

# Niederschrift über die Sitzung des Ausschusses für Bauen, Sanierung und Verkehr am 19.01.2021



---

Sitzungsdatum: Dienstag, den 19.01.2021  
Beginn: 18:00 Uhr  
Ende: 19:40 Uhr  
Ort, Raum: Bürgersaal, Altes Rathaus Mönchberg, Hauptstraße 42

Die Einladung zur Sitzung erfolgte gemäß der Geschäftsordnung.

## **Folgende Personen sind anwesend:**

### Vorsitzende/r

Zöller, Thomas - 1. Bürgermeister -

### ordentliche Mitglieder

Gramling, Holger  
Jestrich, Renate  
Kaufmann, Bertwin  
Roob, Martin

### Stellvertreter

Heider, Eberhard - 2. Bürgermeister -  
Heischmann, Sven

Vertretung für Frau Daniela Schmitt  
Vertretung für Herrn Tobias Zöller

### Schriftführer/in

Friedel, Tobias

## **Folgende Personen sind entschuldigt:**

### ordentliche Mitglieder

Schmitt, Daniela  
Zöller, Tobias - 3. Bürgermeister -

entschuldigt  
entschuldigt

Die Beschlussfähigkeit ist gegeben.

## **Tagesordnung:**

### **Öffentliche Sitzung**

- 1 Sitzungsniederschrift vom 20.10.2020; Anerkennung der Niederschrift: hier öffentlicher Teil; Beratung und Beschlussfassung
- 2 Bauantrag: offene, sockellose Einfriedung im Außenbereich, Nähe Birkenheckenweg 33, Flur-Nr. 14158, Gem. Mönchberg; Beratung und Beschlussfassung
- 3 Bauantrag: Neubau eines Wohnhauses, Schmachtenberger Straße 24, Flur-Nr. 83-1, 84, 85, 88, Gem. Schmachtenberg; Beratung und Beschlussfassung
- 4 Bauantrag: Umbau und Renovierung Nebengebäude, Schmachtenberger Straße 37, Flur-Nr. 18 Gem. Schmachtenberg; Beratung und Beschlussfassung
- 5 Bauantrag: Tekturplan Neunutzung des Gewölbekellers zu einem Weinkeller, Hauptstraße 35, Flur-Nr. 13, Gem. Mönchberg; Beratung und Beschlussfassung
- 6 Bauantrag: Einbau einer Dachgaube in die bestehende Scheune, Kirchgasse 2, Flur-Nr. 370, Gem. Mönchberg; Beratung und Beschlussfassung
- 7 Bauantrag: Wohnhausneubau mit Garage, Schmachtenberger Straße 25, 27, Flur-Nr. 12, 12/1, 13, 13/1, Gem. Schmachtenberg; Beratung und Beschlussfassung
- 8 Stellplatznachweis Gasthaus zum Ochsen; Anfrage über mögliche Stellplätze auf öffentlichem Grund; Beratung und Beschlussfassung
- 9 Friedhof Schmachtenberg: Maßnahmen zur Sanierung bzw. zum Austausch der beschädigten Hecke; Beratung und Beschlussfassung
- 10 Anträge zur Geschäftsordnung und sonstige informelle öffentliche Mitteilungen; Information

## Öffentliche Sitzung

**zu 1            Sitzungsniederschrift vom 20.10.2020; Anerkennung der Niederschrift: hier  
                  öffentlicher Teil; Beratung und Beschlussfassung  
einstimmig beschlossen    Ja 5    Nein 0    Anwesend 7    Befangen 2**

**zu 2            Bauantrag: offene, sockellose Einfriedung im Außenbereich, Nähe Birken-  
                  heckenweg 33, Flur-Nr. 14158, Gem. Mönchberg; Beratung und Beschluss-  
                  fassung**

Zur Flur-Nr. 14158 Gem. Mönchberg liegt ein Antrag auf Baugenehmigung (Art. 64 BayBO) zur Erstellung einer offenen, sockellosen Einfriedung im Außenbereich vor.

Beantragt wird die Erstellung eines Wildzaunes zur Haltung von Ziegen und Schafen zu Hobby-Zwecken.

Die einzuzäunende Teilfläche ist im Eigentum der Gemeinde Mönchberg und ist derzeit an den Antragsteller verpachtet.

