



Markt Sulzbach a. Main

Landkreis Miltenberg

NIEDERSCHRIFT

über die **-öffentliche-**

SITZUNG DES GRUNDSTÜCKS-, BAU- UND UMWELTAUSSCHUSSES

am 01.12.2022 um 18:30 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

Frau Andrea Heidel ZAG

Herr Karl-Heinz Müller FWG

Herr Norbert Seitz CSU

Herr André Sommer SPD

Herr Steffen Trautmann CSU ab TOP 2. öff.

Schriftführer

Herr Hubert Schmitt

Gäste

Herr Alexander Heß ZAG ab TOP 3. öff.

Frau Johanna Leisner zu TOP 3. öff.

TAGESORDNUNG

- TOP 1 Behandlung der vorliegenden Bauanträge
- TOP 1.1 Bauantrag über Umbau eines Einfamilienhauses zu einem Zweifamilienhaus, Prof.-Dr.-Dölger-Str. 24 ("Südliches Ortsgebiet")
- TOP 1.2 Tekturantrag über Anbau im EG und Umbau des bestehenden Wohnhauses (hier: Verringerung der Länge des Anbaus), Hohe-Wart-Straße 16 ("Gesamtbebauungsplan Soden")
- TOP 1.3 Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes für die Erstellung eines Metallcarports, Am Friedrichsberg 5 ("Sodentalstraße", Änderung 1)
- TOP 2 Frühstückseiche im OT Soden;
Durchführung von Maßnahmen zur Gewährleistung der Verkehrssicherungspflicht
- TOP 3 Flächensparoffensive in Unterfranken;
Bericht der Umweltbeauftragten Johanna Leisner über die Fachveranstaltung "Grüne und blaue Infrastruktur in der Kommune"
- TOP 4 Berichte des Bürgermeisters
- TOP 4.1 Neubau eines selbständigen Radweges von Sulzbach nach Soden (BA 1 - Wachenbachweg);
Sachstandsbericht und weitere Veranlassung
- TOP 4.2 Nutzungsänderung zur temporären Bereitstellung von Räumen für eine Kindergartengruppe im BRK-Heim, Hauptstraße 35;
Verlängerung der Baugenehmigung
- TOP 4.3 Neugestaltung der Parkplatzanlage in der Hinteren Dorfstraße;
Sachstandsbericht und weitere Veranlassung

Wegen Aufhebung der Nichtöffentlichkeit erscheint der nachfolgende Tagesordnungspunkt in der öffentlichen Niederschrift:

- TOP 4 Anbau einer Lagerhalle und Sanierung des Schlauchturms am Feuerwehrgerätehaus Sulzbach;
Genehmigung des Nachtrages Nr. 1 vom 24.11.2022 der Fa. Breitenbach Stahl- und Metallbau GmbH für die Herstellung einer Türöffnung

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 Umbau eines Einfamilienhauses zu einem Zweifamilienhaus, Prof.-Dr.-Dölger-Str. 24 ("Südliches Ortsgebiet")

Das geplante Bauvorhaben erfordert folgende Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes:

- Überschreitung der zulässigen Traufhöhe;
- Abweichende Dachform und Dachneigung;

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis:

Ja:	7
Nein:	0

Anwesend:	7
Persönlich beteiligt:	

1.2 Tekturantrag über Anbau im EG und Umbau des bestehenden Wohnhauses (hier: Verringerung der Länge des Anbaus), Hohe-Wart-Straße 16 ("Gesamtbebauungsplan Soden")

Der vorliegende Tekturplan beinhaltet entgegen der ursprünglichen - bereits genehmigten - Planung eine Verringerung des Anbaus um 1,0 m.

Die erforderlichen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes (Baugrenze, Dachform und Dachneigung) wurde bereits mit der Baugenehmigung vom 29.09.2022 erteilt.

Beschluss:

Für das geplante Bauvorhaben (Tekturplanung) wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	7
Nein:	0

Anwesend:	7
Persönlich beteiligt:	

1.3 Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes für die Erstellung eines Metallcarports, Am Friedrichsberg 5 ("Sodentalstraße", Änderung 1)

Der Antrag beinhaltet die Errichtung eines Carports mit den Maßen 3,60 x 3,36 m (incl. Dachüberstand) an der seitlichen (nordöstlichen) Grundstücksgrenze des Grundstückes Am Friedrichsberg 5. Der Abstand vom Dachüberstand zur straßenseitigen Grundstücksgrenze beträgt 1,40 m. Das grundsätzlich gemäß Art. 57 Abs. 1 Ziffer 1 Buchstabe b) BayBO verfahrensfreie Vorhaben befindet sich teilweise außerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenze und erfordert deshalb eine isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Der betroffene Grundstücksnachbar hat dem Vorhaben zugestimmt.

