



Niederschrift

über die öffentliche Sitzung des Technischen Ausschusses der Stadt Freudenberg

am 24.07.2023 18:00 Uhr

Anwesend:

1. Vorsitzender: Bürgermeister Roger Henning

2. Gemeinderäte Technischer Ausschuss:

Arslan Cem
Beck Werner
Berg Siegfried
Döhner Rolf
Weis Siegbert
Zipf Manfred

Weitere Gemeinderäte: Kaller Lars

3. Beamte, Angestellte, usw.: Eisert Gunter

4. Es fehlten

- entschuldigt:

Nach Eröffnung der Sitzung stellt der Vorsitzende fest, dass zu der Sitzung durch Ladung vom 14.07.2023 ordnungsgemäß eingeladen worden ist und Zeit, Ort und Tagesordnung für den öffentlichen Teil der Sitzung am 24.07.2023 ortsüblich bekannt gegeben wurden.

Das Kollegium ist beschlussfähig, weil 7 Mitglieder anwesend sind.

Hierauf wird in die Beratung der auf der Tagesordnung stehenden Punkte eingetreten und Folgendes beschlossen:

1. Bauantrag zur Errichtung eines Anbaus als Wohnraumerweiterung und Doppelgarage auf Flurstück 61 der Gemarkung Wessental

Der Bürgermeister und Herr Eisert informieren den Technischen Ausschuss über Folgendes:

Das Flurstück 61 befindet sich im Innenbereich nach § 34 BauGB in Wessental. Der Bauherr plant den Rückbau des ungenutzten Wohngebäudes an der nördlichen Grenze, das sich in einem schlechten baulichen Zustand befindet, um auf der neu geschaffenen Freifläche einen zweigeschossigen, massiven Anbau an das zweite, größere Wohnhaus auf dem Flurstück errichten zu können.

Die eingereichte Planung sieht für den Anbau ein Flachdach mit Kiesschüttung vor. Das untere Geschoss soll zukünftig als Doppelgarage und das obere Geschoss als Erweiterung des Wohnraumes genutzt werden. Die Abstandflächen zwischen Außenwand und Grundstücksgrenze besitzen eine Tiefe von 2,50 m und halten somit das nach § 6 VII LBO erforderliche Mindestmaß ein.

Der Ortschaftsrat Wessental hat eine Kopie der Antragsunterlagen erhalten und dem Antrag in seiner öffentlichen Sitzung vom 29.06.23 einstimmig zugestimmt. Die Angrenzeranhörung ist abgeschlossen. Einwände gegen die Maßnahme liegen derzeit nicht vor.

Beschluss:

Der Technische Ausschuss der Stadt Freudenberg berät über das Vorgetragene und beschließt das Einvernehmen zu dem Bauantrag zur Errichtung eines Anbaus als Wohnraumerweiterung und Doppelgarage auf Flurstück 61 der Gemarkung Wessental.

Abstimmungsergebnis: 7 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen, 0 Enthaltungen

2. Bauantrag für den Rückbau von Bestandsgebäuden und den Umbau eines Wohnhauses zur Frühstückspension auf Flurstück 418 der Gemarkung Freudenberg

Der Bürgermeister und Herr Eisert informieren den Technischen Ausschuss über Folgendes:

Das Flurstück 418 befindet sich innerhalb der Gesamtanlage nach § 19 DSchG der Stadt Freudenberg und innerhalb des nichtüberplanten Innenbereichs nach § 34 BauGB. Das seit Jahren ungenutzte Wohnhaus auf dem Flurstück ist Bestandteil des im Nordwesten der historischen Vorstadt

Niederschriftenbuch des Technischen Ausschusses der Stadt Freudenberg**öffentliche Sitzung am 24.07.2023****Nr. 06/2023**

gelegenen ehemaligen Handwerker- und Kleinbauernviertels und daher als erhaltenswertes Gebäude gelistet. Bauliche Veränderung am äußeren Erscheinungsbild sind mit der Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

Der Bauherr hat zusammen mit dem Flurstück 418 die benachbarten Flurstücke 411/3, 419, 420, 421 422/1 und 422 gekauft und zu dem nun 247 m² großen Flurstück 418 vereinigt. Geplant ist der Rückbau der Bestandsgebäude.

Auf der neu geschaffenen Freifläche sollen Outdoor-Lager, Outdoor-Küche, eine überdachte Terrasse, ein Kräutergarten und ein Anbau mit Pultdach an das vormalige Wohnhaus entstehen.

