



## **Niederschrift**

**über die**

## **47. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses**

---

Sitzungsdatum:	Montag, den 30.03.2026
Beginn:	18:30 Uhr
Ende	18:50 Uhr
Ort, Raum:	Rathaus - Großer Sitzungssaal - Sitzungsraum 1, Marktplatz 1, 97702 Münnerstadt

**Anwesend:**

Vorsitzende/r

Herr Andreas Trägner

Mitglieder

Frau Britta Bildhauer

Herr Johannes Röß

Herr Günter Scheuring

Herr Arno Schlembach

Herr Burkard Schodorf

Herr Norbert Schreiner

Stellvertreter

Frau Christine Martin

Herr Klaus Schebler

Weitere Stadträte

Herr Oliver Jurk

Herr Matthias Kleren

Herr Axel Knauff

Herr Leo Pfennig

Protokollführer

Herr Frank Mauer

**Abwesend:**

Mitglieder

Herr Fabian Nöth

Herr Johannes Wolf

## **Tagesordnung:**

### **Öffentlicher Teil**

- 1 Bauanträge
  - 1.1 Antrag nach Art. 6 DSchG für den Austausch der Fenster am Anwesen Kirchplatz 3, Fl.-Nr. 14, Gemarkung Münnerstadt; Abweichung von der Gestaltungssatzung der Stadt Münnerstadt für das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet "Altstadt"
  - 1.2 Bauantrag über die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses auf dem Grundstück Friedrich-Rückert-Straße 6, Fl.-Nr. 3909/2, Gemarkung Münnerstadt
  - 1.3 Antrag auf Verlängerung des Vorbescheides für die Errichtung eines Werkstattgebäudes, einer Förderstätte von Wohnpflegeplätzen, von Wohngruppen und betreutes Wohnen für gehandicapte Menschen auf dem Grundstück Reichenbacher Straße 11, Fl.-Nr. 7216, Gemarkung Münnerstadt
  - 1.4 Antrag auf Vorbescheid über die Errichtung eines Wohnhauses mit sechs Wohneinheiten, Apartmentwohnungen und zugehörigen Carport-Stellplätzen auf dem Grundstück Nähe Gattenhofstraße, Fl.-Nr. 1494, Gemarkung Münnerstadt; Prüfung gem. "Baturbo" § 246e BauGB
  - 1.5 Bauantrag über den Neubau einer Lagerhalle auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1837/19 (Nähe Kreuzstraße), Gemarkung Windheim
- 2 Mitteilungen und Anfragen

Vor Eintritt in die Tagesordnung begrüßt Herr Zweiter Bürgermeister Träger die Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses und stellt die ordnungsgemäße Ladung fest.

## Öffentlicher Teil

### TOP 1 Bauanträge

#### Abstimmung:

#### TOP 1.1 Antrag nach Art. 6 DSchG für den Austausch der Fenster am Anwesen Kirchplatz 3, Fl.-Nr. 14, Gemarkung Münnerstadt; Abweichung von der Gestaltungssatzung der Stadt Münnerstadt für das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet "Altstadt"

##### Sachverhalt:

Der Stadt Münnerstadt liegt ein Antrag nach Art. 6 Denkmalschutzgesetz für den Austausch der Fenster am Anwesen Kirchplatz 3, Fl.-Nr. 14, Gemarkung Münnerstadt, vor.

Die Antragstellerin plant den Einbau neuer Fenster in einem innerstädtischen Mietshaus am Kirchplatz 3. Das Anwesen liegt im rückwärtigen Bereich der Hauptstraße, dennoch befindet es sich präsent an einem kleinen, öffentlichen Platz direkt neben der Pfarrkirche St. Maria Magdalena. Bei dem Gebäude handelt es sich nicht um ein eingetragenes Baudenkmal.

Von Seiten der Verwaltung wurde hierzu vom städtischen Sanierungsbeauftragten eine Stellungnahme angefordert. Die Stellungnahme vom 21.11.2025 (eingegangen bei der Stadt Münnerstadt am 13.02.2026) stellt sich wie folgt dar:

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich der rechtskräftigen Gestaltungssatzung der Stadt Münnerstadt, womit die darin enthaltenen Festsetzungen grundsätzlich einzuhalten sind.

