



# Markt Sulzbach a. Main

Landkreis Miltenberg

## NIEDERSCHRIFT

über die **-öffentliche-**

### SITZUNG DES GRUNDSTÜCKS-, BAU- UND UMWELTAUSSCHUSSES

am 02.06.2022 um 19:30 Uhr

im Haus der Begegnung (Spessartstr. 4)

Zu dieser Sitzung waren alle Mitglieder des Grundstücks-, Bau- und Umweltausschusses ordnungsgemäß geladen und der Marktgemeinderat schriftlich vom Sitzungstermin unterrichtet worden.

#### Anwesenheitsliste:

##### 1. Bürgermeister

Herr Martin Stock CSU

##### Ordentliche Mitglieder

Herr Artur Hansl CSU

Herr Norbert Seitz CSU

Herr André Sommer SPD

Herr Steffen Trautmann CSU

##### Vertreter

Herr Alexander Heß ZAG Vertretung für Frau Andrea Heidel

Herr Markus Krebs FWG Vertretung für Herrn Karl-Heinz Müller

Herr Alfred Sommer FWG Vertretung für Herrn Hubert Amrhein

##### Schriftführer

Herr Hubert Schmitt

#### Abwesend:

##### Ordentliche Mitglieder

Herr Hubert Amrhein FWG vertreten von Herrn Alfred Sommer

Frau Andrea Heidel ZAG vertreten von Herrn Alexander Heß

Herr Karl-Heinz Müller FWG vertreten von Herrn Markus Krebs

## T A G E S O R D N U N G

- TOP 1      Behandlung der vorliegenden Bauanträge
- TOP 1.1    Bauantrag über Nutzungsänderung Fremdenzimmer in Wohnung sowie Errichtung Giebel und Balkon, Hohe-Wart-Straße 11 ("Gesamtbebauungsplan Soden")
- TOP 1.2    Tekturantrag über Neubau Lagerhalle, Werkstatt, Garagen und Sozialräume - Nutzungsänderung und Umbau von Lager/Garage 1 in Büro/Lager, Am Altenbach 16 (1. Änderung "Erweiterung GE Altenbach - 2. BA")
- TOP 1.3    Bauantrag über Abbruch der bestehenden Scheune und Teilabbruch Wohnhaus sowie Wohnhausneubau mit Carport, Pfortengasse 6 (Innerhalb bebauter Ortsteile)
- TOP 2      Anträge auf Ausbau eines Gehweges vom Ortsausgang Dornau bis zum Bolzplatz bzw. Bildstock;  
Sachstandsbericht und weitere Beratung
- TOP 3      XX. Verordnung zur Änderung des Regionalplans Bayerischer Untermain (1);  
Fortschreibung des Kapitels 4.2 "Wasserwirtschaft"
- TOP 4      Stellplatzsatzung des Marktes Sulzbach a. Main;  
Beratung hinsichtlich einer Überarbeitung der aktuellen Fassung der Stellplatzsatzung
- TOP 5      Berichte des Bürgermeisters
- TOP 5.1    Bauvorhaben Wiesenstraße 2 (Neubau von 4 Reihenhäusern);  
Stellungnahme zur Anordnung der Stellplätze

Der Vorsitzende eröffnet die Sitzung des Grundstücks-, Bau- und Umweltausschusses, begrüßt alle Zuhörer, und stellt die Beschlussfähigkeit fest.

## **1 Behandlung der vorliegenden Bauanträge**

### **1.1 Bauantrag über Nutzungsänderung Fremdenzimmer in Wohnung sowie Errichtung Giebel und Balkon, Hohe-Wart-Straße 11 ("Gesamtbebauungsplan Soden")**

#### **Beschluss:**

Für das geplante Bauvorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

#### **Abstimmungsergebnis:**

Ja:	<b>8</b>
Nein:	<b>0</b>

Anwesend:	<b>8</b>
Persönlich beteiligt:	

-----

### **1.2 Tekturantrag über Neubau Lagerhalle, Werkstatt, Garagen und Sozialräume - Nutzungsänderung und Umbau von Lager/Garage 1 in Büro/Lager, Am Altenbach 16 (1. Änderung "Erweiterung GE Altenbach - 2. BA")**

#### **Beschluss:**

Für das geplante Bauvorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

#### **Abstimmungsergebnis:**

Ja:	<b>7</b>
Nein:	<b>1</b>

Anwesend:	<b>8</b>
Persönlich beteiligt:	

-----

### **1.3 Bauantrag über Abbruch der bestehenden Scheune und Teilabbruch Wohnhaus sowie Wohnhausneubau mit Carport, Pfortengasse 6 (Innerhalb bebauter Ortsteile)**

Der gemeindliche Städteplaner Rainer Tropp war während der Planungsphase im Rahmen von verschiedenen Ortsterminen mit eingebunden. Eine abschließende Stellungnahme des Herrn Tropp zur endgültigen Planung liegt allerdings noch nicht vor.