Das Wohnhaus möchte der Bauherr zur Frühstückspension mit jeweils zwei Einzelzimmerapartments und einen separaten Bad in den beiden Obergeschossen umbauen. Der geplante Einbau eines Aufzuges ermöglicht die barrierefreie Erschließung des Gebäudes. Die nutzbare Fläche im Dachgeschoss soll durch zwei Gauben für den Ausbau zu einem großzügigen Studio mit Bad vergrößert werden.

An dem meisten Flächen erfolgt eine Grenzbebauung wie im Bestand, wodurch keine Abstandsflächen nachzuweisen sind. Da wie zuvor beschrieben einige Bestandsgebäude abgebrochen und nur Teilbereiche wieder überbaut werden, erfolgt insgesamt eine Verbesserung der nachbarschutzrechtlichen Belange. Mit dem geplanten Kräutergarten wird ein Beitrag zur Entsiegelung von Flächen geleistet, wenn auf dem Grundstück anfallendes Niederschlagswasser wieder direkt im Boden versickern kann.

Um die beiden erforderlichen Stellplätze nachweisen zu können, verhandelt der Bauherr mit dem Eigentümer von Garagen auf benachbarten Flurstücken. Ziel ist dabei die Anmietung von Garagen.

In einem Vororttermin am 30.03.2023 hat das Landesamt für Denkmalpflege bereits Zustimmung zu der geplanten Maßnahmen signalisiert. Die Angrenzeranhörung wurde durch den Bauherren selbst durchgeführt und ist abgeschlossen. Einwände gegen die Maßnahme liegen nicht vor.

Beschluss:

Der Technische Ausschuss der Stadt Freudenberg berät über das Vorgetragene und beschließt das Einvernehmen zu dem Bauantrag für den Rückbau von Bestandsgebäuden und den Umbau eines Wohnhauses zur Frühstückspension auf Flurstück 418 der Gemarkung Freudenberg.

Abstimmungsergebnis: 7 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen, 0 Enthaltungen

3. Bauantrag zur Nutzungsänderung für den Einbau einer Lackierkabine und eines Hochregallagers auf Flurstück 3152 der Gemarkung Freudenberg

Der Bürgermeister und Herr Eisert informieren den Technischen Ausschuss über Folgendes:

Der Technische Ausschuss hat bereits in der Sitzung am 13.03.2023 einem Bauantrag zur Nutzungsänderung für den Einbau einer Lackierkabine und eines Hochregallagers auf Flurstück 3152 der Gemarkung Freudenberg das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Antragsteller war damals der Mieter des Gebäudes. Nun wurde ein überarbeiteter Antrag durch den Eigentümer des Gebäudes eingereicht. Nach Auskunft des Landratsamtes muss aufgrund des geänderten Antragstellers nun erneut über das gemeindliche Einvernehmen beraten werden.

Das Flurstück befindet sich in einem als Mischgebiet ausgewiesenen Bereich des Bebauungsplanes „FB-05 Stubenrauch“. Beantragt ist eine Nutzungsänderung des zuletzt als Kfz-Werkstatt genutzten Gebäudes für den Einbau einer Lackierkabine und eines Hochregallagers.

Die Lackierkabine mit den Abmessungen 8,10 m x 5,10 m x 3,10 m soll in der vorhandenen Halle aufgestellt werden. Die Wände der Kabine sind aus zweischaligen Blechen mit einer Füllung aus nichtbrennbarer Steinwolle gefertigt. Sie soll zur Lackierung von Flaschen mit einem Zweikomponenten-Polyurethan-Acrylharzlack genutzt werden. Die anschließende Trocknung erfolgt innerhalb der Kabine. Die Abluft wird über ein Filtersystem abgeleitet. Das Schwerlastregal mit den Abmessungen 5,70 m x 1,10 m x 4,00 m ist für die Lagerung der Flaschen vor und nach dem Lackiervorgang vorgesehen.

Die Angrenzeranhörung ist noch nicht abgeschlossen. Bisher liegt ein Einwand gegen die Maßnahme vor.

Beschluss:

Der Technische Ausschuss der Stadt Freudenberg berät über das Vorgetragene und beschließt das Einvernehmen zu dem Bauantrag zur Nutzungsänderung für den Einbau einer Lackierkabine unter Beachtung der gesetzlichen Grenzwerte und eines Hochregallagers auf Flurstück 3152 der Gemarkung Freudenberg.

Abstimmungsergebnis: 7 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen, 0 Enthaltungen

4. Bauantrag für den Wohnhausumbau auf Flurstück Nr. 102 der Gemarkung Freudenberg

Der Bürgermeister und Herr Eisert informieren den Technischen Ausschuss über Folgendes:

Das Flurstück liegt im Bereich der Gesamtanlage nach § 19 DSchG „Freudenberg am Main“ und innerhalb des nichtüberplanten Innenbereichs nach § 34 BauGB.