In § 3 Abs. 12 der Gestaltungssatzung der Stadt Münnerstadt ist zu Fenstern unter anderem folgendes festgesetzt:

*Satz 2: „Fenster sind als stehende Rechtecke auszubilden (Höhe größer als Breite). Andere Formate sind nur in Ausnahmefällen zulässig, wenn durch eine andersartige, feststehende, senkrechte Unterteilung gesichert ist, dass Öffnungen nur in Form von stehenden Rechtecken wahrnehmbar sind. Größere Fenster mit einer Rohbaulichte ab 90 cm Breite müssen zweiflügelig ausgeführt werden. Aufgesetzte, aufgeklebte, eingelegte oder aufgemalte Sprossen sind nicht erlaubt.“*

*Satz 3: „Bei Anordnung und Gestaltung der Fenster ist auf die Fassade der Nachbargebäude Rücksicht zu nehmen.“*

*Satz 4: „Bei Errichtung, Änderung oder Instandsetzung von baulichen Anlagen, insbesondere bei der Erneuerung von Fenstern, wird die Erhaltung stilgerechter Fensterformate vorgeschrieben. Dabei sind Fensterteilungen wie Sprossenfenster, Mittelstück, Kämpfer oder Kreuzsprossenfenster herzustellen. Ausnahmen sind im Einzelfall bei nicht an der Straßenseite liegenden Fenstern oder bei Fenstern mit ungewöhnlich kleinen Maßen möglich“*

*Satz 5: „(...) Die Fenster sind grundsätzlich aus Holz zu erstellen. Ausnahmsweise kann Kunststoff oder Aluminium zugelassen werden, jedoch muss eine farbliche Abstimmung erfolgen. Dabei ist zu beachten, dass der Einbau von Kunststoff- oder Aluminiumfenstern nicht aus dem Kommunalen Förderprogramm bezuschusst werden kann.“*

Die Antragstellerin präferiert den Einbau von einflügeligen Kunststofffenstern, sowohl aus wirtschaftlichen Gründen, als auch wegen des geringeren Aufwands in der Instandhaltung. Die Kunststofffenster sollen in der Farbe Weiß ausgeführt werden. Die Fenster im Erdgeschoss sind aktuell bodentief, aber nicht vollständig verglast, sondern mit einem Paneel im Brüstungsbereich gefüllt. Die Antragstellerin plant die Fenster zukünftig nicht mehr bodentief auszuführen und die Brüstungsbereiche auszumauern und an die Fassade anzugleichen.

Aus Sicht der Sanierungsberatung wären Kunststofffenster an dieser Stelle denkbar. Begründet ist dies zum einen durch die rückwärtige Lage des Anwesens, zum anderen hat das Gebäude selbst keinen historischen Wert (Baujahr laut Antragstellerin 1970 – 1980er Jahre). Der Bezug zu den Nachbargebäuden im Ensemble mit und um die Kirche St. Maria Magdalena, soll dennoch gewahrt werden.

Deshalb kann dem Einbau weißer Kunststofffenster nur zugestimmt werden, wenn die Fenster **zweiflügelig mit mittiger Teilung** ausgeführt werden.

Hierfür bedarf es eines denkmalschutzrechtlichen Erlaubnisanspruchs nach Art. 6 DSchG, sowie einer Befreiung im Einzelfall von der Gestaltungssatzung durch die Stadt Münnerstadt.

#### **Beschlussvorschlag:**

- a) Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Münnerstadt erteilt dem vorliegenden Antrag auf denkmalpflegerische Erlaubnis sein gemeindliches Einvernehmen.

Es wird eine Befreiung gemäß § 3 Abs. 12 (Fenster) der Gestaltungssatzung der Stadt Münnerstadt ausgesprochen. Die Fenster sind zweiflügelig mit mittiger Teilung auszuführen.

Die Vorgaben des städtischen Sanierungsbeauftragten in der Stellungnahme vom 21.11.2025 sind auszuführen.

**Abstimmung:** einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

#### **TOP 1.2 Bauantrag über die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses auf dem Grundstück Friedrich-Rückert-Straße 6, Fl.-Nr. 3909/2, Gemarkung Münnerstadt**

##### **Sachverhalt:**

Der Stadt Münnerstadt liegt ein Bauantrag über die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses auf dem Grundstück Friedrich-Rückert-Straße 6, Fl.-Nr. 3909/2, Gemarkung Münnerstadt, vor.

Das besagte Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „An der Friedrich-Rückert-Straße“ und ist erschlossen.