Unter folgenden Voraussetzungen ist solch ein Vorhaben im Außenbereich zulässig:  
„§ 35 BauGB (1) Im Außenbereich ist ein Vorhaben nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn es  
1.einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dient und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt,“

Die Verwaltung empfiehlt, den Antrag abzulehnen, da der Antragsteller hier selbst von Hobbytierhaltung spricht und vom Amt für Ernährung Landwirtschaft und Forsten keine Auskunft über eine Privilegierung vorliegt.

Der Ausschuss für Bauen, Sanierung und Verkehr beschließt den Bauantrag zur Erstellung einer offenen, sockellosen Einfriedung im Außenbereich aufgrund der nicht nachgewiesenen Privilegierung abzulehnen. Die Verwaltung wird damit beauftragt das gemeindliche Einvernehmen zu verweigern.

**einstimmig beschlossen    Ja 7    Nein 0    Anwesend 7    Befangen 0**

**zu 3            Bauantrag: Neubau eines Wohnhauses, Schmachtenberger Straße 24, Flur-  
                  Nr. 83-1, 84, 85, 88, Gem. Schmachtenberg; Beratung und Beschlussfas-  
                  sung**

Zu den Flur-Nr. 83/1, 84, 85 und 88 Gem. Schmachtenberg liegt ein Antrag auf Baugenehmigung (Art. 64 BayBO) zur Errichtung eines Einfamilienhauses vor.

Hier sollen bereits vorhandene Wohncontainer mit Holz verkleidet werden.

Da die Container bereits stehen, wurden die Bauherren durch das Landratsamt bereits mehrfach angemahnt, diese zu entfernen, woraufhin jetzt der Bauantrag gestellt wurde.

Das Bauvorhaben liegt außerhalb eines gültigen Bebauungsplanes, fügt sich aber gem.

§34 BauGB in das bestehende Ortsbild ein.

Die Unterschriften der Nachbarn sind nicht vollständig.

Die Verwaltung empfiehlt dem Bauantrag nicht zuzustimmen.

Der Ausschuss für Bauen, Sanierung und Verkehr beschließt dem Bauantrag zur Errichtung eines Einfamilienhauses nicht zuzustimmen und beauftragt die Verwaltung damit, das gemeindliche Einvernehmen zu verweigern.

**einstimmig beschlossen    Ja 7    Nein 0    Anwesend 7    Befangen 0**

**zu 4            Bauantrag: Umbau und Renovierung Nebengebäude, Schmachtenberger Straße 37, Flur-Nr. 18 Gem. Schmachtenberg; Beratung und Beschlussfassung**

Zur Flur-Nr. 18 Gem. Schmachtenberg, liegt ein Antrag auf Baugenehmigung (Art. 64 BayBO) zum Umbau und Renovierung eines Nebengebäudes vor.

Der Bauherr plant die giebelständig zur Schmachtenberger Straße stehende Scheune zu renovieren. Hierbei werden Teile der Außenwände erneuert, sowie der Dachstuhl komplett getauscht. Die Dachneigung ändert sich hierbei von 50,5° auf 45°.

Das Nebengebäude soll als Garage, Carport und Lagerraum genutzt werden.

Mit ihrer Unterschrift haben alle umliegenden Nachbarn dem Vorhaben ihre Zustimmung gegeben. Städtebaulich ist dem Vorhaben gem. der Stellungnahme von Herrn Dipl.-Ing. Rainer Tropp nichts entgegenzusetzen.

Die Verwaltung empfiehlt dem Bauantrag zuzustimmen, da hier wieder ein Stück Altort in Schmachtenberg saniert und hergerichtet wird.

Der Ausschuss für Bauen, Sanierung und Verkehr beschließt dem Bauantrag zuzustimmen und beauftragt die Verwaltung damit, das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

**einstimmig beschlossen    Ja 7    Nein 0    Anwesend 7    Befangen 0**

**zu 5            Bauantrag: Tekturplan Neunutzung des Gewölbekellers zu einem Weinkeller, Hauptstraße 35, Flur-Nr. 13, Gem. Mönchberg; Beratung und Beschlussfassung**

Zur Flur-Nr. 13 liegt ein Antrag auf Baugenehmigung (Art. 64 BayBO) zur Neunutzung des Gewölbekellers zu einem Weinkeller vor. Bei dem Bauantrag handelt es sich um einen Änderungsantrag zu einem bereits genehmigten Verfahren.

Das Vorhaben befindet sich außerhalb eines gültigen Bebauungsplanes und liegt nach § 34 BauGB innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht dem Baugebiet Dorfgebiet (MD) gem. § 5 BauNVO. Die Umbaumaßnahmen sind somit zulässig.

