



Markt Sulzbach a. Main

Landkreis Miltenberg

NIEDERSCHRIFT

über die **-öffentliche-**

SITZUNG DES GRUNDSTÜCKS-, BAU- UND UMWELTAUSSCHUSSES

am 10.11.2022 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 Hubert Amrhein FWG

Herr Artur Hansl CSU

Herr Karl-Heinz Müller FWG

Herr Norbert Seitz CSU

Herr André Sommer SPD

Herr Steffen Trautmann CSU

Vertreter

Herr Alexander Heß ZAG Vertretung für Frau Andrea Heidel

Schriftführer

Herr Hubert Schmitt

Gäste

Frau Anne Fache zu TOP 1.

Abwesend:

Ordentliche Mitglieder

Frau Andrea Heidel ZAG vertreten von Herrn Alexander Heß

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

- TOP 1 Änderung des Bebauungsplanes "Westlich des Breiten Weges";
Vorstellung des Bebauungsplanentwurfes und Anordnung der
öffentlichen Auslegung
- TOP 2 Behandlung der vorliegenden Bauanträge
- TOP 2.1 Tekturantrag über Wohnhauserweiterung, Grünewaldstraße 45
("Gewerbegebiet Höhfeld")
- TOP 2.2 Bauantrag über Neubau eines Mehrfamilienhauses in
Massivbauweise, Spessartstraße 81 (Innerhalb bebauter Ortsteile)
- TOP 3 Bekanntgabe der im Rahmen des
Genehmigungsfreistellungsverfahrens laufenden Bauvorlagen
- TOP 3.1 Bauantrag über Errichtung eines gewerblichen Betriebsgebäudes mit
Lagerhalle, Büro und Verwaltung, Am Altenbach 15 („Erweiterung GE
Altenbach - 2. BA“, 1. und 2. Änderung)
- TOP 4 Umweltschutz;
Beratung über eine Förderung für die Errichtung von
Regenwassernutzungs- und Versickerungsanlagen
- TOP 5 Berichte des Bürgermeisters
- TOP 5.1 Frühstückseiche im OT Soden;
Durchführung von Maßnahmen zur Gewährleistung der
Verkehrssicherungspflicht aufgrund Schreibens vom 02.11.2022 der
Fa. Göhler Baumpflege

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

1 Änderung des Bebauungsplanes "Westlich des Breiten Weges"; Vorstellung des Bebauungsplanentwurfes und Anordnung der öffentlichen Auslegung

Mit Schreiben vom 31.12.2020 beantragte ein Bürger aus dem Wohngebiet Südring eine Umwidmung des Bebauungsplanes für den Südring von einem Mischgebiet (MI) in ein Allgemeines Wohngebiet (WA). In der Begründung wurde angeführt, dass sich das Baugebiet zu einem de facto reinen Wohngebiet entwickelt habe und mit der beantragten Umwidmung dieser Entwicklung Rechnung getragen werden sollte.

Nach Einholung und unter Berücksichtigung einer Vorabstellungnahme des Landratsamtes hat der Marktgemeinderat in der Sitzung vom 25.03.2021 dem Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes zugestimmt. Das Büro PlanerFM wurde mit der Klärung der in der Vorabstellungnahme des Landratsamtes angesprochenen Punkte sowie Ausarbeitung der Bebauungsplanänderung beauftragt.

Die vom Büro PlanerFM ausgearbeiteten Unterlagen zur Änderung des Bebauungsplanes wurden im Ratsinformationssystem bereitgestellt.

Im gesamten Geltungsbereich wird die Festsetzung Mischgebiet durch Allgemeines Wohngebiet entsprechend der bestehenden und auf den wenigen noch unbebauten Grundstücken vorgesehenen Nutzungen ersetzt. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden übernommen bzw. anhand der bestehenden Festsetzungen angepasst. Die Baugrenzen werden übertragen und nur in Teilbereichen geringfügig erweitert.