Der Stadtrat der Stadt Münnerstadt hatte sich mit dem oben genannten Bauvorhaben bereits in seiner Sitzung am 05.01.2026 in Form einer formlosen Bauvoranfrage beschäftigt. Der Stadtrat der Stadt Münnerstadt hatte die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens bei Vorlage eines entsprechenden Bauantrages in Aussicht gestellt. Es wurden Zustimmungen zu Befreiungen hinsichtlich der Anzahl der Geschosse sowie der Dachneigung und der Firstrichtung angekündigt. Für die Überschreitung der Baugrenze wurde ebenfalls eine Zustimmung signalisiert. Von Seiten der Verwaltung wurde der Bauherr auf die Stellplatzsatzung der Stadt Münnerstadt hingewiesen. Bei Einreichung eines Bauantrages hat der Bauherr in den Planzeichnungen zwei Stellplätze einzuzeichnen.

Der Bauherr plant ein Wohnhaus mit den Außenmaßen 4,37 m Breite x 12,44 Länge x 3,06 m Höhe in eingeschossigen Bauweise mit einer Dachneigung von 12° (Satteldach) und einer Blechdachziegeleindeckung. Die Firstrichtung wird um 90° gedreht.

Laut Planzeichner ist die Überschreitung der Baugrenze der bisherigen Nutzung des Grundstückes geschuldet. Es dient als Abstellplatz der Firmen-LKW's. Durch diese Nutzung ergibt sich auch eine zu bebauende Länge von 12,44 m. Daher ist es nötig den First des geplanten Wohnhauses um 90° zu drehen. Das Tinyhaus ist standardmäßig eingeschossig und mit einer Dachneigung von 12° ausgeführt. Die Abstandsflächen des geplanten Wohnhauses liegen auf dem eigenen Grundstück. Für die Nachbarn bestehen keine Bedenken hinsichtlich Belichtung, Besonnung und Beschattung. Auch von Seiten des Brandschutzes gibt es keine Bedenken.

Bei dem Bauvorhaben werden folgende Festsetzungen des Bebauungsplanes „An der Friedrich-Rückert-Straße“ nicht eingehalten:

	Bebauungsplan	Planung
Firstrichtung:	West-Ost-Richtung	Nord-Süd-Richtung (90° gedreht)
Dachneigung:	28° - 32°	12°
Baugrenze:	vorgegeben	Baugrenze zur Straßenseite: Überschreitung um 2,35 m; Baugrenze zu Fl.-Nr. 3909/1: Überschreitung um 1,95 m; im Nord-Westen überschreitet die Terrassenüberdachung die Baugrenze um 3,95 m

In den eingereichten Plänen sind zwei Stellplätze eingezeichnet.

#### **Beschlussvorschlag:**

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Münnerstadt erteilt dem vorliegenden Bauantrag sein gemeindliches Einvernehmen.

Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „An der Friedrich-Rückert-Straße“ werden Befreiungen hinsichtlich der Dachneigung und der Firstrichtung ausgesprochen. Für die Überschreitung der Baugrenze wird ebenfalls einer Befreiung zugestimmt.

**Abstimmung:** einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

#### **TOP 1.3 Antrag auf Verlängerung des Vorbescheides für die Errichtung eines Werkstattgebäudes, einer Förderstätte von Wohnpflegeplätzen, von Wohngruppen und betreutes Wohnen für gehandicapte Menschen auf dem Grundstück Reichenbacher Straße 11, Fl.-Nr. 7216, Gemarkung Münnerstadt**

##### **Sachverhalt:**

Der Stadt Münnerstadt liegt ein Antrag auf Verlängerung des Vorbescheides für die Errichtung eines Werkstattgebäudes, einer Förderstätte von Wohnpflegeplätzen, von Wohngruppen und betreutes Wohnen für gehandicapte Menschen auf dem Grundstück Reichenbacher Straße 11, Fl.-Nr. 7216, Gemarkung Münnerstadt, vor.

Das Grundstück befindet sich innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils und muss noch erschlossen werden.

Der Stadtrat der Stadt Münnerstadt hatte sich in seiner Sitzung am 13.12.2021 mit dem Antrag auf Vorbescheid beschäftigt und sein gemeindliches Einvernehmen erteilt. Mit Bescheid vom 20.04.2022 hatte das Landratsamt Bad Kissingen den Vorbescheid genehmigt.

