines Nebengebäudes hinter der Garage Am Kalkofen 11**

##### **Sachverhalt:**

Die Eigentümer des Anwesens „Am Kalkofen 11“ (Herr und Frau Günther) planen die Errichtung eines Nebengebäudes hinter der Garage.

Für die Flurnummer 387 besteht ein qualifizierter Bebauungsplan (Großlangheim). Gemäß dem gültigen Bebauungsplan „Großlangheim“ ist das Gebiet, in dem sich das Baugrundstück befindet, als

allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Das geplante Vorhaben ist gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in allgemeinen Wohngebieten als zulässig anzusehen.

Aus den eingereichten Unterlagen geht hervor, dass das geplante Nebengebäude mit einem Gesamtvolumen von ca. 75 Kubikmetern errichtet werden soll. Gemäß Artikel 57 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sind Gebäude bis zu 75 Kubikmetern Rauminhalt als verfahrensfrei anzusehen. Da aber das betroffene Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Großlangheim“ liegt und die Festsetzungen des Bebauungsplan Anwendung finden, ist die Einrichtung einer Befreiung von den Festsetzungen notwendig, da in den textlichen Festsetzungen unter Nummer 4 ausgeführt wird, dass Nebenanlagen unzulässig sind. Diese können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn diese dem Nutzungszweck der in einem allgemeinen Wohngebiet liegenden Grundstücken selbst dienen und Ihrer Eigenart nicht widersprechen.

Laut den Festsetzungen sind bei der Dachneigung 26 bis 30 Grad vorgeschrieben. Das geplante Nebengebäude soll, ähnlich der vorhandenen Garage, ein Flachdach erhalten und entspricht somit den Vorgaben des Bebauungsplans.

Aufgrund fehlender Angaben zur Art (Material und Farbe) der Dacheindeckung sowie zur geplanten Fassadengestaltung und der Dachneigung sollten die Antragsteller hier nochmals auf die Festsetzungen des Bebauungsplans „Großlangheim“ hingewiesen werden.

Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO zu den angrenzenden Grundstücken sollen vom Nachbargrundstück übernommen werden. Da die Garage ebenfalls bereits an der Grundstücksgrenze errichtet wurde, kann der Abstandsflächenübernahme seitens des Marktes Großlangheim zugestimmt werden.

Aus baurechtlicher Sicht kann die Zustimmung zu der benötigten Befreiung durch den Marktgemeinderat erteilt werden. Durch die beantragte Befreiung werden die Belange der Nachbargrundstücke nicht nachteilig beeinträchtigt und das Bauvorhaben ist aus städtebaulicher Sicht vertretbar.

### **Beschluss:**

Der Marktgemeinderat erteilt für die Errichtung eines Nebengebäudes hinter der Garage Am Kalkofen 11 sein Einvernehmen.

**Einstimmig beschlossen      Ja 11    Nein 0    Anwesend 12    Persönlich beteiligt 1**

Marktgemeinderatsmitglied Matthias Günther ist aufgrund persönlicher Beteiligung nach Art. 49 Abs. 1 Satz 1 GO von der Beratung und Beschlussfassung ausgeschlossen.

### **3      Aufstellung Bebauungsplan "Am Schwanberg" der Gemeinde Rödelsee - Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB**

#### **Sachverhalt:**

Mit Schreiben vom 02. März 2022 beteiligt die Gemeinde Rödelsee den Markt Großlangheim im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch zur Aufstellung des Bebauungsplans „Am Schwanberg“. Nähere Informationen entnehmen Sie bitte den Anlagen zu dieser Stellungnahme.

Aus Sicht der Verwaltung sind die Belange des Marktes Großlangheim durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Schwanberg“ nicht betroffen.

### **Beschluss:**

#### **Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Schwanberg“**

#### **Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

Mit Schreiben vom 02. März 2022 wurde der Markt Großlangheim durch die Gemeinde Rödelsee aufgrund des § 4 Abs. 2 BauGB über die geplante Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Schwanberg“ informiert und am Verfahren beteiligt. Die Belange des Marktes Großlangheim sind

durch dieses Bauleitplanverfahren nicht berührt. Die Verwaltung wird beauftragt eine entsprechende Stellungnahme an die Gemeinde Rödelsee zu fertigen.