Daneben werden Festsetzungen zum Immissionsschutz, zur Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, zum Umgang mit Regenwasser, zum Artenschutz sowie zum Umgang mit Oberboden ergänzt. Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden zu den Sachverhalten Doppel- und Reihenhäuser sowie Stützmauern ergänzt. Die Hinweise zum Umgang mit Bodendenkmalen bzw. im Nähebereich von Bodendenkmalen, zum Umgang mit kontaminiertem Erdaushub, zur Errichtung von Kellern im Bereich der Doppel- und Reihenhäuser sowie zum Trink- und Grundwasserschutz waren in der Urfassung nicht enthalten und werden im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans hinzugefügt.

Die Bebauungsplanänderung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ist gleichzeitig auch der Flächennutzungsplan im Bereich des Bebauungsplanes zu berichtigen.

Frau Fache vom Büro PlanerFM stellt den vorliegenden Bebauungsplanentwurf sowie die textlichen Festsetzungen im Detail vor.

Im Rahmen der Vorstellung und Beratung wurden folgende Punkte angesprochen:

- Anregung, dass die im WA 2 zulässige Errichtung von Staffelgeschossen auch im WA 1 ermöglicht werden sollte. Dies wurde unter Berücksichtigung von nur noch 4 unbebauten Grundstücken mehrheitlich abgelehnt.
- Anfrage, ob man bei Neubauten die Errichtung einer PV-Anlage zur Verpflichtung machen sollte. Dies wurde aus Gründen der Gleichbehandlung ebenfalls abgelehnt. Eine solche Verpflichtung müsste ggf. über eine gemeindliche Satzung/Verordnung, die für das gesamte Gemeindegebiet gilt, geregelt werden.
- Seitens der FFW wurde in einer ersten Vorabeschatzung unter Berücksichtigung der Grundstücksgröße und -tiefe im WA 2 (Fl.-Nr. 5207) die Ausweisung eines zweiten (wenn auch nur fußläufigen) Angriffsweges vom Südring her angeregt. Diesbezüglich wird von Frau Fache die Möglichkeit der Erweiterung der öffentlichen Verkehrsfläche im südlichen Bereich des WA 2 angesprochen. Nach entsprechender Beratung kommt man überein, dass hierzu bis zur MGR-Sitzung ein nochmaliges Gespräch mit der Feuerwehr zu dieser Thematik geführt werden soll.

Beschlussvorschlag:

Der Entwurf zur Änderung des Bebauungsplanes „Westlich des Breiten Weges“ mit Begründung in der Fassung vom 24.11.2022 wird gebilligt und zur öffentlichen Auslegung angeordnet.

Gleichzeitig wird der Flächennutzungsplan im Bereich des Bebauungsplanes berichtigt.

Abstimmungsergebnis:

| | |
|-------|----------|
| Ja: | 8 |
| Nein: | 0 |

| | |
|-----------------------|----------|
| Anwesend: | 8 |
| Persönlich beteiligt: | |

2 Behandlung der vorliegenden Bauanträge

2.1 Tekturantrag über Wohnhauserweiterung, Grünwaldstraße 45 ("Gewerbegebiet Höhfeld")

Die Bauherren möchten auf die an den Erweiterungsbau nördlich angrenzende LKW-Halle Solarpanelen anbringen. Um einen Schattenwurf vom Erweiterungsbau auf das Hallendach zu verhindern bzw. zu minimieren soll das ursprünglich geplante Satteldach nunmehr als Flachdach mit extensiver Dachbegrünung ausgebildet werden. Dementsprechend erfordert das geplante Bauvorhaben Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes wegen der abweichenden Dachform und der abweichenden Dachneigung (lt. B-Plan Satteldach und Walmdach 25° - 35°).

Beschluss:

Für das geplante Bauvorhaben und die damit verbundenen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Abstimmungsergebnis:

| | |
|-------|----------|
| Ja: | 8 |
| Nein: | 0 |

| | |
|-----------------------|----------|
| Anwesend: | 8 |
| Persönlich beteiligt: | |

2.2 Bauantrag über Neubau eines Mehrfamilienhauses in Massivbauweise, Spessartstraße 81 (Innerhalb bebauter Ortsteile)

Das Bauvorhaben beinhaltet den Neubau eines Mehrfamilienhauses (5 WE) in einem Gebiet ohne Bebauungsplan und muss sich demnach gem. § 34 BauGB nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Die vorgelegte Planung wurde in umfänglicher Weise (Gespräche und Schriftverkehr) seitens des Planers mit den Fachreferaten Baurecht und Wasserrecht am LRA Miltenberg abgestimmt.

