



Markt Sulzbach a. Main

Landkreis Miltenberg

NIEDERSCHRIFT

über die **-öffentliche-**

SITZUNG DES GRUNDSTÜCKS-, BAU- UND UMWELTAUSSCHUSSES

am 04.05.2017 um 19:30 Uhr

im Rathaus (Sitzungssaal)

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 Peter Maurer FWG

Ordentliche Mitglieder

Herr Hubert Amrhein FWG

Herr Karl-Heinz Müller FWG

Frau Kirstin Reis SPD

Herr Winfried Reis CSU

Herr Norbert Seitz CSU

Herr Alfred Sommer FWG

Ortssprecherin

Frau Stefanie Schneider

Schriftführer

Herr Hubert Schmitt

Gäste

Markus Aulbach Interessengemeinschaft "Back mers" Backhaus

Markus Giegerich Interessengemeinschaft "Back mers" Backhaus

Andreas Hirsch Interessengemeinschaft "Back mers" Backhaus

Irina Müller-Reinwart Interessengemeinschaft "Back mers" Backhaus

Angelika Reichert Interessengemeinschaft "Back mers" Backhaus

Herrn Marco Schneider
Anja Tevlin

Interessengemeinschaft "Back mers" Backhaus
Interessengemeinschaft "Back mers" Backhaus

Abwesend:

Ordentliche Mitglieder

Herr Norbert Elbert

CSU entschuldigt

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

- TOP 1 Behandlung der vorliegenden Bauanfragen
- TOP 1.1 Bauanfrage über Neubau Mehrfamilienwohnhaus mit Tiefgarage, Kübler Ring 1 a ("Nördlich des Friedhofes")
- TOP 1.2 Bauanfrage auf Errichtung eines Gartenhauses auf dem Gartengrundstück Fl.-Nr. 404, An der Geeb (Innerhalb bebauter Ortsteile)
- TOP 1.3 Bauanfrage über Errichtung von Garagen, Niedernberger Str. 14 (Innerhalb bebauter Ortsteile)
- TOP 2 Bekanntgabe der im Rahmen des Genehmigungsfreistellungsverfahrens laufenden Bauvorlagen
- TOP 2.1 Bauantrag über Neubau eines Zweifamilienwohnhauses mit Garage und Stellplätzen, Fasanenweg 12 a und 12 b ("Neuaufstellung Bebauungsplan Hasenhecke")
- TOP 3 Bürgerversammlung vom 15.02.2017 im Ortsteil Dornau; Antrag des Herrn Gotthard Reus auf Feststellung der Lärmimmissionen im Bereich der Dorfstraße - erneute Beratung
- TOP 4 Stellplatzsatzung des Marktes Sulzbach a. Main; Mitteilung des Landratsamtes Miltenberg hinsichtlich der Regelung von Stauräumen - Beratung und weitere Veranlassung
- TOP 5 Antrag der Interessengemeinschaft "Back mers" Backhaus in Dornau auf Errichtung eines Backhauses am Bürgerhaus Dornau; Sachstandsbericht und weitere Beratung
- TOP 6 Berichte des Bürgermeisters
- TOP 6.1 Bodenrichtwerte für Grundstückspreise zum Ende des Jahres 2016

Wegen Aufhebung der Nichtöffentlichkeit erscheinen die nachfolgenden Tagesordnungspunkte in der öffentlichen Niederschrift:

- TOP 8 Unterhaltungsmaßnahmen am Bachlauf (Sulzbach); Auftragserteilung für die Reinigung des Durchlasses (Franz-Schüßler-Straße) sowie die Entfernung von Wurzelstöcken mit anschließender Böschungssicherung aufgrund der Submission vom 27.04.2017
- TOP 9 Feuerwehrgerätehaus Sulzbach a. Main; Auftragserteilung für die Herstellung eines Filterkiesstreifens inklusive Neuabdichtung der Außenwand aufgrund der Submission vom 27.04.2017
- TOP 16 Interkommunale Zusammenarbeit; Beratung über eine gemeinsame Resolution zur Verbesserung der Verkehrsanbindung an das Oberzentrum nach Aschaffenburg aufgrund des Schreibens vom 24.04.2017 des Marktes Großostheim

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

1 Behandlung der vorliegenden Bauanfragen

1.1 Bauanfrage über Neubau Mehrfamilienwohnhaus mit Tiefgarage, Kübler Ring 1 a ("Nördlich des Friedhofes")

Unter Berücksichtigung der Beratung in der BA-Sitzung vom 06.04.2017 hatte sich das Gremium heute vor der Sitzung zu einer Einsichtnahme vor Ort getroffen. Der ebenfalls anwesende Planer, Herr Albert Franz, erläuterte hierbei nochmals die erforderliche Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes wegen Überschreitung der Geschossflächenzahl unter Zugrundelegung der BauNVO von 1962. Nach Aussage des Planers würden alle weiteren baurechtlichen Vorgaben eingehalten.