**Beschluss:**

Für das geplante Bauvorhaben wird - vorbehaltlich einer positiven Stellungnahme des gemeindlichen Städteplaners - das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Hinsichtlich der/des durch Abbruch freiwerdenden Ortsmauer / „Westturms“ wird dem Bauherrn zur Auflage gemacht, dass die Restaurierung der historischen Mauerteile fachgerecht, unter Hinzuziehung des Ortsplaners bzw. der Unteren Denkmalschutzbehörde durchzuführen ist.

Aussparungen für die Zu- und Ableitung für Wasser- und Kanalanschluss sind durch den Bauherrn mit seinem Bauleiter im Einvernehmen mit den Gemeindewerken vorzunehmen. Anschlüsse der genannten Art werden nur ausgeführt, wenn die Aussparungen, wie vom Werkmeister angegeben, erstellt sind. Außerdem wird auch hier zur Auflage gemacht, dass sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sowie Anschlüsse dieser Art gemäß den gemeindlichen Satzungen herzustellen sind. An vorhandenen gemeindlichen Leitungen dürfen keinesfalls Veränderungen oder Verlegungen vorgenommen werden. Nach der genehmigten Kanalsatzung ist vor dem Anschluss an die gemeindliche Kanalisation ein Revisionsschacht einzubauen, der ohne Leitungskrümmung mit dem Straßenkanalanschluss zu verbinden ist.

Weiterhin hat sich jeder Anschlussnehmer gegen den Rückstau des Abwassers aus dem Abwassernetz selbst zu schützen. Für Schäden durch Rückstau haftet der Markt Sulzbach a. Main nicht.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja:	<b>8</b>
Nein:	<b>0</b>

Anwesend:	<b>8</b>
Persönlich beteiligt:	

-----

## **2 Anträge auf Ausbau eines Gehweges vom Ortsausgang Dornau bis zum Bolzplatz bzw. Bildstock; Sachstandsbericht und weitere Beratung**

Der 1. Bürgermeister verweist auf die bisherigen zwei Anträge auf Bau eines Gehweges ab Ortsausgang Dornau bis zum Bildstock bzw. zum Bolzplatz.

Es wird von seiner Seite erläutert, dass im Rahmen eines Gesprächstermins im Landratsamt am 22.02.2021 zum Thema Radwegförderung vom Kreisbaumeister betont wurde, dass mit einer Realisierung einer straßenbegleitenden Streckenführung nach Dornau auf Sicht aufgrund der finanziellen Situation des Landkreises nicht gerechnet werden könne.

Auf erneute Anfrage der Verwaltung an das LRA hinsichtlich des Ausbaus eines Gehweges teilte Herr Wosnik mit E-Mail vom 30.05.2022 mit, dass grundsätzlich die Gemeinde die Kosten für die Anlage von Gehwegen, einschließlich der notwendigen Grunderwerbskosten zu tragen habe.

Es stellen sich die Fragen, auf welcher Seite der Kreisstraße der Ausbau sinnvoller erscheint und in welcher Form und Größenordnung ein Ausbau denkbar und wünschenswert sei. Die für einen Ausbau wohl heranzuziehenden Flächen befinden sich auf beiden Straßenseiten nur teilweise im Eigentum des Marktes Sulzbach und sind überwiegend in Privatbesitz, so dass ein Grunderwerb in jedem Fall erforderlich wäre.

In der Beratung wurden aus den Reihen des Gremiums insbesondere folgende Einschätzungen und Auffassungen angesprochen:

- Ein reiner Gehweg ist unter Berücksichtigung der eigenen Finanzierung nicht unbedingt im Sinne der Gemeinde; Ziel sollte ein kombinierter Geh-/Radweg sein.
- Als Ziel sollte nicht ein isolierter Gehweg gesehen werden. Unter Berücksichtigung einer Verkehrslast von ca. 250 Fahrzeugen/Tag wird ein Bedarf hierfür nicht gesehen. Perspektivisch müsste eine Kombination Geh-/Radweg angegangen werden.
- Eine gewisse Notwendigkeit für einen Gehweg wird insbesondere hinsichtlich der Nutzung durch E-Roller schon gesehen.
- Ein Gehweg (Breite 1,25 m) würde für den Bereich ab „Dornauer Spange“ bis zum Bolzplatz als Sicherheit für die Fußgänger begrüßt.
- Als „Überbrückungslösung“ könnte eine Baggerschaufelbreite mit Schotter hergestellt werden.
- Schotterlösung wäre nicht zielführend, da diese bei Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücken wohl in Mitleidenschaft gezogen würde.
- Die Kreisstraße nach Dornau wird insgesamt in der Breite als zu schmal erachtet. Diesbezüglich sollten generelle Gespräche mit den Fachbehörden (Staatliches Baamt, Landratsamt) über eine zukünftige Lösung geführt werden.