Beschluss:

Der Errichtung eines Carports und der damit verbundenen isolierten Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	7
Nein:	0

Anwesend:	7
Persönlich beteiligt:	

2 Frühstückseiche im OT Soden; Durchführung von Maßnahmen zur Gewährleistung der Verkehrssicherungspflicht

Der 1. Bürgermeister erinnert zunächst an die Beratung in der BA-Sitzung vom 10.11.2022. Die Einholung der Stellungnahme einer weiteren Fachfirma war leider nicht möglich.

Es fand zwischenzeitlich am 29.11.2022 ein Ortstermin an der Frühstückseiche mit folgendem Personenkreis statt:

1 Bürgermeister Martin Stock, Bauhofleiter Thomas Stein, MGR André Sommer, MGR Karl-Heinz Müller, Umweltbeauftragte Johanna Leisner, Fa. Hubertus Göhler

Nach Inaugenscheinnahme der Frühstückseiche vertreten die Teilnehmer übereinstimmend die Auffassung, dass vor einer abschließenden Entscheidung noch eine zusätzliche Stellungnahme eines Baumsachverständigen eingeholt werden sollte. Diesbezüglich soll am 06.12.2022 ein Ortstermin mit Frau Daniela Antoni stattfinden.

Beschluss:

Die Verwaltung wird ermächtigt, Frau Daniela Antoni mit der Erstellung eines Gutachtens für die weitere Vorgehensweise zur Durchführung von Maßnahmen zur Gewährleistung der Verkehrssicherungspflicht für die Frühstückseiche zu beauftragen.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	

3 Flächensparoffensive in Unterfranken; Bericht der Umweltbeauftragten Johanna Leisner über die Fachveranstaltung "Grüne und blaue Infrastruktur in der Kommune"

Zu diesem Tagesordnungspunkt begrüßt der Vorsitzende Frau Johanna Leisner, die Umweltbeauftragte des Marktes Sulzbach a. Main.

Frau Leisner hatte zusammen mit dem gemeindlichen Bauhofleiter Thomas Stein die Fachveranstaltung „Grüne und blaue Infrastruktur in der Kommune“ am 13.07.2022 in Karlstein am Main besucht.

In ihrem Bericht stellt Frau Leisner die nachstehenden, im Rahmen der Fachveranstaltung behandelten, Präsentationen vor und gibt sehr ausführliche und interessante Erläuterungen hierzu:

1. Bürgermeister Peter Kreß, Gemeinde Karlstein am Main – Mehr Grün, mehr Blau, mehr Nachverdichtung: Herausforderung doppelte Innenentwicklung

- Klimaangepasste Siedlungsgestaltung - wo liegt das Problem?
- Klimaangepasste Siedlungsgestaltung - was ist zu tun?
- Fördermöglichkeiten:
 - Doppelte Innenentwicklung - Entsiegelung, Grün und Blau integrieren
 - Doppelte Innenentwicklung - Multifunktionale Flächennutzung
 - Renaturierung von Gewässern innerhalb von Siedlungen
 - Öffnung von verrohrten Bächen

Der Bürgermeister von Karlstein stellte erfolgreiche Projekte aus seiner Kommune (8000 Einwohner) vor und sprach die neuen, folgenreichen Herausforderungen unserer Zeit an: das Zusammenspiel zwischen ausuferndem Flächenverbrauch (Versiegelung) und fortschreitenden Klimakatastrophen. Hier sieht er die Notwendigkeit für neue Konzepte zur "Doppelten Innenentwicklung", die einerseits Verdichtung und andererseits die Entwicklung von urbanem Grün / Entsiegelung unter einen Hut bringen.