Der Technische Ausschuss hat bereits in der Sitzung am 12.11.2018 dem Bauantrag für den Wohnhausumbau auf Flurstück 102 der Gemarkung Freudenberg das gemeindliche Einvernehmen erteilt, der dann am 07.02.2019 durch das Landratsamt genehmigt wurde. Der Antrag wird nun erneut gestellt, da nach § 62 I LBO Baugenehmigungen erlöschen, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Erteilung der Genehmigung mit der Bauausführung begonnen ist.

Der Bauherr beabsichtigt die Dachkonstruktion über dem Haupthaus, dem Querhaus sowie das Pultdach über dem Keller zu erneuern. Seine Planung sieht für das Querhaus vor, das Dach dort zu erhöhen, die Dachneigung auf 50° zu ändern und zwei Gauben zu errichten, um zusätzlichen Wohnraum zu schaffen.

Für das Erdgeschoss sieht die Planung des Bauherrn die Einrichtung einer Werkstatt mit Ausstellungsbereich vor, die am Frühlings- und Herbstmarkt Interessierten zugänglich sein soll. Das Wohnhaus ist aufgrund der exponierten Lage und als Bestandteil der dicht bebauten historischen Altstadt ein erhaltenswertes Gebäude. Die geplanten Umbauten im Gebäudeinnern müssen deshalb im Gegensatz zu einem Kulturdenkmal nicht mit der Denkmalpflege abgestimmt werden.

Die Angrenzeranhörung ist noch nicht abgeschlossen. Einwände gegen die Maßnahme liegen derzeit nicht vor.

Beschluss:

Der Technische Ausschuss der Stadt Freudenberg berät über das Vorgetragene und beschließt das Einvernehmen zu dem Bauantrag für den Wohnhausumbau auf Flst. Nr. 102 der Gemarkung Freudenberg.

Abstimmungsergebnis: 7 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen, 0 Enthaltungen

5. Bauantrag zur Errichtung eines Anbaus an ein bestehendes Wohnhaus auf Flurstück 3712 der Gemarkung Rauenberg

Der Bürgermeister und Herr Eisert informieren den Technischen Ausschuss über Folgendes:

Das Flurstück 3712 befindet sich im Innenbereich nach § 34 BauGB in Rauenberg. Der Bauherr plant dort einen Anbau an das vorhandene Wohnhaus, in dem ein Arbeitszimmer untergebracht werden soll.

Die eingereichte Planung sieht für den Unterbau, den der Bauherr auch als Carport nutzen möchte, die Ausführung als Stahlkonstruktion vor. Die Außenwände und Decken sollen als Holzständerwände bzw. als Holzbalkendecken hergestellt werden. Die Abstandflächen zwischen Außenwand und Grundstücksgrenze besitzen eine Tiefe von 2,50 m und halten somit das nach § 6 VII LBO erforderliche Mindestmaß ein.

Der Ortschaftsrat Rauenberg hat eine Kopie der Antragsunterlagen erhalten und dem Antrag im Umlaufverfahren zugestimmt.

Die Angrenzeranhörung wurde durch den Bauherren selbst durchgeführt und ist abgeschlossen. Einwände gegen die Maßnahme liegen nicht vor.

Beschluss:

Der Technische Ausschuss der Stadt Freudenberg berät über das Vorgetragene und beschließt das Einvernehmen zu dem Bauantrag zur Errichtung eines Anbaus an ein bestehendes Wohnhaus auf Flurstück 3712 der Gemarkung Rauenberg.

Abstimmungsergebnis: 7 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen, 0 Enthaltungen

6. Bauantrag zur Errichtung von zwei Überdachungen an einem bestehenden Gebäude auf Flurstück 1866/1 der Gemarkung Freudenberg

Der Bürgermeister und Herr Eisert informieren den Technischen Ausschuss über Folgendes:

Das Flurstück 1866/1 befindet sich in einem als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesenen Bereich des Bebauungsplanes „FB-11 Brennpfad und Beine“. In dem bestehenden Gebäude werden Spannplatten aufbereitet. Der Antragsteller plant für den Bereich, in dem Anlieferungen stattfinden, die Errichtung von zwei Überdachungen.

Niederschriftenbuch des Technischen Ausschusses der Stadt Freudenberg**öffentliche Sitzung am 24.07.2023****Nr. 06/2023**

Die nach § 6 VII LBO erforderliche Tiefe der Abstandsflächen ist eingehalten. Sie beträgt in Gewerbegebieten 12,5% der Höhe der Außenwände, darf jedoch 2,50 m nicht unterschreiten.

