



Markt Sulzbach a. Main

Landkreis Miltenberg

NIEDERSCHRIFT

über die **-öffentliche-**

SITZUNG DES GRUNDSTÜCKS-, BAU- UND UMWELTAUSSCHUSSES

am 09.11.2023 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:

3. Bürgermeister

Herr Norbert Elbert CSU

Ordentliche Mitglieder

Herr Hubert Amrhein FWG

Herr Artur Hansl CSU

Herr Karl-Heinz Müller FWG

Herr Norbert Seitz CSU

Vertreter

Herr Elmar Hefter CSU Vertretung für Herrn Steffen Trautmann

Herr Alexander Heß ZAG Vertretung für Frau Andrea Heidel

Frau Kirstin Reis SPD Vertretung für Herrn André Sommer

Schriftführer

Frau Theresa Schäfer

Herr Hubert Schmitt

Abwesend:

Ordentliche Mitglieder

Frau Andrea Heidel ZAG vertreten von Herrn Alexander Heß

Herr André Sommer SPD vertreten von Frau Kirstin Reis

Herr Steffen Trautmann CSU vertreten von Herrn Elmar Hefter

TAGESORDNUNG

- TOP 1 Behandlung der vorliegenden Bauanträge
- TOP 1.1 Bauantrag über Errichtung eines Anbaus an ein
Zweifamilienwohnhaus, Am Berg 10 (Innerhalb bebauter Ortsteile)
- TOP 1.2 Bauantrag über Ausbau des Dachraums über der Garage zu
Wohnzwecken und Neubau einer Dachgaube, Sodontalstraße 26
("Gesamtbebauungsplan Soden")
- TOP 1.3 Bauantrag über Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit
3 Wohnungen, Garagen und Stellplätzen, Jahnstraße 33
(Innerhalb bebauter Ortsteile sowie „Südliches Ortsgebiet“)
- TOP 2 Berichte des Bürgermeisters
- TOP 2.1 Ermittlung des Überschwemmungsgebietes für den Sodener Bach
und Überarbeitung des integralen Hochwasserschutz- und
Rückhaltekonzeptes für den Markt Sulzbach a. Main;
Sachstandsbericht
- TOP 2.2 Neubau/Instandsetzung des Radweges von Sulzbach nach Soden
(BA 1 - Wachenbachweg);
Bericht im Main-Echo

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 Errichtung eines Anbaus an ein Zweifamilienwohnhaus, Am Berg 10 (Innerhalb bebauter Ortsteile)

Beantragt wird die Errichtung eines Anbaus an ein Zweifamilienhaus.

Das Grundstück befindet sich innerhalb bebauter Ortsteile i.S.v. § 34 BauGB. Das Bauvorhaben muss sich demnach nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Es ändert sich durch das Bauvorhaben nichts an den Wohneinheiten. Es findet lediglich eine Erweiterung des Wohnraumes statt.

Beschluss:

Für das geplante Bauvorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	0

1.2 Bauantrag über Ausbau des Dachraums über der Garage zu Wohnzwecken und Neubau einer Dachgaube, Sodentalstraße 26 ("Gesamtbebauungsplan Soden")

Beantragt wird der Ausbau eines Dachraumes über der Garage zu Wohnzwecken und der Neubau einer Dachgaube.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gesamtbebauungsplan Soden“.

Folgende Befreiungen von den Festsetzungen sind erforderlich:

- Abweichende Dachform der Gaube (Pulldach anstatt Satteldach)
- Abweichende Dachneigung des Pulldachs (5° anstatt 25 - 38° Dachneigung)

Die Nachbarn wurden beteiligt und haben zugestimmt (einschließlich Abstandsflächenübernahme).

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:	0

1.3 Bauantrag über Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit 3 Wohnungen, Garagen und Stellplätzen, Jahnstraße 33 (Innerhalb bebauter Ortsteile)

Beantragt wird die Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses (3 WE), Garagen und Stellplätzen im Freien.