Bereits in seiner Sitzung am 17.02.2025 hatte sich der Stadtrat der Stadt Münnerstadt mit einem Antrag auf Verlängerung für den genannten Vorbescheid befasst und für 18 Monate das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Von Seiten des Landratsamtes Bad Kissingen wurde dieser Antrag allerdings nicht genehmigt.

Bei dem jetzt vorliegenden Antrag auf Verlängerung des Vorbescheides hat es auch einen Bauherrnwechsel gegeben.

Gemäß Art. 69 Abs. 2 BayBO kann der Antrag bis zu vier Jahre verlängert werden.

### **Beschlussvorschlag:**

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Münnerstadt genehmigt dem Antrag auf Verlängerung des Vorbescheides einen Zeitraum von vier Jahren.

**Abstimmung:** einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

### **TOP 1.4 Antrag auf Vorbescheid über die Errichtung eines Wohnhauses mit sechs Wohneinheiten, Apartmentwohnungen und zugehörigen Carport-Stellplätzen auf dem Grundstück Nähe Gattenhofstraße, Fl.-Nr. 1494, Gemarkung Münnerstadt; Prüfung gem. "Baturbo" § 246e BauGB**

#### **Sachverhalt:**

Der Stadt Münnerstadt liegt ein Antrag auf Vorbescheid über die Errichtung eines Wohnhauses mit sechs Wohneinheiten, Apartmentwohnungen und zugehörigen Carport-Stellplätzen auf dem Grundstück Nähe Gattenhofstraße, Fl.-Nr. 1494, Gemarkung Münnerstadt, vor. Dieser Antrag soll gemäß dem „Baturbo“ des § 246e BauGB geprüft werden.

Das besagte Grundstück befindet sich im Außenbereich.

Der Bauherr plant mittig im nordwestlichen Grundstücksbereich ein zweigeschossiges Mehrfamilienwohnhaus, in welchem sechs Mietparteien Wohnraum zur Verfügung gestellt werden kann. Die Außenmaße betragen 19,00 m Länge x 11,50 m Breite x 12,75 m Höhe. Das Satteldach hat eine Dachneigung von 30°. Laut Planzeichner werden rotbraune, engobierte (nicht glänzende) Tonziegeln verwendet. Der Hauseingang mit Treppenhaus bis in das Dachgeschoss befindet sich auf der östlichen Gebäudeseite auf einer Fläche von 3,03 m x 2,80 m. Direkt daneben befindet sich ein Aufzug (1,90 m x 0,70 m).

Im östlichen Grundstücksbereich werden auf ca. 35,00 m Länge x 7,00 m Tiefe x 2,20 Höhe insgesamt sechs überdachte Carport-Stellplätze einschließlich einem Abstellraum errichtet. Als Dachform ist ein flachgeneigtes, Pultdach dargestellt. Laut Planzeichner ist hier eine Photovoltaikanlage mit einer Ladestation für E-Autos vorgesehen. Diese Carportstellplätze befinden sich zudem auf den Grundstücksgrenzen zu den Fl.-Nrn. 1493/1 und 1496, welche sich ebenfalls im Außenbereich befinden. Im Kellerbereich des Wohnhauses sind Garagen für fünf Fahrzeuge vor-

gesehen. Gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Münnerstadt in Verbindung mit der Anlage der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen müssen bei Gebäuden mit Wohnungen zwei Stellplätze je Wohnung nachgewiesen werden. Zu den erforderlichen 12 Stellplätzen muss auf dem Grundstück demnach noch ein Stellplatz nachgewiesen werden.

Hinter dem überdachten Carportbereich ist eine Bienenwiese vorgesehen. Auch der Hofraum zwischen Wohnhaus und Carport ist von Grünzonen durchzogen. Eine Zisterne ist im südöstlichen Grundstücksbereich vorgesehen.

Die Zufahrt zum Grundstück erfolgt über die Gattenhofstraße. Im Flächennutzungsplan ist für dieses Grundstück eine Wohnbebauung vorgesehen. Für das bisher unerschlossene Grundstück ist mit der Stadt Münnerstadt ein Erschließungsvertrag für den Wasser- und Abwasseranschluss abzuschließen.

Laut BayernAtlas liegt das Grundstück innerhalb der Biotopkartierung für das Flachland. Der Bauherr hat diesbezüglich bereits Kontakt mit der Unteren Naturschutzbehörde aufgenommen.