Dr. Anne-Kathrin Jackel, Sachgebiet Wasserwirtschaft, Regierung von Unterfranken – Mehr Blau in der Kommune: Lebenswerte Bäche im Ort gestalten

- Gesetzliche Verpflichtung im Rahmen der Wasserrahmenrichtlinie (WRRL), bis 2027 die Gewässer 3.Ordnung in einen guten Zustand zu versetzen (Bay. Landesamt für Umwelt)
- Ökologische Maßnahmen an Gewässern
 - Fachliche Grundlagen
 - Ansprechpartner
 - Finanzierungsmöglichkeiten

Die Biologin Frau Dr. Jackel von der Regierung von Unterfranken wies auf die gesetzliche Verpflichtung hin, dass die Kommunen ihre Gewässer 3. Ordnung bis 2027 in einen guten Zustand zu versetzen haben. Sie bot die kompetente fachliche Beratung der Behörde zu Förderung und Umsetzung an und wies auf die Möglichkeit des Erwerbs von Öko-Ausgleichspunkten und viele weitere Vorteile hin. Zudem listete sie die Fördermöglichkeiten auf, die vom Gewässerentwicklungskonzept (75%) über Planung, Grunderwerb und Baukosten (75 - 90%) bis zum Unterhalt (25 - 30%) reichen. Gefördert werden allerdings nur Vorhaben, die noch nicht begonnen wurden. Anträge müssen - vorzugsweise im Herbst - beim Wasserwirtschaftsamt gestellt werden, welches dann auch weiterhilft.

Frau Leisner beantwortet im Anschluss an ihren Vortrag noch einige Fragen aus dem Gremium.

Der Vorsitzende bedankt sich auch im Namen der Ausschussmitglieder für die umfang- und aufschlussreiche Arbeit der Umweltbeauftragten.

4 Berichte des Bürgermeisters

4.1 Neubau eines selbständigen Radweges von Sulzbach nach Soden (BA 1 - Wachenbachweg); Sachstandsbericht und weitere Veranlassung

Das Ing.-Büro Eilbacher hat einen aktuellen Projektablaufplan mit Stand vom 18.11.2022 vorgelegt. Dieser sieht u.a. die Erstellung der Entwurfsplanung bis Ende des Jahres 2022 sowie die Erstellung der Ausführungsplanung nach Abstimmung mit de Fachbehörden (Staatliches Bauamt, LRA, Polizei) im Januar 2023 vor. Ein möglicher Baubeginn, in Abhängigkeit von der Förderzusage und der Witterung wird für April 2023 in Aussicht gestellt.

Für den Förderantrag ist ein Sicherheitsaudit von einem zertifizierten Auditor erforderlich.

Das Ing.-Büro Eilbacher arbeitet diesbezüglich mit Professor Follmann von der Hochschule Darmstadt zusammen und würde gerne die Sicherheitsauditierung mit in den weiteren Projektablauf einbeziehen und daher gerne nach Freigabe durch die Gemeinde ein entsprechendes Angebot für das Sicherheitsaudit bei Professor Follmann anfordern.

Die Ausschussmitglieder nehmen den Sachstand zur Kenntnis und stimmen der erbetenen Angebotseinholung für das Sicherheitsaudit zu.

4.2 Nutzungsänderung zur temporären Bereitstellung von Räumen für eine Kindergartengruppe im BRK-Heim, Hauptstraße 35; Verlängerung der Baugenehmigung

Die mit Bescheid vom 11.02.2019 erteilte Baugenehmigung für die Nutzungsänderung zur temporären Bereitstellung von Räumen für eine Kindergartengruppe im BRK-Heim war bis zum 31. Juli 2022 befristet. Die entsprechende Betriebserlaubnis wurde bereits mit Änderungsbescheid vom 31.08.2022 des Landratsamtes Miltenberg bis zum 31.12.2025 verlängert.

Mit Schreiben vom 14.11.2022 hat die Verwaltung die Verlängerung der Baugenehmigung bis zum gleichlautenden Datum beantragt. Nach Rücksprache mit dem Bauamt bestehen aus fachlicher Sicht keine Einwände für die Verlängerung der Nutzung mit einer Kindergartengruppe an diesem Standort, allerdings ist ein neuer Antrag auf Nutzungsänderung beim Bauamt des Landratsamtes zu stellen.

Die Verwaltung beabsichtigt, Herrn Architekt Thomas Schuler, der auch den seinerzeitigen Bauantrag erstellt hat, mit der Ausarbeitung der Antragsunterlagen zu beauftragen. Die Abrechnung der Leistungen soll auf Stundenbasis erfolgen.

Die Mitglieder des Grundstücks-, Bau- und Umweltausschusses nehmen den Sachverhalt zur Kenntnis und stimmen der Beauftragung des Herrn Arch. Schuler zu.