Der vorhandene Gewölbekeller soll tiefer gelegt werden und soll zukünftig als Weinkeller genutzt werden.

Die Verwaltung empfiehlt dem Bauantrag zuzustimmen, da hier die Gastronomie in Mönchberg angekurbelt wird, welche eine Bereicherung für die Gemeinde ist.

Der Ausschuss für Bauen, Sanierung und Verkehr beschließt dem Bauantrag zuzustimmen und beauftragt die Verwaltung damit das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

**einstimmig beschlossen    Ja 7    Nein 0    Anwesend 7    Befangen 0**

**zu 6            Bauantrag: Einbau einer Dachgaube in die bestehende Scheune, Kirchgas-  
se 2, Flur-Nr. 370, Gem. Mönchberg; Beratung und Beschlussfassung**

Zur Flur-Nr. 370 liegt ein Antrag auf Baugenehmigung (Art. 64 BayBO) zum Einbau einer Dachgaube in eine bestehende Scheune vor.

Das Vorhaben befindet sich außerhalb eines gültigen Bebauungsplanes und liegt nach § 34 BauGB innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht dem Baugebiet Dorfgebiet (MD) gem. § 5 BauNVO.

Mit dem Bauantrag wird eine Befreiung von der Baugestaltungssatzung Altort Mönchberg beantragt. Aufgrund der zusammenhängenden Bebauung ist die Gaube von der Südostseite nicht sichtbar. Somit fällt in diesem Fall kaum auf, dass die geplante Gaube ohne die vorgeschriebenen mind. 1,5 m Abstand zur Giebelwand direkt auf der Giebelwand erstellt werden soll.

Die Verwaltung empfiehlt dem Bauantrag und der hiermit verbundenen Befreiung zuzustimmen, da sich die geplante Gaube nicht störend in das Ortsbild einfügt.

Der Ausschuss für Bauen, Sanierung und Verkehr beschließt dem Bauantrag und der hiermit verbundenen Befreiung zuzustimmen und beauftragt die Verwaltung damit das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

**einstimmig beschlossen    Ja 6    Nein 0    Anwesend 7    Befangen 1**

**zu 7            Bauantrag: Wohnhausneubau mit Garage, Schmachtenberger Straße 25, 27,  
Flur-Nr. 12, 12/1, 13, 13/1, Gem. Schmachtenberg; Beratung und Beschluss-  
fassung**

Zu den Flur-Nr. 12, 12/1, 13 und 13/1 liegt ein Antrag auf Baugenehmigung (Art. 64 BayBO) zum Wohnhausneubau mit Garage vor.

Das Vorhaben befindet sich außerhalb eines gültigen Bebauungsplanes und liegt nach § 34 BauGB innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht dem Baugebiet Dorfgebiet (MD) gem. § 5 BauNVO.

Das Bauvorhaben ist somit zulässig.

Die Unterschriften der umliegenden Nachbarn sind vollständig. Das geplante Wohngebäude mit Garage fügt sich in die Umgebung ein.

Die Verwaltung empfiehlt dem Bauantrag zuzustimmen, da hier neuer Wohnraum entsteht und der Ortskern von Schmachtenberg wieder ein Stück verschönert und wiederbelebt wird.

Der Ausschuss für Bauen, Sanierung und Verkehr beschließt dem Bauantrag zuzustimmen und beauftragt die Verwaltung damit das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen. Die Anregung von Herr Tropp, eine massive Bruchstein- oder verputzte Ziegelwand an der vorderen Grundstücksgrenze zu errichten, um die entstehende Lücke schließen zu können, soll in das gemeindliche Einvernehmen in abgewandelter Form mit aufgenommen werden. Grundlage der Ausführung ist das Gespräch zwischen der Bauverwaltung und den Eigentümern vom 05.01.2021.

**mehrheitlich beschlossen Ja 5 Nein 2 Anwesend 7 Befangen 0**

**zu 8 Stellplatznachweis Gasthaus zum Ochsen; Anfrage über mögliche Stellplätze auf öffentlichem Grund; Beratung und Beschlussfassung**

Im Rahmen der Sitzung des Ausschusses für Bauen, Sanierung und Verkehr soll über die Anfrage von Herrn Özdem, Gasthaus zum Ochsen, über die Ablöse / Nutzung von Parkplätzen auf der gemeindeeigenen Flur-Nr. 1/4 der Gemarkung Mönchberg beraten werden. Für diesen Bereich gibt es bereits einen Beschluss der Marktgemeinderates vom 07.02.2017, dass die Bereiche der Flur-Nr. 1/4 und 5 der Gemarkung Mönchberg an Herrn Oliver Hitzel, Kahl, zum ortsüblichen Preis verpachtet werden sollen. Da dies von seitens Herrn Hitzel bis heute noch nicht angegangen wurde, sollte hier überprüft werden, ob sich nicht eine Lösung finden lässt, um beide Parteien gleichermaßen berücksichtigen zu können.

