

# Niederschrift über die Sitzung des Marktgemeinderates des Marktes Marktrodach vom 24.05.2022

in der Rodachtalhalle, Hirtenwiesen 6, 96364 Marktrodach, Beginn 18.30 Uhr

Sämtliche sechzehn Mitglieder des Marktgemeinderates waren ordnungsgemäß geladen

Vorsitzender war der Erste Bürgermeister N. Gräbner

Schriftführer ist Andreas Buckreus

Anwesend waren

N. Gräbner  
A. Murmann  
E. Müller  
A. Kestel  
R. Pompe  
F. Müller  
T. Hümmrich  
C. Ernst  
B. Hummel  
H. Wich-Heiter  
S. Böhm  
M. Linke  
W. Deinlein  
M. Mai  
M. Stöhr  
S. Kaufmann  
O. Skall

Entschuldigt fehlten

Weitere Anwesende

PressevertreterIn

Beschlussfähigkeit war gegeben

## Öffentliche Sitzung

- TOP 1 Informationen des Ersten Bürgermeisters
- TOP 2 Bauvorhaben (BV) im Gemeindegebiet;  
Sachstandsmitteilungen von Bauamtsleitung Katja Wich
1. Sachstand über BV „Bau einer Veranstaltungsscheune in Unterrodach“
  2. Sachstand über BV „Bau eines historischen Parkplatz i. d. Ortsmitte in Unterrodach“
  3. Sachstand über BV „Sanierung des alten Pfarrhauses in Seibelsdorf“
  4. Sachstand über BV „Sanierung der Martin-Luther-Straße in Unterrodach“
  5. Sachstand über BV „Bau eines Ärztehauses, Kulmbacher Str. 5 in Oberrodach“
  6. Sonstige
- TOP 3 Behandlung von Bauanträgen
1. Bauantrag über Nutzungsänderung einer Garage zur Wohnung, Am Mühlbach 6, 96364 Marktrodach
  2. Bauantrag über Sanierung und Umbau einer Gaststätte in ein Mehrfamilienwohnhaus, Kronacher Str. 7, 96364 Marktrodach
  3. Neubau eines Mobilfunkschleuderbetonmast in Zeyern auf der FlNr. 209 Gemarkung Zeyern durch ATC Germany Holdings GmbH in München sowie Neubau eines Mobilfunkmast in Seibelsdorf auf der FlNr. 456 Gemarkung Seibelsdorf
- TOP 4 Landschaftspflegemaßnahmen 2022;  
Genehmigung der Maßnahmenliste
- TOP 5 Feldgeschworenenwesen – Ortsteil Zeyern;
1. Bestätigung des Feldgeschworenen Felsecker Helmut zum Obmann
  2. Ernennung von Jürgen Haderlein zum Feldgeschworenen
  3. Ernennung von Roland Pompe zum Feldgeschworenen
  4. Ernennung von Gerhard Weiß zum Feldgeschworenen
- TOP 6 Veröffentlichung von Tagesordnungspunkten der vergangenen nichtöffentlichen Sitzung
- TOP 7 Sonstiges und Unvorhergesehenes

## Öffentliche Sitzung

Der Vorsitzende teilt mit, dass fristgemäß und ordnungsgemäß geladen wurde. Er begrüßt das Ratsgremium, die anwesenden Bürgerinnen und Bürger. Er stellt die Beschlussfähigkeit fest und eröffnet die Sitzung.

### TOP 1 ÖS

#### Informationen des Ersten Bürgermeisters

Entfällt

### TOP 2 ÖS

#### Bauvorhaben (BV) im Gemeindegebiet;

#### Sachstandsmitteilungen von Bauamtsleitung Katja Wich

##### 1.Sachstand über BV „Bau einer Veranstaltungsscheune in Unterrodach“

Zunächst ist zu erwähnen, dass die bis dato ausführenden Firmen eine sehr gute Arbeit abgeleistet haben. Einen Dank gilt allen Mitarbeiter:innen. Ein großes Lob gilt der Bauleitung vom Architekturbüro Schöttner aus Wallenfels, Herrn Michael Will sowie Frau Architektin Frau Bettina Neder.

Auf der Baustelle ist derzeit das Gewerk Zimmerei zu finden. So werden derzeit die Dämmung sowie die Dacheindeckung angebracht. Weiterhin werden die Arbeiten an der Fassade durchgeführt. Diese Arbeiten dauern bis Pfingsten. Im Anschluss wird das Sichtholz aus dem Bestand angebracht, sodass hierfür bis zu sechs Wochen eingeplant werden müssen. In drei Wochen ist der Beginn des Fenstereinbaus und die restlichen Arbeiten an den Sockelsteinen. Der veranschlagte Bauzeitenplan kann hier nicht eingehalten werden.

