



Markt Sulzbach a. Main

Landkreis Miltenberg

NIEDERSCHRIFT

über die **-öffentliche-**

SITZUNG DES GRUNDSTÜCKS-, BAU- UND UMWELTAUSSCHUSSES

am 20.04.2023 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

Frau Andrea Heidel ZAG

Herr Karl-Heinz Müller FWG

Herr Norbert Seitz CSU

Herr André Sommer SPD

Herr Steffen Trautmann CSU

Schriftführer

Herr Hubert Schmitt

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

- TOP 1 Behandlung der vorliegenden Bauanträge

- TOP 1.1 Bauantrag über Umbau bestehendes Fabrikgebäude zu Wohnungen (bereits bestehend), Hintere Dorfstraße 27 (Bebauungs- und Grünordnungsplan "Grüne Lunge")

- TOP 1.2 Bauantrag über Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage, Margarethenstraße 28 ("Nördlich der Steinhohle II")

- TOP 1.3 Bauantrag über Umbau und Erweiterung eines Einfamilienwohnhauses in ein Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung, Prof.-Dr.-Dölger-Str. 29 ("Südliches Ortsgebiet")

- TOP 1.4 Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes für die Errichtung eines Pavillons, Schulstraße 9 ("Südliches Ortsgebiet")

- TOP 2 Bekanntgabe der im Rahmen des Genehmigungsverfahren laufenden Bauvorlagen

- TOP 2.1 Bauantrag (1. Änderungsantrag) über Wohnhausneubau (3 WE), Egerländer Straße 6 ("Wachenbach-Mühlweg")

- TOP 3 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Antrag vom 30.03.2023 auf Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet am Altenbach"

- TOP 4 Inbetriebnahme der neuen Bushaltestelle "Dornau, Bürgerhaus" und Errichtung einer Buswartehalle an dieser Haltestelle; Sachstandsbericht

- TOP 5 Berichte des Bürgermeisters

- TOP 2 Herigoyen Volksschule und Generalsanierung der Offenen Ganztagschule; Kauf eines ehemaligen Klassenraumcontainers - Sachstandsbericht

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 bestehendes Fabrikgebäude zu Wohnungen (bereits bestehend), Hintere Dorfstraße 27 (Bebauungs- und Grünordnungsplan "Grüne Lunge")

Der Vorsitzende verweist auf die Beratung in der BA-Sitzung vom 09.02.2023.

Unter Berücksichtigung des damaligen Beratungsergebnisses wurde vom Planer zwischenzeitlich ein Ergänzungsplan nachgereicht, nach dem auf dem rückwärtigen Grundstück Fl.-Nr. 6153 der Bauherrenschaft insgesamt 8 Stellplätze für die neu zu genehmigenden 4 Wohnungen hergestellt werden. Die Andienung dieser Stellplätze soll über das gemeindliche Grundstück Fl.-Nr. 7197/2 (entlang der gemeinsamen Grundstücksgrenze) erfolgen.

Die vorgelegten Bauantragsunterlagen beinhalten Anträge auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes wegen Überschreitung der Baugrenze sowie Überschreitung von GRZ und GFZ.

Weiterhin wird eine Abstandsflächenübernahme auf das (gemeindliche) Grundstück Fl.-Nr. 7197/2 beantragt, da das Bestandsgebäude die gesetzlichen Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO nicht einhält.

Beschluss:

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

Einer Abstandsflächenübernahme auf das gemeindliche Grundstück Fl.-Nr. 7197/2 wird zugestimmt.

Ebenfalls zugestimmt wird der Andienung der auf dem rückwärtigen Grundstück Fl.-Nr. 6153 herzustellenden Stellplätze über das gemeindliche Grundstück Fl.-Nr. 7197/2, verbunden mit der Eintragung eines entsprechenden Geh- und Fahrtrechtes.

Die Verwaltung wird beauftragt, mit den Antragstellern ein Gespräch hinsichtlich der (zeitlichen) Herstellung und des Unterhalts der Zufahrtsfläche zu den Stellplätzen zu führen.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	

1.2 Bauantrag über Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage, Margarethenstraße 28 ("Nördlich der Steinhöhle II")

Das geplante Bauvorhaben erfordert eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes wegen Überschreitung der zulässigen Traufhöhe.

Beschluss:

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

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:	8
Nein:	0

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	

1.3 Bauantrag über Umbau und Erweiterung eines Einfamilienwohnhauses in ein Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung, Prof.-Dr.-Dölger-Str. 29 ("Südliches Ortsgebiet")

Das geplante Bauvorhaben erfordert eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes wegen Überschreitung der Baugrenze.