**Einstimmig beschlossen Ja 12 Nein 0**

#### **4 Bauleitplanverfahren Gewerbegebiet "Hörblacher Straße" - Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "Hörblacher Straße" mit integriertem Grünordnungsplan**

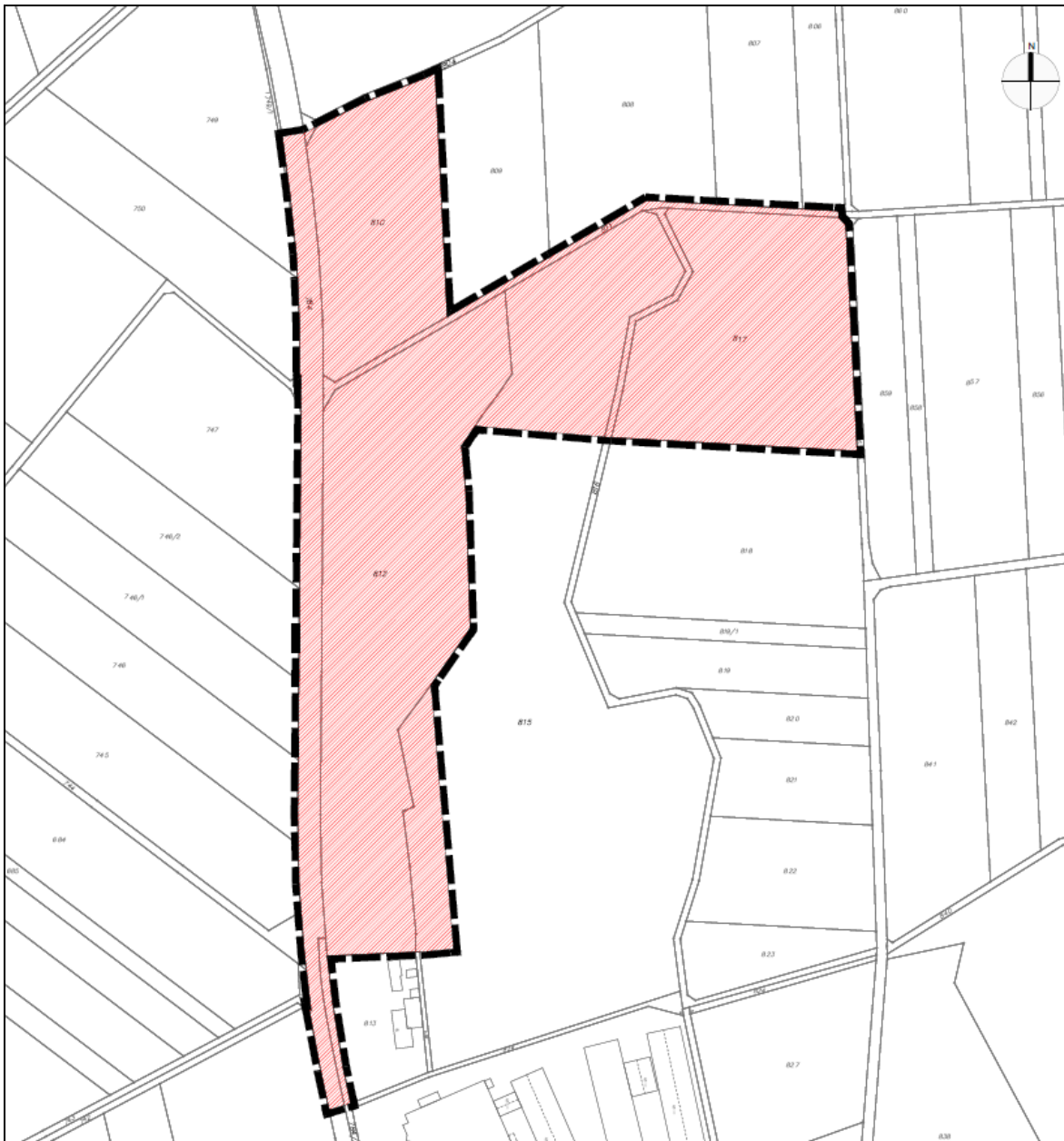
Der Marktgemeinderat Großlangheim beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes „Hörblacher Straße“ mit integriertem Grünordnungsplan.