##### 2.Sachstand über BV „Bau eines historischen Parkplatz i. d. Ortsmitte in Unterrodach“

Auch hier sind den Firmen und deren Mitarbeiter:innen eine einwandfreie Leistung zu bescheinigen. Derzeit finden die Pflasterarbeiten statt, die bis Ende der Woche beendet werden können. Ausstehend sind noch die Schreiner- und Malerarbeiten sowie die Anpflanzungen. Ein Lob gilt hier Herrn Thomas Kleylein vom Planungsbüro HTS Plan GmbH aus Kronach für die Bauleitung und der Planung.

##### 3.Sachstand über BV „Sanierung des alten Pfarrhauses in Seibelsdorf“

Im Pfarrhaus Seibelsdorf wurden die Rückbau- und Entkernungsarbeiten fertiggestellt. Letztere wurden schrittweise unter Einbezug des Statikers zur Freilegung der relevanten tragenden Bauteile durchgeführt. Im Anschluss wurden Schadstoffuntersuchungen zur Vorbereitung der Planung beauftragt und abgeschlossen. Aktuell und in den kommenden Wochen finden Schadstellenkartierungen der freigelegten Teile, des Fachwerkes und den Deckenbalken statt. Das vorliegende und bereits einige Jahre alte Gutachten im Zuge von Voruntersuchungen muss nach neuem Kenntnisstand bearbeitet werden. Diese Grundlagen werden in die Ausführungsplanung und Ausschreibungen eingearbeitet. Der erste Block mit den Gewerken Gerüst, Baumeister, Zimmerer, Dachdecker und Klempner wird derzeit vorbereitet und kann nach Abschluss der Schadenskartierungen zeitnah versendet werden. Es ist geplant mit den Arbeiten im frühen Herbst zu beginnen.

#### **4.Sachstand über BV „Sanierung der Martin-Luther-Straße in Unterrodach“**

Die Wasserleitung und die Mehrzweckleitung in der Martin-Luther-Straße sind jeweils zu etwa einem Drittel verlegt. Diese Woche soll in diesem Abschnitt das Erdplanum hergestellt und mit Frostschutz überschüttet werden, sodass nach dem langen Wochenende der "zweite" Abschnitt Wasserleitung und Mehrzweckleitung folgen. Die Mehrzweckleitung schützt einerseits den Straßenkoffer vor dem Tiefenwasser, welches aus dem Hang drückt und andererseits werden die Straßeneinläufe angeschlossen, sodass das Oberflächenwasser der Straße darin transportiert wird. Einen Dank gilt der ausführenden Firma, dem Zweckverband Rodacher Gruppe sowie der Bauleitung Christina Kleylein vom Büro HTS Plan GmbH aus Kronach.

#### **5.Sachstand über BV „Bau eines Ärztehauses, Kulmbacher Str. 5 in Oberrodach“**

Die Abbrucharbeiten im Gebäudeinneren einschließlich Einbau der statisch erforderlichen Ersatzmaßnahmen (Einbau von Stahlbauunterstützungen unterhalb der Geschoßdecken) und die Abbrucharbeiten im Außenbereich sind abgeschlossen. Die Fundamentarbeiten zum Treppenhausanbau einschließlich Herstellen der Aufzugsunterfahrt sind bis UK-Bodenplatte EG in Arbeit.

Die Arbeiten für die Gewerke sind bereits ausgeschrieben:

- Zimmerer-, Dachdecker- und Flaschnerarbeiten
- Innen- und Außenputzarbeiten
- Trockenbauarbeiten
- Malerarbeiten
- Gerüstbauarbeiten
- Fliesenlegerarbeiten
- Schreinerarbeiten
- Auszugsanlage
- Schlosserarbeiten

Einen Dank gilt dem Büro HTS Plan GmbH mit seinem Bauleiter Reinhold Kapell für die hervorragende Betreuung. Den ausführenden Firmen mit seinen Mitarbeiter:innen ein großes Dankeschön für die sehr gute Arbeit.

#### **TOP 3 ÖS**

##### **Behandlung von Bauanträgen**

##### **1.Bauantrag über Nutzungsänderung einer Garage zur Wohnung, Am Mühlbach 6, 96364 Marktrodach**

Die Eigentümerin des Anwesens Am Mühlbach 6 in Unterrodach beantragt die Nutzungsänderung einer Garage in eine Wohnung. Das Bauvorhaben liegt in einem Mischgebiet ohne Bebauungsplan. Gründe, die evtl. gegen eine Nutzungsänderungen sprechen könnten, werden derzeit von der Bauaufsichtsbehörde im Landratsamt Kronach geprüft.