Hinsichtlich des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung wurde seitens des Landratsamtes die Grundfläche des erst kürzlich in der näheren Umgebung errichteten Gebäudes auf der Flurnummer 621 (Spessartstraße 87) mit rund 197 qm als Obergrenze genannt. Dies wird in der vorgelegten Planung eingehalten (194,25 m²).

Nach Abstimmung mit dem WWA und dem Referat Wasserrecht am LRA werden im Zuge des Neubaus bei Inanspruchnahme von ca. 11,32 m³ Retentionsraumes im Gegenzug **ca. 24,5 m³** Retentionsraum durch Geländeabtrag geschaffen.

Die Eigentümer der Nachbargrundstücke Fl.-Nrn. 606 (Spessartstraße 77), 609 (Spessartstraße 79) und 8066 (nördlich des Sulzbaches) haben den Bauantrag nicht unterschrieben. Gegenüber der Verwaltung wurde die Ablehnung überwiegend mit den Bedenken hinsichtlich der Hochwasser- und Überschwemmungsthematik begründet.

In der Beratung zum geplanten Bauvorhaben werden aus den Reihen des Ausschusses die Bedenken zur Hochwasserthematik ebenfalls geteilt, u.a. begründet mit eigens gemachten Erfahrungen im Zusammenhang mit früheren Starkregenereignissen. Insbesondere werden die Gebäudegröße sowie die Anordnung der 6 Stellplätze im südlichen Bereich des Baugrundstückes (in Bachnähe) als wichtige Beurteilungsfaktoren genannt.

Nach eingehender Diskussion kommt das Gremium zum Ergebnis, dass für das geplante Bauvorhaben in der vorliegenden Fassung das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt werden könne. Eine Bebauung des Grundstückes wird hiermit jedoch nicht grundsätzlich ausgeschlossen.

Beschluss:

Für das geplante Bauvorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Abstimmungsergebnis:

| | |
|-------|----------|
| Ja: | 0 |
| Nein: | 8 |

| | |
|-----------------------|----------|
| Anwesend: | 8 |
| Persönlich beteiligt: | |

3 Bekanntgabe der im Rahmen des Genehmigungsverfahren laufenden Bauvorlagen

Seit der letzten BA-Sitzung wurde der nachfolgende Bauantrag im Rahmen des Genehmigungsverfahren behandelt:

3.1 Bauantrag über Errichtung eines gewerblichen Betriebsgebäudes mit Lagerhalle, Büro und Verwaltung, Am Altenbach 15 („Erweiterung GE Altenbach - 2. BA“, 1. und 2. Änderung)

4 Umweltschutz; Beratung über eine Förderung für die Errichtung von Regenwassernutzungs- und Versickerungsanlagen

Im Rahmen der Überörtlichen Prüfung der Jahresrechnungen 2016 - 2019 (Hinweise zum Vollzug der BGS/EWS) hatte der Marktgemeinderat beschlossen, dass im Grundstücks-, Bau- und Umweltausschuss über die Aufstellung eines gemeindlichen Zisternen-Förderprogrammes beraten werden soll. Weiterhin wurde in der BA-Sitzung vom 14.07.2022 um Überprüfung gebeten, ob bzw. inwieweit es Fördermöglichkeiten für den Bau von Zisternen gibt.

Auf Nachfrage der Verwaltung wurde vom Klimaschutzbeauftragten des Landkreises erklärt, dass es derzeit kein Förderprogramm für den Bau von Zisternen im Landkreis gibt bzw. geben soll. Weiterhin sei ihm auch keine Landkreisgemeinde bekannt, die ein Förderprogramm aufgelegt hat.