Ein Vorschlag von seitens der Verwaltung wäre es die Flur-Nr. 1/4 an Herrn Özdem und die Flur-Nr. 5 an Herrn Hitzel zu verpachten. Eventuell verlorenen oder darüber hinaus notwendige Parkplätze könnten im Bereich der freien Fläche neben der Freizeitanlage zur Verfügung gestellt werden.

Der Ausschuss für Bauen, Sanierung und Verkehr beschließt die Flurnummer 29 der Gem. Mönchberg an Herr Özdem Yusuf, zum ortsüblichen Preis zu verpachten. Der Pachtvertrag ist so auszulegen, dass die Flächen ausschließlich als Parkplätze für die Gaststätte „Zum Ochsen“, sofern genehmigungsfähig, genutzt werden. Die Parkplatzfläche ist im Vorfeld zu konzipieren und der Bauverwaltung zur Genehmigung vorzulegen. Weiterhin können die Gäste des Gasthauses „Zum Ochsen“ die vorhandenen öffentlichen Parkplätze der Flur-Nr. 1/4 sowie 5 der Gemarkung Mönchberg nutzen. Der 1. Bürgermeister Thomas Zöller wird damit beauftragt den Pachtvertrag abzuschließen.

**einstimmig beschlossen Ja 7 Nein 0 Anwesend 7 Befangen 0**

**zu 9 Friedhof Schmachtenberg: Maßnahmen zur Sanierung bzw. zum Austausch der beschädigten Hecke; Beratung und Beschlussfassung**

Die Hecke am Friedhof in Schmachtenberg befindet sich in einem teils katastrophalen, sanierungswürdigen Zustand. Wie den beiliegenden Bildern zu entnehmen, ist die Hecke in verschiedenen Bereichen nicht mehr zu erhalten und muss entfernt werden. Im Rahmen des Ausschusses soll darüber beraten werden, wie eine mögliche Sanierung aussehen könnte. Von seitens der Bauverwaltung wird empfohlen, die Hecke im inneren des Friedhofs zu entfernen und mit einer gleichwertigen Hecke zu ersetzen. Im Bereich der äußeren Einfriedung wird empfohlen darüber nachzudenken, die Hecke zu entfernen und durch einen z.B. Stabmattenzaun zu ersetzen.

Des Weiteren soll darüber beraten werden wie mit den großen Bäumen im Bereich des Leichenschauhauses verfahren werden kann. Aus Sicht der Bauverwaltung soll hier drüber nachgedacht werden die massiven Bäume zu fällen und durch kleinere Bäume zu ersetzen. Der Grund hierfür ist zum einen der massive Überhang in Richtung der Straße auf den Gehweg und zum anderen mehrfach auftretenden Beschädigungen am Leichenhaus selbst durch herabfallende Äste.

Der Ausschuss für Bauen, Sanierung und Verkehr beschließt die Hecke im inneren Bereich des Friedhofs so weit als möglich zu erhalten, abgestorbene Bereiche zu entfernen und durch eine Hainbuchenhecke zu ersetzen. Die äußere Einfriedung soll ebenfalls entfernt und durch eine neue Hainbuchenhecke ersetzt werden. Des Weiteren wird beschlossen die großen Bäume im hinteren Teil im Bereich des Leichenhauses zu erhalten und einer Baumpflege zu unterziehen.

**einstimmig beschlossen    Ja 7    Nein 0    Anwesend 7    Befangen 0**

**zu 10        Anträge zur Geschäftsordnung und sonstige informelle Mitteilungen; Information**

Die nächste Bauausschusssitzung findet am Dienstag den 16.02.2021 um 18 Uhr im großen Sitzungssaal des Alten Rathaus in Mönchberg statt.

Renate Jestrich regte an die Toilettenanlage an der Freizeitanlage zu sanieren.

**zur Kenntnis genommen**

Mönchberg, 20.01.2021

Thomas Zöllner  
Vorsitzender

Tobias Friedel  
Protokollführer