**Auf Vorschlag des Vorsitzenden beschließt der Marktgemeinderat einstimmig:**

*„Der Marktgemeinderat nimmt den Bauantrag zur Kenntnis und erteilt das gemeindliche Einvernehmen. Dem Vorhaben wird in allen Punkten zugestimmt, sofern keine nachbarschaftlichen Interessen entgegenstehen. Sämtliche notwendige Befreiungen werden erteilt.“*

## **2. Bauantrag über Sanierung und Umbau einer Gaststätte in ein Mehrfamilienwohnhaus, Kronacher Str. 7, 96364 Marktrodach**

Der Eigentümer des Anwesens Kronacher Str. 7 in Zeyern beantragt den Umbau und die Sanierung der ehemaligen Traditionsraststätte „Zum goldenen Löwen“ in Zeyern, Kronacher Straße 7.

Die ehemaligen Räume der Gaststätte mit Tanzsaal sollen nun in sechs Mietwohnungen umgebaut und saniert werden. Er freut sich sehr über diese Investition und über das Bauvorhaben. Es entstehen hier Wohnungen zwischen 50 und 100 qm und damit Wohnraum, welcher dringend in Marktrodach benötigt wird. Genügend Stellplätze sind auf dem ehemaligen Parkplatz der Gaststätte vorhanden.

**Auf Vorschlag des Vorsitzenden beschließt der Marktgemeinderat einstimmig:**

*„Der Marktgemeinderat nimmt den Bauantrag zur Kenntnis und erteilt das gemeindliche Einvernehmen. Dem Vorhaben wird in allen Punkten zugestimmt, sofern keine nachbarschaftlichen Interessen entgegenstehen.“*

## **3. Neubau eines Mobilfunkschleuderbetonmast in Zeyern auf der FINr. 209 Gemarkung Zeyern durch ATC Germany Holdings GmbH in München sowie Neubau eines Mobilfunkmast in Seibelsdorf auf der FINr. 456 Gemarkung Seibelsdorf**

In seiner Sitzung des Marktgemeinderates vom 13.12.2021 wurden beide Bauanträge behandelt. Dabei ist zu erwähnen, dass der Marktgemeinderat dem Mobilfunkausbau grundsätzlich positiv gegenüber steht. Dieser sieht jedoch das Ortsbild von Zeyern und Seibelsdorf durch den Bau der Masten als stark beeinträchtigt. Nachdem auch die Standortbescheinigung bei Antragstellung nicht vorlag und die Gesamtzahl der Antennen nicht angegeben wurde, war man gegen die Standortauswahl.

Aus diesen Gründen wurde das gemeindliche Einvernehmen zu den beiden Bauanträgen nicht erteilt. Über eine erneute Verhandlung mit dem Antragsteller über die jeweiligen Standorte war keine Gesprächsbereitschaft seitens des Bauantragstellers gegeben. Die Antragsteller hielten an den Standorten fest.

Nach Auffassung der Bauaufsichtsbehörde wurde das Einvernehmen des Marktgemeinderates rechtswidrig versagt. Begründet wird dies, dass Mobilfunksendeanlagen, als Anlagen der öffentlichen Versorgung mit Telekommunikationsdienstleistungen zu den privilegierten Vorhaben im Außenbereich, dort zulässig sind, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen und die ausreichende Erschließung gesichert ist.

Für Mobilfunksendeanlagen wurde das Merkmal der Ortsgebundenheit durch das BVerwG Urt. v. 20.06.2013 insoweit modifiziert, dass ihre Raum- bzw. Gebietsgebundenheit genügt.

Im vorliegenden Fall liegt die Ortsgebundenheit insoweit vor, da durch die Anlage eine bestehende Versorgungslücke geschlossen wird und die Anlage an einem funktechnisch dafür geeigneten Standort im Außenbereich errichtet werden soll.

Zudem stehen öffentliche Belange dem Vorhaben nicht entgegen. Nach der Stellungnahme des Naturschutzes handelt es sich um einen Ackerstandort. Dies stellt keinen erheblichen Eingriff in den Naturhaushalt dar und dieser Eingriff ist durch eine Ersatzgeldzahlung ausgleichbar.

Bei privilegierten Vorhaben genügt eine Beeinträchtigung des Ortsbildes nicht, um das Vorhaben abzulehnen, es müssen diese Belange entgegenstehen; dies liegt aber hier nicht vor.

Die Standortbescheinigung ist erst bei Inbetriebnahme erforderlich, jedoch noch nicht im Baugenehmigungsverfahren. Da nach Auffassung des Landratsamtes das Vorhaben bauplanungsrechtlich zulässig ist, wird mit diesem Bescheid das gemeindliche Einvernehmen ersetzt. Die Genehmigung gilt zugleich als Ersatzvornahme im Sinn des Art. 113 GO. Der Gemeinde wurde Gelegenheit gegeben erneut über das Einvernehmen zu entscheiden. Der Markt Marktrodach blieb aber bei dem gefassten Beschluss und erteilte das Einvernehmen nicht.