Die überbaute Grundfläche auf dem Flurstück bleibt durch die Maßnahme unverändert, nachdem die Fläche unter der geplanten Überdachung durch die Verlegung von Pflaster bereits überbaut ist.

Die Angrenzeranhörung ist noch nicht abgeschlossen. Bisher liegt ein Einwand gegen die Maßnahme vor.

Beschluss:

Der Technische Ausschuss der Stadt Freudenberg berät über das Vorgetragene und beschließt das Einvernehmen zu dem Bauantrag zur Errichtung von zwei Überdachungen an einem bestehenden Gebäude auf Flurstück 1866/1 der Gemarkung Freudenberg.

Abstimmungsergebnis: 7 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen, 0 Enthaltungen

7. Bauantrag für die Sanierung und Erweiterung eines bestehenden Wohnhauses auf Flurstück 58 der Gemarkung Ebenheid

Der Bürgermeister und Herr Eisert informieren den Technischen Ausschuss über Folgendes:

Das Flurstück 58 befindet sich im Innenbereich nach § 34 BauGB in Ebenheid. Der Bauherr plant die Sanierung und Erweiterung des derzeit ungenutzten Wohngebäudes.

Die eingereichte Planung sieht einen zweigeschossigen, massiven Anbau mit Flachdach, auf das Dämmung und Abdichtung aufgebracht werden, vor. Das untere Geschoss soll zukünftig die Küche und eine Garderobe beherbergen, das obere Geschoss einen Balkon sowie einen Hobbyraum.

Die Abstandsflächen zwischen Außenwand und Grundstücksgrenze besitzen eine Tiefe von 40 % der Höhe der Außenwände und halten somit das nach § 6 VII LBO erforderliche Mindestmaß ein.

Der Ortschaftsrat Ebenheid hat eine Kopie der Antragsunterlagen erhalten und dem Antrag in seiner öffentlichen Sitzung vom 10.07.23 einstimmig zugestimmt, nachdem durch die Maßnahme ein leerstehendes Gebäude im Ortskern wieder einer Nutzung zugeführt wird. Die Angrenzeranhörung wurde durch den Bauherren selbst durchgeführt und ist abgeschlossen. Einwände gegen die Maßnahme liegen nicht vor.

Niederschriftenbuch des Technischen Ausschusses der Stadt Freudenberg

öffentliche Sitzung am 24.07.2023

Nr. 06/2023

Beschluss:

Der Technische Ausschuss der Stadt Freudenberg berät über das Vorgetragene und beschließt das Einvernehmen zu dem Bauantrag für die Sanierung und Erweiterung eines bestehenden Wohnhauses auf Flurstück 58 der Gemarkung Ebenheid.

Abstimmungsergebnis: 7 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen, 0 Enthaltungen

8. Informationen des Bürgermeisters

- keine -

9. Anfragen

1. Anfrage Herr Zipf, Einsparungen durch Energiesparkonzept

Die nachfolgenden Gegenüberstellungen der Verbräuche Strom und Wärmeenergie in den Jahren 2021 und 2022 werden dem Gremium vorgelegt.

Energiesparkonzept der Stadt Freudenberg			
<u>Controlling</u>			
Strom			
eindeutige Gebäudebezeichnung	Verbrauch 2021	Verbrauch 2022	- Ersparnis
	[kWh]	[kWh]	+ Mehrverbrauch
Straßenbeleuchtung	331.777	310.607	-21.170
Rathaus Freudenberg	38.300	35.950	-2.350
Gemeindezentrum Boxtal	4.926	4.021	-905
Altes Rathaus Rauenberg	644	493	-151
Haus d. Vereine, Rauenberg	3.551	5.214	1.663
Gemeindezentrum Ebenheid	3.111	3.395	284
Jugendtreff Ebenheid	153	576	423
Dorfgemeinschaftshaus Wessental	2.096	1.941	-155
Lindtalschule Freudenberg	76.773	55.776	-20.997
Eichwaldgrundschule Rauenberg	18.034	19.569	1.535
Feuerwehr Rauenberg	6.779	4.729	-2.050
Feuerwehr Freudenberg	11.625	10.569	-1.056
FSI Büro	796	809	13
Touristikbüro	1.055	951	-104
Gesamteinsparung in kWh			-45.020
Die Gesamteinsparung von rund 45.400 kWh entspricht unter Zugrundelegung des letztjährigen Arbeitspreises pro kWh von 0,0525 €/kWh einem Betrag von rd. 9.600 € brutto (incl. Nebenkosten wie Umlagen, Stromsteuer, Netznutzung)			
Quellen/Datengrundlage: Jahresendabrechnungen SWW per 31.12.2021 und 31.12.2022			