Gegenstand des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Gewerbegebietes gemäß § 8 BauNVO.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegen folgende Grundstücke mit den Flurnummern:

810, 817 ganz, sowie 784, 784/2, 804, 811, 812, 815 und 816 teilweise.

Der Umgriff des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist aus nachfolgender Plandarstellung zu entnehmen.



Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird die Auktor Ingenieur GmbH, Berliner Platz 9, 97080 Würzburg, beauftragt.

Nach erfolgter Beschlussfassung ist dieser ortsüblich bekannt zu machen.

**Beschluss:**

Der Marktgemeinderat Großlangheim beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes „Hörblacher Straße“ mit integriertem Grünordnungsplan.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird die Auktor Ingenieur GmbH, Berliner Platz 9, 97080 Würzburg, beauftragt.

**Einstimmig beschlossen      Ja 12 Nein 0**

**5      Mitteilungen und Anfragen**

---

Ein Gemeinderat fragt nach den weiteren Schritten nach Aufstellung des Bebauungsplanes. Der Bürgermeister erklärt diese. Der Bebauungsplan wird veröffentlicht, nach der 1. Frist wird ein grober Plan, dann ein Detailplan mit Straßen und Kanälen erstellt.

Auftragsvergaben aus der letzten nichtöffentlichen Sitzung:

Der Auftrag von Maler- und Trockenbauarbeiten und Verputzarbeiten im KiGa geht an die Firma Hermann Kitzingen.

Der Auftrag der Kampfmittelvorerkundung für den Zulaufkanal geht an die Firma PD GmbH Schwarzach.

Der Kanal- und Wasseranschluss im Kranzerweg wurde bereits von der Fa. Wolf & Müller ausgeführt.

Die Ausschreibung für den Zulaufkanal läuft seit Mitte März bis 26.04.2022. Der Baubeginn Wunsch ist Juli bis Ende Oktober. Mit einer Verteuerung ist zu rechnen.

Vorgespräche zum Haushalt laufen.

Hinweis: Die Marienberg Classic 2022 Oldtimer Rallye vom ADAC Würzburg am 28.05. führt auch durch Großlangheim. Die Rundfahrt beginnt vormittags in Würzburg. In Kolonnen führt die Etappe von Rödelsee über Großlangheim nach Kleinlangheim.

Im März war der 1. Bürgermeister und die 2. Bürgermeisterin mit den Jugendbeauftragten mit dem Kreisjugendring im Kulturhaus zusammengesessen. Ein Projekt Zukunftswerkstätten ist geplant. Großlangheim ist neben Obernbreit eine Pilotgemeinde. Die Zusage liegt bereits vor.

Am Donnerstag 14.04.22 ist die Wahl des Ortsvorstandes des Bauernverbandes. Das BBV Bildungswerk und AK Langa lädt zu einem Vortrag ein mit dem Thema: Auswirkungen des Ukrainekrieges auf Landwirtschaft, Gesellschaft und Ernährung.

Die Sitzungen des Arbeitskreises Langa beginnen wieder. Immer am 1. Mittwoch im Monat. Es ergeht eine herzliche Einladung an die Gemeinderatsmitglieder und die gesamte Bevölkerung.

An den Ortseingängen wird immer wieder Müll gesammelt, der wohl aus Autos geworfen wird. Das ist sehr bedauerlich.

Ein Gemeinderatsmitglied merkt an, dass auf einem Privatgrundstück in der Nähe der Hardthütte ein Brunnenhäuschen ca 2 x 2 m gebaut wird. Björn Grebner (2. Vorsitzender Weinbauverein) erläutert, dass angedacht ist, die Wasserversorgung der Toilettenspülung an der Hardthütte

(Weinbauverein) mit einem Schlauch vom Brunnen zum Wassertank zu sichern. Bisher wurde von Privatpersonen der Wassertank per Wasserfass aufgefüllt.

Bis jetzt sind 31 Ukrainische Kriegsflüchtlinge in 5 Privathäusern und im Pfarrhaus in Großlangheim untergebracht.

Die Schilder „Freiwillig 40“ hängen.

Mit Dank für die gute Mitarbeit schließt Erster Bürgermeister Peter Sterk um 20:50 Uhr die öffentliche Sitzung des Marktgemeinderates.

Anschließend findet eine nichtöffentliche Sitzung statt.