In seiner Sitzung vom 19.04.2022 musste sich der Marktgemeinderat erneut mit beiden Bauanträgen befassen, nachdem das Landratsamt Kronach mitteilte, dass das gemeindliche Einvernehmen rechtswidrig erteilt wurde. Der Marktgemeinderat hielt jedoch an seiner Rechtsauffassung fest. Das gemeindliche Einvernehmen wurde abermals nicht erteilt.

Das Landratsamt teilte daraufhin mit, dass ein Bauherr einen Rechtsanspruch auf Erteilung einer Baugenehmigung hat, wenn das Vorhaben bauplanungsrechtlich zulässig ist. Dies ist bei den Mobilfunkmasten gegeben, zumal sie auch als privilegierte Vorhaben im Außenbereich bewertet werden.

Es liegt deshalb nicht beim Landratsamt Alternativstandorte zu prüfen, um diese dann zum Gegenstand eines Genehmigungsverfahrens zu machen; diese Möglichkeit besteht bei keinem Bauantrag. Die Gemeinde hat nur die Möglichkeit, dem Bauherrn Alternativen vorzuschlagen; wenn der Bauherr dann entsprechend umplant, dann liegt ja ein neuer Bauantrag vor. Eine Umplanung wurde von Seiten des Bauantragsstellers nicht vorgenommen.

Nachdem mittlerweile das Landratsamt Kronach die Baugenehmigung erteilt hat, kann grundsätzlich gegen eine Baugenehmigung innerhalb eines Monats Klage beim Verwaltungsgericht erhoben werden.

Klage könnte gegen die erteilte Baugenehmigung mittels Anfechtungsklage erhoben werden und gegen die Ersatzvornahme. Klagegegner wäre immer der Freistaat Bayern, da wir annehmen müssten, dass die Ersatzvornahme rechtswidrig erteilt wurde. Somit wären zwei Klagen einzureichen.

Zu erwähnen ist, wie bereits ausgeführt, dass der Gesetzgeber derartige Vorhaben im Außenbereich privilegiert hat und die Gründe, die wir angeführt haben nicht ausreichen würden, dass somit die zwei Klagen Aussicht auf Erfolg hätten. Vielmehr würden hier der Bevölkerung Hoffnung geweckt werden, die aus baurechtlicher Sicht nicht gegeben ist.

Aufgrund eines mangelnden Prozesserfolgs wird die Einreichung von Klagen verzichtet.

**TOP 4 ÖS**  
**Landschaftspflegemaßnahmen 2022;**  
**Genehmigung der Maßnahmenliste**

**Auf Vorschlag des Vorsitzenden beschließt der Marktgemeinderat einstimmig:**

*„Der Marktgemeinderat stimmt der Maßnahmenliste des Landschaftspflegeverbandes zu.“*

**TOP 5 ÖS**

**Feldgeschworenenwesen – Ortsteil Zeyern;**

Im Ortsteil Zeyern gab es derzeit folgende Änderungen:

Willi Ebert ist vor einigen Wochen verstorben. Heinrich Richter ist gesundheitlich angeschlagen und bat um Ausscheidung aus diesem Ehrenamt:

Die Gemeinschaft schlug einstimmig folgende Personen als Nachrücker vor:

Helmut Felsecker, Obmann  
Jürgen Haderlein, Nachrücker  
Roland Pompe, Nachrücker  
Gerhard Weiß, Nachrücker

Diese Personen sind nun zu bestätigen. Gründe, die gegen diese Bestellung sprechen, sind nicht vorhanden.

**Auf Vorschlag des Vorsitzenden beschließt der Marktgemeinderat einstimmig:**

*„Der Helmut Felsecker wird zum Obmann bestätigt.*

*Für den Ortsteil Zeyern sind ab sofort folgende Feldgeschworene für das Ehrenamt zu bestellen:*

*Jürgen Haderlein  
Roland Pompe  
Gerhard Weiß“*

Im Anschluss werden die Feldgeschworenen vereidigt.

**TOP 6 ÖS**

**Veröffentlichung von Tagesordnungspunkten der vergangenen nichtöffentlichen Sitzung**

entfällt

**TOP 7 ÖS**

**Sonstiges und Unvorhergesehenes**

entfällt

Die Sitzung wird um 19 Uhr geschlossen. Im Anschluss erfolgt eine nichtöffentliche Sitzung.

.....  
Schriftführer

.....  
Vorsitzender und Erster Bürgermeister