Niederschriftenbuch des Technischen Ausschusses der Stadt Freudenberg

öffentliche Sitzung am 24.07.2023

Nr. 06/2023

Wärmeenergie				
eindeutige Gebäudebezeichnung	Verbrauch 2021	Verbrauch 2022	- Ersparnis in kWh	Energieträger
	[kWh]	[kWh]	+ Mehrverbrauch in kWh	
Rathaus Freudenberg	181.405	147.877	-33.528	Heizöl
Gemeindezentrum Bortal	155.421	137.759	-17.662	Heizöl
GZ Ebenheid, Finkenstraße 4	61.339	69.400	8.061	Heizöl
Dorfgemeinschaftshaus Wessental	19.781	27.500	7.719	Heizöl
Lindtalschule Freudenberg	577.315	394.916	-182.399	Heizöl
Eichwaldgrundschule Freudenberg	180.033	147.261	-32.772	Heizöl
Feuerwehr Rauenberg	51.519	50.794	-725	Heizöl
Feuerwehr Freudenberg	33.517	25.139	-8.378	Heizöl
Einsparung in kWh			-259.684	
Einsparung im Heizölbereich: 259.684 kWh - > umgerechnet in Liter: 26.125 Liter				
Der durchschn. EK-Preis brutto lag 2022 bei 1,29860 €				
daraus folgt: 26.125 Liter x 1,29860 € = 33.926,12 €				
eindeutige Gebäudebezeichnung	Verbrauch 2021	Verbrauch 2022	- Ersparnis in kWh	Energieträger
	[kWh]	[kWh]	+ Mehrverbrauch in kWh	
Altes Rathaus Rauenberg	13.341	20.079	6.738	Heizstrom
Haus d. Vereine, Rauenberg	6.358	7.104	746	Heizstrom
Jugendtreff Ebenheid, Odenwaldstr.30	3.747	6.395	2.648	Heizstrom
Mehrverbrauch in kWh			10.132	
Mehrverbrauch Heizstrom: 1.667€ (10.132 kWh x 0,1645 €)				
Quellen/Datengrundlage: Energieerfassungstabelle gem. KlimaSchGes; Durchschnittl. Einkaufspreis Heizöl anhand Lieferantenrechnungen				
Sonderfaktoren: Lockdown in 2021. Bei Regelbetrieb im Kalenderjahr 2021 wäre die Ersparnis erfreulicherweise vermutlich sogar höher ausgefallen.				

2. Anfrage Herr Weis, Spielkombination -Exoticcs- Spielplatz Rauenberg

Nach Auskunft des Herstellers Westfalia ist die Spielkombination für Kinder unter 3 Jahren ungeeignet. Durch die Einstiegshöhe von 40 cm für die unterste Sprosse der Leiter ist daher sichergestellt, dass Kinder unter 3 Jahren nicht aus eigener Kraft hinaufsteigen können.

Neue Anfragen:

- Herr Kaller berichtet, dass aufgrund der derzeitigen Trockenheit die Grundwasserspiegel sinken. Möglicherweise ist die Trockenheit dafür verantwortlich, dass die als Brunnen gefassten Quelle in Wessental Anfang 2022 versiegt ist und ein Zusammenhang mit den Arbeiten zur Breitbanderschließung besteht nicht. Er rät deshalb von einer kostspieligen Ursachenforschung ab.

2. Herr Kaller regt an, die Altkleidercontainer im Schleusenweg am städtischen Bauhof aufzustellen, nachdem am derzeitigen Standort immer häufiger anderer Müll abgeladen wird und auf dem Gelände des Bauhofs eine bessere Überwachung möglich ist.
Der Bürgermeister antwortet, das die Verwaltung zunächst prüfen wird, welche Vereinbarung bezüglich der Container bestehen.
3. Herr Weis fragt nach, ob an der Kläranlage Rauenberg eine Kamera zur Überwachung des Altmetailcontainers installiert werden kann, nachdem dort immer häufiger anderer Müll eingeworfen wird.
Der Bürgermeister antwortet, dass man zunächst prüfen wird, ob die Installation einer Überwachungskamera dort datenschutzrechtlich zulässig ist.

Unterschriften liegen im Original vor

f.d.R.

.....
Bürgermeister Roger Henning

.....
Gunter Eisert

.....
Rolf Döhner / Siegfried Berg

.....
Cem Arslan / Manfred Zipf