### **Beschluss:**

Die Verwaltung wird ermächtigt, mit den zuständigen Fachbehörden in einem gemeinsamen Gesprächstermin die Realisierungsmöglichkeiten sowohl für eine kurzfristige Zwischenlösung mit Aufbringen von Schotter als Laufweg für Fußgänger (Bereich „Dornau Spange“ bis Bolzplatz) als auch für eine langfristige Lösung eines straßenbegleitenden Geh- und -Radweges von Dornau bis zum Bildstock abzustimmen.

In einem weiteren Schritt wäre die Bereitschaft der betroffenen Grundstückseigentümer zu einer erforderlichen Flächenabtretung für den Bau eines Gehweges abzufragen.

### **Abstimmungsergebnis:**

Ja:	<b>7</b>
Nein:	<b>1</b>

Anwesend:	<b>8</b>
Persönlich beteiligt:	

### **3 XX. Verordnung zur Änderung des Regionalplans Bayerischer Untermain (1); Fortschreibung des Kapitels 4.2 "Wasserwirtschaft"**

Das Schreiben vom 18.05.2022 des Regionalen Planungsverbandes mit den Planunterlagen, die auf der Internetseite der Regierung von Unterfranken veröffentlicht wurden, sowie die Beschlussbuchauszüge vom 11.09.2008 des Bauausschusses und vom 25.09.2008 des Marktgemeinderates wurden im Ratsinformationssystem eingestellt.

Der Planungsausschuss des Regionalen Planungsverbandes Bayerischer Untermain hat am 18.03.2022 beschlossen, das Beteiligungsverfahren für die Änderung des Regionalplanes Bayerischer Untermain und die Fortschreibung des Kapitels 4.2 „Wasserwirtschaft“ einzuleiten.

In dem Verordnungsentwurf ist vorgesehen, das östlich an das Trinkwasserschutzgebiet Sulzbach angrenzende Gebiet mit der Bezeichnung „T33“ als Vorbehaltsgebiet für die Wasserversorgung auszuweisen.

Die Ausweisung von Vorrang- und Vorbehaltsgebieten Wasserversorgung liegt im besonderen Interesse der Kommunen, da sie für die langfristig gesicherte Versorgung ihrer Bürger mit gesundem Trinkwasser verantwortlich sind. Zudem schaffen Vorrang- und Vorbehaltsgebiete Planungssicherheit und sind damit ein wichtiges Mittel einer vorausschauenden Raumplanung und Konfliktbegrenzung.

Vorrang- und Vorbehaltsgebiete werden außerhalb bestehender Wasserschutzgebiete zur Sicherung bestehender Wassergewinnungsanlagen und künftig nutzbarer Grundwassergewinnungsgebiete ausgewiesen, um weitere Teile des Grundwassereinzugsgebietes zu schützen.

Aus dem Umweltbericht ist zu entnehmen, dass erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen durch die vorliegende Regionalplanänderung nicht zu erwarten sind und auch mit der Festlegung noch keine räumlich und inhaltlich konkretisierten Einzelplanungen bestimmt werden. Sofern im Übrigen mit der Umsetzung der Ziele und Grundsätze mittelbar bauliche Maßnahmen verbunden sind bzw. sein könnten (Hochwasserrückhaltebecken, Bau von Radwegen und Umgehungsstraßen), können konkrete Umweltauswirkungen sowie daraus ableitbare Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen erst mit Konkretisierung des jeweiligen Projektes geprüft und getroffen werden. Dies wird erst auf der nachgelagerten Planungsebene, z. B. im Rahmen von Bauleitplan- und Vorhabenzulassungsverfahren, möglich sein.

Im Gutachten des Büros für Hydrogeologie und Umwelt GmbH vom Oktober 2007 waren diese Flächen bereits als Vorbehaltsgebiet für die Wasserversorgung vorgesehen und wurden den Gremien im Jahr 2008 zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegt.