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	

1.4 Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes für die Errichtung eines Pavillons, Schulstraße 9 ("Südliches Ortsgebiet")

Der Antrag beinhaltet die Errichtung eines Pavillons mit einer Grundfläche von ca. 14 m² und einer Höhe von 2,26 m im rückwärtigen (grenzständigen) Bereich des Grundstückes Schulstraße 9. Das grundsätzlich gemäß Art. 57 Abs. 1 Ziffer 1 Buchstabe a) BayBO verfahrensfreie Vorhaben befindet sich außerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenze und erfordert deshalb eine isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Die betroffene Grundstücksnachbarin (Fl.-Nr. 1856/3) hat mit ihrer Unterschrift das Einverständnis zum geplanten Vorhaben erklärt.

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	

2 Bekanntgabe der im Rahmen des Genehmigungsverfahrens laufenden Bauvorlagen

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

2.1 Bauantrag (1. Änderungsantrag) über Wohnhausneubau (3 WE), Egerländer Straße 6 ("Wachenbach-Mühlweg")

3 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Antrag vom 30.03.2023 auf Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet am Altenbach"

Die Antragstellerin bewohnt mit ihrem Ehemann und der 3-jährigen Tochter derzeit die OG-Wohnung im Zweifamilienhaus auf dem Anwesen Industriestraße 5.

Nachdem die Schwerbehinderung der Tochter mittlerweile eine wohnliche Veränderung der Familie unausweichlich macht, beabsichtigt man einen barrierefreien Anbau an das bestehende Wohnhaus. Dieser geplante Anbau ist allerdings vollständig außerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche angedacht.

Auf Nachfrage der Antragsteller beim Bauamt des Landratsamtes hinsichtlich der Möglichkeiten einer Verwirklichung des geplanten Anbauvorhabens wurde folgendes mitgeteilt:

„Die Bebauung soll außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche stattfinden. Auf Nachfrage teilten Sie mit, dass lediglich noch eine baulich deutlich untergeordnete gewerbliche Nutzung auf dem Baugrundstück stattfindet.

Das Grundstück befindet sich in einem durch Bebauungsplan festgesetzten Gewerbegebiet nach § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO). In einem Gewerbegebiet sind Wohnungen nur ausnahmsweise zulässig und dies unter anderem auch nur, wenn sie dem Gewerbebetrieb zugeordnet (für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter) und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind (§ 8 Abs. 3 BauNVO).

Nachdem die gesetzlichen Voraussetzungen somit für eine Wohnungserweiterung nicht gegeben sind, kann eine Baugenehmigung nach überschlägiger Betrachtung hierfür nicht in Aussicht gestellt werden.

Im Falle einer durch den Markt Sulzbach am Main angedachten Änderung des Bebauungsplanes zur Schaffung von Baurecht für das von Ihnen angedachte Bauvorhaben (z.B. Änderung der Gebietsart in ein Mischgebiet soweit dies bauleitplanerisch hier möglich ist), sollte auch insbesondere eine Anpassung des Baufensters erfolgen, nachdem der von Ihnen geplante Anbau vollständig außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche angedacht ist.“

Unter Berücksichtigung dieser Sach- und Rechtslage hat die Antragstellerin nunmehr mit Schreiben vom 30.03.2023 an den Markt Sulzbach a. Main den Antrag auf Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet am Altenbach“ gestellt.

Beschlussvorschlag:

Dem Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet am Altenbach“ zum Zwecke der Errichtung eines barrierefreien Anbaus an das bestehende Wohnhaus Industriestraße 5 wird zugestimmt.

Die Verwaltung wird ermächtigt, das Büro PlanerFM mit der Bebauungsplanänderung zu beauftragen und das Weitere zu veranlassen.

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung wäre zu überprüfen, für welchen Bereich des Bebauungsplanes eine Änderung der Gebietsart in ein Mischgebiet infrage kommt.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	

4 Inbetriebnahme der neuen Bushaltestelle "Dornau, Bürgerhaus" und Errichtung einer Buswartehalle an dieser Haltestelle; Sachstandsbericht

Die Bauarbeiten inkl. Errichtung der neuen 3-feldrigen Buswartehalle am Bürgerhaus im OT Dornau wurden zwischenzeitlich abgeschlossen.

Die Gesamtkosten dieser Maßnahme beliefen sich bisher auf knapp 13.500,00 € brutto (Materialkosten Bauhof ca. 1.500,00 €, Rechnung Fa. MABEG für Buswartehalle 11.920,35 € brutto), wobei der Markt Sulzbach a. Main die Buswartehalle mit annähernd 90 % gefördert bekommt.

Zusätzlich wurde auf Wunsch der Anwohnerschaft sowie in Abstimmung mit der Verkehrsgesellschaft Untermain ein Haltepunkt (lediglich Ausstieg) in der Sulzbacher Straße errichtet.