In dem jetzt vorliegenden Antrag auf Vorbescheid beantragt der Bauherr das Absehen auf Nachbarbeteiligung. Bei Einreichung des offiziellen Bauantrages sollte ein Antrag auf Nachbarbeteiligung gestellt werden, um so § 246e BauGB in Verbindung mit § 36a BauGB und § 82c BauGB anwenden zu können.

Festsetzungen des benachbarten Bebauungsplanes „Karlsberg“

- Bauweise: zulässig Erdgeschoss und 1 Vollgeschoss;  
Satteldach, Dachneigung: 28° - 32°
- Garagen: Garagen zulässig mit flachgeneigtem Pultdach  
(evtl. Einbau in die Böschung);  
Stellplätze und Garagen sind nur für den durch die zulässige Nutzung  
verursachten Bedarf zulässig

Laut eingereichten Planunterlagen werden die Festsetzungen des benachbarten Bebauungsplanes „Karlsberg“ eingehalten.

Der Bauherr erläutert sein Vorhaben wie folgt:

Wir beabsichtigen auf dem obengenannten Grundstück die Errichtung eines Wohnhauses mit sechs Wohneinheiten und den dazugehörigen Kfz-Stellplätzen. Für dieses Vorhaben beantragen wir einen baurechtlichen Vorbescheid, um insbesondere die Frage der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit rechtsverbindlich zu klären.

Aus unserer Sicht ist das Wohnbauvorhaben aus den nachfolgenden Gründen zulässig:

1. Die baurechtlich notwendige Erschließung ist gesichert.
2. Die Eigenart der näheren Umgebung ist von Wohnbebauung geprägt. Folglich fügt sich das auf dem 2.100 m<sup>2</sup> großen Grundstück geplante Wohnhaus nach baurechtlichen Gesichtspunkten ein. Dies auch deshalb, weil das vorgesehene Maß der baulichen Nutzung und die Dachausbildung den Festsetzungen des angrenzend geltenden Bebauungsplanes entsprechen. Denkbar ist ein Satteldach mit ca. 30° Dachneigung oder ein Pultdach.
3. Auch wenn sich das Grundstück Fl.-Nr. 1494, Gemarkung Münnerstadt, nicht im Geltungsbereich des angrenzend geltenden Bebauungsplanes befindet, ist von einer Bebaubarkeit im Sinne unseres Antrages auszugehen. Schließlich befindet es sich in einer Lage, die eine Beurteilung nach § 34 BauGB (Bebauung innerhalb im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zulässt. Selbst wenn man dies verneint, sind wir überzeugt, dass sich die Zulässigkeit unseres Wohnbauvorhabens nach den Kriterien des aktuellen „Bauturbo“ (§ 246e BauGB) ergibt.

Schließlich befindet sich unser gesichert erschlossenes Grundstück in einem siedlungsnahen Außenbereich.

4. Die geplanten Wohnungen sind als Appartements konzipiert, mit einer Wohnfläche von jeweils ca. 50 m<sup>2</sup> – 60 m<sup>2</sup>. Gedacht sind diese insbesondere für Studierende der Akademie für Bestatter und/oder Beschäftigte des Thorax-Zentrums.

Aus städtebaulicher Sicht dürfen wir auf folgende Aspekte hinweisen:

- Das Heranführen der Straße an das Grundstück spricht dafür, dass schon im Rahmen der Bauleitplanung eine Bebauung dort vorgesehen war. Der Flächennutzungsplan sieht dort Wohnbebauung vor.
- Ökologisch ist es von großem Vorteil, den städtebaulich gelungenen Siedlungsbereich mit unserem Vorhaben fortzuentwickeln, ohne dass es zusätzlicher Erschließungsanlagen und den damit oft verbundenen Flächenversiegelungen bedarf. Von einer behutsamen, überlegten Nachverdichtung innerhalb des Siedlungsgebietes kann ebenfalls gesprochen werden.
- Es ist vorgesehen, das Grundstück im Rahmen seiner Bebauung großzügig zu begrünen und die vorhandene Begrünung in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde in Teilen zu erhalten.
- Wir planen, die Gebäudehöhe und die Dachform so zu wählen, dass es sich in die vorhandene Bebauung harmonisch einfügt. Die (Grenz-)Abstände des Gebäudes zu den Nachbaranwesen planen wir großzügig. Das Wohnhaus ist mit dem Hauseingang und dem Carport in rückwärtiger Lage lärmschonend ausgerichtet.