4.3 Neugestaltung der Parkplatzanlage in der Hinteren Dorfstraße; Sachstandsbericht und weitere Veranlassung

Aus der vom Büro Wölfel vorgelegten Schallimmissionsprognose für die Wohnbebauung am Parkplatz Hintere Dorfstraße geht hervor, dass die Belastungen aus der Parkplatznutzung unterhalb der Grenzwerte liegen. Aufgrund der Lärmbelastung von der Bahn sind voraussichtlich auf der Westseite passive Schallschutzmaßnahmen umzusetzen. Gegen die Umsetzung einer Wohnbebauung spricht aus Sicht des Immissionsschutzes also nichts.

Das Büro PlanerFM schlägt deshalb hinsichtlich der weiteren Vorgehensweise vor, zunächst das Bauleitplanverfahren durchzuführen, um zu klären, unter welchen Rahmenbedingungen das Grundstück bebaubar ist:

- Höhen - ist eine Tiefgarage möglich, Lösung des ruhenden Verkehrs
- Anzahl der möglichen Wohneinheiten
- Konkretisierung des Testentwurfs des Städteplaners Rainer Tropp
- SAP - Auflagen Artenschutz
- ggf. weitere Vorgaben aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Mit vorliegendem Planungsrecht wäre ein Verkauf des Grundstücks vermutlich einfacher. Gegebenenfalls könnte sich daran ein Bieterverfahren anschließen, in dem Bieter ein Bauungskonzept und ihre Preisvorstellungen vorlegen können.

Der Artenschutz müsste noch beauftragt werden.

Seitens der Ausschussmitglieder wird diese Vorgehensweise übereinstimmend gutgeheißen.

Wegen Aufhebung der Nichtöffentlichkeit erscheint der nachfolgende Tagesordnungspunkt in der öffentlichen Niederschrift:

**4 Anbau einer Lagerhalle und Sanierung des Schlauchturms am Feuerwehrgerätehaus Sulzbach;
Genehmigung des Nachtrages Nr. 1 vom 24.11.2022 der Fa. Breitenbach Stahl- und Metallbau GmbH für die Herstellung einer Türöffnung**

Die Herstellung der Türöffnung zwischen dem bestehenden FFW-Gerätehaus und dem Anbau der Lagerhalle hat sich aufgrund der erforderlichen Wegnahme einer eingespannten Betonstütze im Bestandsfundament im Hinblick auf die Statik leider etwas schwierig und langwierig gestaltet. Hier konnte auch bei Erstellung der Leistungsverzeichnisse noch nicht davon ausgegangen werden, dass ein vollständiger Stahlrahmen inkl. Erdanker mit Einspannung in die bestehende Bodenplatte benötigt wird. Der Architekt ging hier von einem normal dimensionierten Stahlträger mit Auflage auf beide bestehende Wandseiten aus.

Nachdem nun statisch alles geklärt ist und auch mit Unterstützung des 1. Kommandanten eine sehr vernünftige Lösung erzielt wurde, konnten nun die zusätzlich benötigten Stützen und Streben, die im Hauptleistungsverzeichnis des Stahlbauers leider nicht enthalten waren, entsprechend angeboten werden.

Die Mehrkosten hierfür belaufen sich gemäß dem Nachtragsangebot Nr. 1 vom 24.11.2022 der Fa. Breitenbach Stahl- und Metallbau GmbH auf insgesamt 9.612,82 € brutto.

Das Nachtragsangebot Nr. 1 der Firma Breitenbach Stahl- und Metallbau GmbH vom 24.11.2022 wurde im Ratsinformationssystem zur heutigen Sitzung bereitgestellt.

Da der Durchbruch zwingend erforderlich ist und es auch im Hinblick auf die Statik keine andere Lösung gibt, wird von Seiten der Verwaltung vorgeschlagen, das Nachtragsangebot Nr. 1 vom 24.11.2022 in Höhe von 9.612,82 € brutto zu genehmigen, damit die Arbeiten zügig fortgeführt werden können.

Beschluss:

Das Nachtragsangebot Nr. 1 vom 24.11.2022 der Firma Breitenbach Stahl- und Metallbau GmbH in Höhe von 9.612,82 € brutto wird genehmigt.

Die Verwaltung wird ermächtigt, das Weitere zu veranlassen.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	

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