Die Inbetriebnahme der neuen Bushaltestelle mit Einstieg am Bürgerhaus Dornau sowie des Ausstiegspunktes in der Sulzbacher Straße durch die Verkehrsgesellschaft Untermain erfolgt ab Montag den 08.05.2023.

Die Andienung des bisherigen Haltepunktes am Dorfplatz (Kreuzung Sulzbacher Straße/Kleinwallstädter Straße) entfällt mit Wirkung vom 08.05.2023.

Über die Fahrplanänderungen bzw. die neuen Haltepunkte für den OT Dornau wurde vom 1. Bürgermeister bereits im Main-TV am 12.04.2023 berichtet. Zusätzlich erfolgen noch weitere Veröffentlichungen im Amtsblatt sowie auf der gemeindlichen Homepage.

Beschluss:

Die Ausschussmitglieder nehmen die Inbetriebnahme der beiden neuen Haltepunkte inkl. der Außerbetriebnahme des bestehenden Haltepunktes zur Kenntnis.

Die Verwaltung wird ermächtigt, weitere Veröffentlichungen im Amtsblatt sowie auf der gemeindlichen Homepage einzustellen.

Des Weiteren wird die Verwaltung ermächtigt, die Auszahlung der Fördergelder für die Errichtung der neuen Buswartehalle am Standort Bürgerhaus Dornau zu beantragen.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	

5 Berichte des Bürgermeisters

Es liegen keine Berichte vor.

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

2 Herigoyen Volksschule und Generalsanierung der Offenen Ganztagschule; Kauf eines ehemaligen Klassenraumcontainers - Sachstandsbericht

Der Schwertransport mit Sondergenehmigung für die Anlieferung der erworbenen Klassenraumcontainer und Aufstellung am oberen Pausenhof der Herigoyen Grund- und Mittelschule erfolgt am Samstag, den 29.04.2023 ab 6.00 Uhr unter polizeilicher Begleitung.

Nach Abstimmung mit dem Landratsamt Miltenberg werden die gesamten Rückbaukosten in Würth sowie die Transport- und Krankkosten zum Aufbau am neuen Standort in Sulzbach vom Landkreis Miltenberg bzw. dem Bund übernommen.

Die Kosten für Fundamentierung/Unterbau am neuen Standort sowie die eigentliche Aufstellung und der Zusammenbau der Klassenraumcontainer vor Ort müssen allerdings vom Markt Sulzbach als Käufer getragen werden.

Die Auftragsbestätigung der Firma B & B Bauunternehmung GmbH zur Herstellung der Fundamente wurden im Ratsinformationssystem bereitgestellt. Alle weiteren Angebote konnten erst zur heutigen Sitzung vorgelegt werden.

Die Gesamtkosten, bis die Klassenraumcontainer am oberen Pausenhof aufgestellt und aufgebaut sind, gliedern sich wie nachfolgend aufgeführt auf:

Kaufpreis der Container vom LRA Miltenberg	55.000,00 € brutto
Fundamentherstellung (Fa. B & B Bauunternehmung GmbH)	13.520,19 € brutto
Demontage der Elektroinstallationsarbeiten (Fa. Wirl GmbH)	1.763,58 € brutto
Aufstellung und Aufbau der Container (Fa. Setzer Systems)	11.295,48 € brutto
Stahlplatten zum Aufstellen der Container (Fa. Alu Technik GmbH)	942,48 € brutto
Gesamt:	82.521,73 € brutto

Hinzu kommen hierzu noch weitere Kosten für die Beheizung, Beschattung, Ausstattung, äußere Instandsetzung etc., welche derzeit von der Verwaltung noch nicht beziffert werden können.

Der erforderliche Bauantrag für die Aufstellung der Klassenraumcontainer konnte aufgrund fehlender Unterlagen des LRA Miltenberg zu den Containern seitens des Architekturbüro RitterBauer Architekten bis zur heutigen Sitzung noch nicht vorgelegt werden.

Beschluss:

Die bisher angefallenen bzw. bekannten Kosten für den Erwerb sowie die Anlieferung und den Aufbau der Klassenraumcontainer auf dem oberen Pausenhof der Herigoyen Grund- und Mittelschule in Sulzbach a. Main in Höhe von 82.521,73 € brutto werden zur Kenntnis genommen und nachträglich genehmigt.

Die Verwaltung wird ermächtigt, das weitere zu veranlassen.

Für die Aufstellung der Klassenraumcontainer wird aus baurechtlicher Sicht das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Die Verwaltung wird ermächtigt, nach Vorlage des noch ausstehenden Bauantrages diesen mit der Stellungnahme der Gemeinde dem Landratsamt zur Genehmigung vorzulegen.

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