Dass der Neubau - dessen Realisierung zeitnah (2027 - 2028) erfolgen soll - mit PV-Flächen und Pelletheizung ausgestattet wird, wollen wir nicht unerwähnt lassen. Für den Fall, dass die Übernahme von Ausgleichsflächen notwendig werden, sichern wir Ihnen dies zu.

Mit der geplanten Konzeption sehen wir einen Bedarf von 1 Kfz-Stellplatz je Appartement. Bauordnungsrechtlich stellt sich für uns die Frage, ob bei der geplanten Bebauung eine Abweichung von der aktuellen Stellplatzsatzung möglich ist. Dass die baurechtlich notwendige Zahl von Stellplätzen auf dem Baugrundstück hergestellt werden kann, steht außer Frage.

Im Jahr 2018 hat es für dieses Grundstück bereits einen Antrag auf Vorbescheid für eine Wohnbebauung gegeben. In der Sitzung vom 20.08.2018 hatte der Stadtrat der Stadt Münnernstadt das gemeindliche Einvernehmen verweigert. Mit Bescheid vom 28.11.2018 hat das Landratsamt Bad Kissingen das Vorhaben abgelehnt. Begründet wurde die Ablehnung mit der Außenbereichslage und einem lediglich schmalen Streifen des Grundstückes, der für die Erschließung an die öffentliche Verkehrsfläche liegt. Die geplante Wohnbebauung in zweiter Reihe trägt zu einer Zersiedelung und damit baulichen Fehlentwicklung bei. Zudem lagen dem geplanten Bauvorhaben Belange des Naturschutzes entgegen, da die natürliche Eigenart der Landschaft beeinträchtigt und das Landschaftsbild verunstaltet wird. Bei dem Grundstück handelt es sich unter Beachtung der Biotopkartierung, um eine gesetzlich geschützte Fläche. Auf derartigen Flächen sind Maßnahmen, die zu einer Zerstörung oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung dieser Fläche führen, generell nicht zulässig. Das betroffene Grundstück ist in der Biotopkartierung als „wertvoller Lebensraum“ erfasst. Diese dient dabei in erster Linie dazu, gestiegenen Anforderungen an den Naturschutz gerecht zu werden und wertvolle Feucht-, Mager- und Trockenstandorte zu schützen.

Aufgrund des Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung – „Bauturbo (§ 246e BauGB)“ bewertet das Landratsamt die Wohnbebauung dieses Grundstückes nun neu.

Die Untere Bauaufsichtsbehörde am Landratsamt Bad Kissingen informiert im Vorfeld über folgendes:

Es handelt sich hier um einen Antrag auf Vorbescheid für die Errichtung eines Wohnhauses mit sechs Wohneinheiten, Appartementwohnungen und zugehörigen Carport-Stellplätzen. Der geplante Standort ist dem Außenbereich zuzurechnen, so dass nach bisheriger Rechtslage eine Bebauung nicht bzw. nur mit gemeindlicher Bauleitplanung (Einbeziehungssatzung) möglich gewesen wäre.

Mit dem Inkrafttreten des Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung zum 30.10.2025 (sog. „Baturbo“) hat sich diese Rechtslage geändert. Nach den Vorgaben des hier neu eingeführten § 246 e BauGB kann mit Zustimmung der Gemeinde bis zum Ablauf des 31.12.2030 von den Vorschriften des BauGB abgewichen werden, wenn die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist und z. B. der Errichtung Wohnzwecken dienender Gebäude dient.

Nach den uns bisher vorliegenden Informationen gehen wir davon aus, dass das Verfahren zum „Baturbo“ **nur nach Einreichung eines vollständigen Bauantrags** angewendet / durchgeführt und der im vorliegenden Fall eingereichte Antrag auf Vorbescheid nicht positiv verbeschieden werden kann. Wir haben diesbezüglich eine Anfrage an die Regierung von Unterfranken gestellt.

Wir würden diesen Antrag jedoch – vorbehaltlich einer anderslautenden Mitteilung der Regierung von Unterfranken - zum Anlass nehmen, im Sinne des Bürgerservices vorab zu prüfen, ob die Anwendung von § 246 e BauGB möglich ist.

Das Vorhaben befindet sich im Bereich eines Biotops. Zudem fragt der Bauherr an, ob eine Abweichung von der Stellplatzsatzung erteilt werden kann (siehe Begleitschreiben).