Bei weiteren Recherchen der Verwaltung konnten Förderprogramme der Gemeinden Großwallstadt, Großostheim sowie der Stadt Monheim (im schwäbischen Landkreis Donau-Ries) in Erfahrung gebracht werden. Die entsprechenden Unterlagen zu diesen Förderprogrammen wurden im Ratsinformationssystem zur heutigen Sitzung bereitgestellt.

Die Mitglieder des Grundstücks-, Bau- und Umweltausschusses sprechen sich einhellig für die Auflegung eines entsprechenden Förderprogrammes aus, wobei die Inhalte und Anforderungen möglichst „flach“ gehalten werden sollten.

Beschluss:

Die Aufstellung eines Förderprogrammes für die Errichtung von Regenwassernutzungs- und Versickerungsanlagen wird befürwortet.

Die Verwaltung wird beauftragt, einen Entwurf für die entsprechenden Richtlinien auszuarbeiten und im Frühjahr 2023 zur weiteren Beratung vorzulegen.

Abstimmungsergebnis:

| | |
|-------|----------|
| Ja: | 8 |
| Nein: | 0 |

| | |
|-----------------------|----------|
| Anwesend: | 8 |
| Persönlich beteiligt: | |

5 Berichte des Bürgermeisters

5.1 Frühstückseiche im OT Soden; Durchführung von Maßnahmen zur Gewährleistung der Verkehrssicherungspflicht aufgrund Schreibens vom 02.11.2022 der Fa. Göhler Baumpflege

Die Fa. Göhler Baumpflege betreut seit annähernd 25 Jahren im Rahmen der Baumkontrolle und Baumpflege die Frühstückseiche. Bei verschiedenen Einsätzen wurde immer wieder als Antwortet auf die voranschreitende Fäule aufgrund Pilzbefalls die Baumkrone eingekürzt, ausgelichtet und Kronensicherungen eingebaut.

Mit Schreiben vom 02.11.2022 weist die Fa. Göhler darauf hin, dass mittlerweile jedoch ein Stadium erreicht sei, in dem die Eiche durch wiederholte Stämmungs- und Kronenteilausbrüche aufzeigt, dass ein massiver Rückschnitt erforderlich ist. Ein Belassen oder ein nur geringfügigerer Rückschnitt sei nicht mehr zu rechtfertigen.

Der Vorschlag der Fa. Göhler lautet daher, die Baumhöhe durch einen Kronensicherungsschnitt gemäß ZTV-Baumpflege um ca. 1/3 zu reduzieren. Die Kosten für die Durchführung der Arbeiten werden mit ca. 3.300,00 € netto ohne Materialentsorgung beziffert. Die Materialentsorgung (evtl. durch den Markt Sulzbach) würden sich auf ca. 1.800 € belaufen.

Die Fa. Göhler weist ergänzend darauf hin, dass ein solch massiver Eingriff die Vitalität des Baumes stark beeinträchtigt (durch den Verlust an Blattmasse verringert sich erst einmal der Zuwachs, das Dickenwachstum ist aber der einzige Gegenspieler der Fäule).

Unterstützungsmaßnahmen seitens der Gemeinde wie z.B. Wasserversorgung durch Bewässerungsschläuche oder das Beseitigen der in den Kronenbereich einwachsenden Konkurrenten wären bestimmt sehr hilfreich.

Aus den Reihen des Gremiums wird moniert, dass ein Rückschnitt in der von der Fa. Göhler vorgesehenen Größenordnung das Sterben des Baumes sicherlich enorm forcieren würde. Weiterhin wird die Auffassung vertreten, dass im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht eine höhere Einzäunung des Baumes erforderlich sei. Es wird vorgeschlagen, vor einem weiteren Vorgehen die Stellungnahme einer weiteren Fachfirma einzuholen. Das Ausschussmitglied André Sommer erklärt sich bereit, aufgrund seiner Kontakte sich hierum zu bemühen.

Die Ausschussmitglieder stimmen diesem Vorschlag und dieser Vorgehensweise zu.

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