#### **Beschlussvorschlag:**

Der Verordnungsentwurf zur Änderung der Verordnung des Regionalplanes Bayerischer Untermain, Fortschreibung des Kapitels 4.2 „Wasserwirtschaft“, der Umweltbericht zur Prüfung der Umweltauswirkungen und die Ausweisung des Vorbehaltsgebietes (T33/westlich Leidersbach/Gemeinden Leidersbach und Sulzbach) werden zur Kenntnis genommen.

Einwände werden nicht erhoben.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja:	<b>8</b>
Nein:	<b>0</b>

Anwesend:	<b>8</b>
Persönlich beteiligt:	

-----

**4 Stellplatzsatzung des Marktes Sulzbach a. Main;  
Beratung hinsichtlich einer Überarbeitung der aktuellen Fassung der  
Stellplatzsatzung**

Der Vorsitzende spricht in einer kurzen Einführung die allgemeine Stellplatz- und Parkproblematik im Ortsgebiet an und erinnert an die Beratung in der BA-Sitzung vom 06.05.2021.

An die Gremiumsmitglieder werden seitens der Verwaltung die Stellplatz-Satzungen der umliegenden Gemeinden (Leidersbach, Niedernberg, Kleinwallstadt, Großwallstadt, Eisenfeld) ausgehändigt.

In der Beratung wird insbesondere auf das Thema „Besucherstellplatz“ eingegangen.

Während im Markt Kleinwallstadt bei Mehrfamilienhäusern je 4 Wohneinheiten ein zusätzlicher Besucherstellplatz gefordert wird sind laut Stellplatz-Satzung des Marktes Eisenfeld bei Mehrfamilienhäusern ab vier Wohneinheiten für Besucher zusätzlich 10 % der insgesamt erforderlichen Stellplätze nachzuweisen (Nachkommazahlen werden aufgerundet).

Aus den Reihen der Ausschussmitglieder werden insbesondere folgende Meinungen geäußert:

- Konflikt zwischen gewollter Innenverdichtung und der Problematik Verkehr;
- Bringt ein zusätzlicher Besucherstellplatz die erhoffte Entlastung?
- Durch einen Besucherstellplatz wird ein Investor belastet, das eigentliche Problem wird nicht gelöst.
- Im Rahmen der Innenverdichtung darf das Thema Verkehr nicht außer Acht gelassen werden.

Zum Abschluss der Beratung bittet der 1. Bürgermeister darum, die Thematik erneut in den Fraktionen zu beraten, um im Herbst 2022 eine abschließende Entscheidung treffen zu können.

-----

## 5 Berichte des Bürgermeisters

### 5.1 Bauvorhaben Wiesenstraße 2 (Neubau von 4 Reihenhäusern); Stellungnahme zur Anordnung der Stellplätze

Im Nachgang zur Behandlung des Bauvorhabens wurde der Bauherr um Überprüfung gebeten, inwieweit eine Anordnung mit weniger direkten Ausfahrten auf die Wiesenstraße zu verwirklichen wäre.

Mit Schreiben vom 18.05.2022 hat das beauftragte Planungsbüro hierzu folgendes mitgeteilt:

*„Dies wäre generell nur möglich, wenn die Stellplätze je paarweise, parallel zur Straße angeordnet und je zwei Pärchen über eine mittige Zufahrt erreichbar wären. Diese Variante ist aber aus mehreren Gründen so nicht sinnvoll, bzw. umsetzbar: Zunächst hätte diese Anordnung die komplette Versiegelung des Vorgartenbereichs zur Folge, was nicht nur der Satzung der Gemeinde Sulzbach widerspricht, sondern auch optisch dem Straßenzug schaden würde. Des Weiteren ist es bei einer Gesamtlänge des Grundstücks entlang der Wiesenstraße von gut 32 m nur möglich, die absoluten Mindestmaße für Stellplätze und Zufahrten einzuhalten, was in der Praxis zu einem großen Rangieraufwand und somit zu einer Nichtbenutzung der Stellplätze führen würde. Ebenso spricht gegen diese Variante die Steigung der Wiesenstraße. Diese müsste im kompletten Stellplatz- und Zufahrtsbereich, entgegen der geplanten Terrassierung, übernommen werden und somit wäre ein barrierefreier, stufenloser Zugang zu den einzelnen Häusern nicht mehr möglich. Aus diesen Gründen ist die geplante Anordnung die sinnvollste Lösung.“*

Die Ausschussmitglieder nehmen die Erläuterungen zur Kenntnis.

-----

Nach Abschluss dieses TOPs schließt der Vorsitzende die öffentliche Sitzung und bedankt sich bei den anwesenden Ausschussmitgliedern für die Mitarbeit.

Martin Stock  
Vorsitzender

Hubert Schmitt  
Schriftführer