Die Untere Bauaufsichtsbehörde bittet daher um Prüfung und Mitteilung, ob von Seiten der Stadt Münnerstadt die Zustimmung gemäß § 36 a BauGB zu diesem Vorhaben in Aussicht gestellt werden kann.

#### Informationen zum Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung – „Baturbo (§ 246e BauGB)“:

Im Genehmigungsverfahren prüft die Bauaufsichtsbehörde zunächst die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit eines Vorhabens gemäß den allgemeinen Regelungen. Erst wenn das Vorhaben nicht genehmigungsfähig ist, kommen Abweichungsregelungen wie die des „Baturbo“ zum Tragen. Dabei sollte vorrangig geprüft werden, ob eine Zulassung nach § 31 Abs. 1 oder 2 BauGB (Bebauungsplan) zulässig ist, da die Anwendung der „Baturbo“-Vorschriften zusätzliche Verfahrensschritte erfordert. Bei tiefgreifenden bzw. massiven Abweichungen vom Bebauungsplan sollte auf § 246e BauGB zurückgegriffen werden. Dies ist bei der Auslegung zu dokumentieren. Wenn absehbar ist, dass erhebliche zusätzliche Umweltauswirkungen entstehen, ist eine Befreiung nach § 31 Abs 3 BauGB nicht möglich; § 246e BauGB erlaubt dies nach strategischer Umweltprüfung.

§ 246e BauGB: Mit Zustimmung der Gemeinde kann bis zum Ablauf des 31. Dezember 2030 von den Vorschriften des Baugesetzbuches oder den aufgrund des Baugesetzbuches erlassenen Vorschriften abgewichen werden, wenn die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist und einem der im § 246e BauGB genannten Vorhaben dient (z.B. der Errichtung Wohnzwecken dienender Gebäude).

Geeignet sind Vorhaben mit Wohnraumeffekt in siedlungsnahem Außenbereich, im Innenbereich sowie im Geltungsbereich einfacher sowie qualifizierter Bebauungspläne, die sich zügig realisieren lassen.

#### Nachbarschutz:

Die neuen Vorschriften ändern weder etwas an dem im jeweiligen Genehmigungsverfahren maßgeblichen Prüfprogramm noch am materiellen Nachbarschutz. Nachbarschützende Normen (insbesondere Abstandsflächen, Gebot der Rücksichtnahme, nachbarschützende Festsetzungen im Bebauungsplan) gelten unverändert. Abweichungen nach § 31 Abs. 3 (Bebauungsplan), § 34

Abs. 3b (Innerorts) oder § 246e (Baurturbo) BauGB „schaltet“ den Nachbarschutz nicht aus; Nachbarn behalten dieselben subjektiven Rechte und Rechtsschutzmöglichkeiten wie zuvor. Die Anwendung jeder materiell-rechtlichen Vorschrift des Baurturbos setzt voraus, dass nachbarrechtliche Belange ermittelt, bewertet und im Kontext des Vorhabens abgewogen werden.

Prozessual gelten die allgemeinen Regeln der BayBO (Nachbarbeteiligung, Einwendungsrechte). Es empfiehlt sich, im Bescheid explizit zu dokumentieren, dass nachbarschützende Belange gesehen, gewürdigt und soweit erforderlich – durch Nebenbestimmungen abgesichert werden.

Befreiungen sollten in der Baugenehmigung erkennbar sein – entweder durch eigenständige Tenorierung oder zumindest durch eine deutliche Darlegung in der Begründung.

§ 246e Abs. 3: Im Außenbereich sind die Absätze 1 und 2 nur auf Vorhaben anzuwenden, die im räumlichen Zusammenhang mit Flächen stehen, die nach § 30 (Bebauungsplan) oder § 34 (Innerorts) zu beurteilen sind. § 18 Abs. 2 Satz 2 und Abs. 3 Satz 1 des Bundesnaturschutzgesetzes ist anzuwenden.

Rechtsbegriff der Vereinbarkeit mit „öffentlichen Belangen“:

Öffentliche Belange sind insbesondere gesunde Wohnverhältnisse (z.B. Lärm, Luftqualität), Belange des Güter- und Personenverkehrs sowie Belange des Umweltschutzes. Im Außenbereich wird es hauptsächlich auf Umweltbelange, öffentlich-rechtliche geschützte Nachbarbelange (vor allem Lärm) und die Erschließung ankommen. Daher wird der Begriff der „Vereinbarkeit“ nur in besonders gelagerten Fällen verletzt sein.