Während der nördliche Grundstücksbereich sich innerhalb bebauter Ortsteile i.S.v. § 34 BauGB befindet, liegt der rückwärtige Grundstücksbereich, in dem auch das Wohngebäude geplant ist, im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Südliches Ortsgebiet“.

Für eine weitere Überprüfung des Bauvorhabens auf Genehmigungsfähigkeit ist für die Garage eine Prüfung hinsichtlich „Einfügen“ nach § 34 BauGB vorzunehmen, während für das Wohnhaus eine Prüfung nach § 30 BauGB erfolgen muss.

Hier sind aufgrund der Anordnung des Hauptgebäudes und der Frage der weiteren Anwendung der Rechtsgrundlagen Gespräche mit dem Landratsamt Miltenberg notwendig. Eine Genehmigungsfähigkeit der derzeitigen Planung kann vom Landratsamt Miltenberg aktuell nicht in Aussicht gestellt werden.

Die Verwaltung schlägt deshalb vor, den Beschluss über das gemeindliche Einvernehmen für das Bauvorhaben zurückzustellen und das Ergebnis der anstehenden Gespräche mit dem Landratsamt abzuwarten.

Die Ausschussmitglieder nehmen die Sachdarstellungen zur Kenntnis und stimmen der vorgeschlagenen Vorgehensweise zu.

2 Berichte des Bürgermeisters

2.1 Ermittlung des Überschwemmungsgebietes für den Sodener Bach und Überarbeitung des integralen Hochwasserschutz- und Rückhaltekonzeptes für den Markt Sulzbach a. Main; Sachstandsbericht

Das Büro SKI hat mit E-Mail vom 19.10.2023 ein kurzes Update zum Bearbeitungsstand „Überschwemmungsgebiet Sodener Bach“ mitgeteilt.

Auf Basis der durchgeführten Vermessung wird derzeit das Berechnungsnetz des Sodener Baches, der sogenannte Flussschlauch, erstellt. In diesen werden noch die Brückenbauwerke eingefügt und anschließend das Gesamtmodell erstellt. Die Berechnung der sich einstellenden Überflutungsflächen (Istzustand) in der Ortslage Soden kann das Büro SKI aller Voraussicht nach bis zum Ende des Jahres durchführen. Parallel dazu werden diese Arbeiten mit dem Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg abgestimmt. Leider konnte der hydrologische Längsschnitt des Sodener Baches seitens des Wasserwirtschaftsamtes bisher noch nicht zur Verfügung gestellt werden. Hierzu fand in der letzten Oktoberwoche Kontakt ein Gesprächstermin mit der zuständigen Mitarbeiterin des Wasserwirtschaftsamtes statt.

Seitens der Verwaltung wurden dem Büro SKI die Planungsunterlagen zur Freilegung des Sulzbachs im Bereich des „Schohe-Anwesens“ übersandt. Dieses wasserwirtschaftliche Vorhaben wird nach Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt bei der Überarbeitung des Hochwasserschutz- und Rückhaltekonzeptes berücksichtigt.

2.2 Neubau/Instandsetzung des Radweges von Sulzbach nach Soden (BA 1 - Wachenbachweg); Bericht im Main-Echo

Der 3. Bürgermeister berichtet, dass das Main-Echo einen zeitnahen Bericht über die Instandsetzung des Radweges von Sulzbach nach Soden (Wachenbachweg) angekündigt hat. Hintergrund hierzu sind die Beschwerden von 2 Sodener Ortsbürgern über den schlechten Zustand des Radweges. Auf Anfrage des Main-Echos hat der 3. Bürgermeister eine Stellungnahme hinsichtlich der angedachten Instandsetzung und den Entscheidungsgründen hierzu abgegeben.

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

Norbert Elbert
Vorsitzender

Theresa Schäfer
Schriftführerin

Hubert Schmitt
Schriftführer