Was gilt als „siedlungsnaher Außenbereich“ im Sinne des Baurturbos:

**Grundsatz:** Es wird kein unmittelbarer räumlicher Zusammenhang gefordert. Voraussetzung ist vielmehr, dass die Vorhaben im räumlichen Zusammenhang mit den Gebieten nach § 30 BauGB (Bebauungsplan) oder § 34 BauGB (Innerorts) stehen. Damit soll deutlich werden, dass die Vorhaben sich nicht nahtlos anschließen müssen, sondern auch bei einem gewissen Abstand noch eine organische Fortentwicklung des Siedlungsbereichs darstellen und von dessen Erschließungsanlage sowie infrastruktureller Anbindung, einschließlich der sozialen Infrastruktur, profitieren können.

Der Baurturbo ändert am bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenrecht nichts. Abstandsflächen richten sich weiterhin nach Art. 6 BayBO.

Der Bau- und Umweltausschuss wird sich am Sitzungstag mit dem Sachverhalt beschäftigen und eine Entscheidung in der Sache treffen.

### **Beschlussvorschlag:**

Der Bau- und Umweltausschuss lehnt für das Grundstück Fl.-Nr. 1494, Gemarkung Münnerstadt das Vorhaben der Errichtung eines Wohnhauses mit sechs Wohneinheiten, Apartmentwohnungen und zugehörigen Carport-Stellplätzen ab.

**Abstimmung:** mehrheitlich beschlossen Ja 7 Nein 2 Anwesend 9

**TOP 1.5 Bauantrag über den Neubau einer Lagerhalle auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1837/19 (Nähe Kreuzstraße), Gemarkung Windheim**

**Sachverhalt:**

Der Stadt Münnerstadt liegt ein Bauantrag über den Neubau einer Lagerhalle auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1837/19 (Nähe Kreuzstraße), Gemarkung Windheim, vor.

Das besagte Grundstück befindet sich innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils.

Der Bauherr plant auf der nördlichen Grundstücksgrenze eine Lagerhalle mit den Außenmaße 9,50 m Breite x 11,00 m Länge x 4,37 m Höhe. Das Pultdach hat eine Dachneigung von 7° und wird mit anthrazitfarbenem Trapezblech eingedeckt. Auf der Südseite wird das Dach um 1,50 m verlängert.

Die Nachbarunterschriften liegen vor.

Zwischen dem Sportverein DJK Windheim e.V. und dem Bauherrn, wurde folgende Vereinbarung geschlossen:

Vorbemerkung: Eigentümer der Fl.-Nr. 254, Gemarkung Windheim, ist der Sportverein DJK Windheim e.V.. Eigentümer der Fl.-Nr. 1837/19 ist der Bauherr der Lagerhalle.

Der beiliegende Lageplan ist Bestandteil dieser Vereinbarung. Der Sportverein DJK Windheim e.V. gestattet dem vorgenannten Bauherrn über das Grundstück Fl. Nr. 254 einen 3,5 m breiten Geländestreifen entlang der Grenze zu Fl.-Nr. 1837/3 als Zufahrt zu seinem Grundstück Fl.-Nr. 1837/19 zu nutzen. Dieser benötigte Geländestreifen ist „gelb“ im beiliegenden Lageplan eingezeichnet. Die Gestattung ist solange unwiderruflich, bis die DJK Windheim diese Fläche für eine eigene Nutzung benötigt.

#### **Beschlussvorschlag:**

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Münnerstadt erteilt dem vorliegenden Bauantrag sein gemeindliches Einvernehmen.

**Abstimmung:** einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

#### **TOP 2 Mitteilungen und Anfragen**

Zweiter Bürgermeister Träger teilt mit, dass der Zuwendungsbescheid des Bundes für den Glasfaserausbau nach der Gigabitrichtlinie 2.0 am 30.03.2026 erteilt wurde. Dies entspricht 50 % des Ausbautolumens und eine Höhe von rund 3,28 Mio Euro. Nun wird der entsprechende Antrag beim Freistaat Bayern gestellt, der die restlichen 40 % fördert. 10 % der Ausbaurkosten verbleiben bei der Stadt Münnerstadt.

**Abstimmung:**

Münnerstadt, 28.04.2026

Träger  
Vorsitzender

Mauer  
Protokollführer/in