In der weiteren Beratung halten die BA-Mitglieder unter Berücksichtigung der umliegenden Bebauung sowohl die Höhe des geplanten Vorhabens als auch die sonstige architektonische Darstellung des Mehrfamilienwohnhauses für vertretbar. Als positiv werden die Lösung der Stellplatzfrage mittels Tiefgarage sowie die abgesetzte Dachform bewertet.

Beschluss:

Hinsichtlich des 1. Entwurfskonzeptes zum Neubau einer Wohnanlage mit 8 bzw. 9 Wohneinheiten mit Tiefgarage auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 7326, 7328/1 und 7328/2 im Kübler Ring wird einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes wegen Überschreitung der Geschossflächenzahl zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

| | |
|-------|----------|
| Ja: | 6 |
| Nein: | 1 |

| | |
|-----------------------|----------|
| Anwesend: | 7 |
| Persönlich beteiligt: | |

1.2 Bauanfrage auf Errichtung eines Gartenhauses auf dem Gartengrundstück Fl.-Nr. 404, An der Geeb (Innerhalb bebauter Ortsteile)

Die Pächter der gemeindlichen Gartengrundstücke Fl.-Nrn. 404 und 406 (An der Geeb) beabsichtigten die Errichtung eines Gartenhauses mit einer Größe von ca. 6,0 x 3,20 m im vorderen (nördlichen) Teilbereich des Grundstückes Fl.-Nr. 404.

Im einschlägigen Pachtvertrag ist geregelt, dass bauliche Anlagen nur in Abstimmung mit dem Verpächter errichtet werden dürfen.

Seitens der Verwaltung wird auf folgende bauordnungsrechtliche Vorgaben hingewiesen:

- Nach Art. 57 Abs. 1 Ziffer 1 Buchstabe a) sind Gebäude mit einem Brutto-Rauminhalt bis zu 75 m³ grundsätzlich verfahrensfrei;
- Laut Legende des Bebauungsplanes „Grüne Lunge“ sind untergeordnete Nebenanlagen im Rahmen der überbaubaren Grundstücksflächen nach § 14 BauNVO zulässig. Im B-Plan sind im fraglichen Bereich (privat genutzte Grünflächen) keine überbaubaren Grundstücks-flächen festgesetzt;
- Wenn im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist, können gem. § 23 Abs. 5 i.V.m. § 14 Abs. 1 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck der im Gebiet gelegenen Grundstücke oder dem Gebiet selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen, zugelassen werden.

Beschluss:

Für die beantragte Errichtung eines Gartenhauses auf dem Grundstück Fl.-Nr. 404 (An der Geeb) wird die Zustimmung erteilt.

Abstimmungsergebnis:

| | |
|-------|----------|
| Ja: | 7 |
| Nein: | 0 |

| | |
|-----------------------|----------|
| Anwesend: | 7 |
| Persönlich beteiligt: | |

1.3 Bauanfrage über Errichtung von Garagen, Niedernberger Str. 14 (Innerhalb bebauter Ortsteile)

Die vorliegende Bauanfrage beinhaltet die Errichtung von Garagen an der nördlichen Grenze der Grundstücke Fl.-Nrn. 6500/36 und 7436/2. Die geplante Bebauung grenzt an die gemeindlichen Grundstücke Fl.-Nrn. 6500/26 und 7436 an.

Das Landratsamt (Bauabteilung) teilt auf Rückfrage der Verwaltung zur geplanten Bebauung folgendes mit:

„Die Grundstücke Fl.-Nrn. 6500/36 und 7436/2 sollen entlang der nördlichen Grundstücksgrenze komplett mit Garagen bebaut werden. Die beiden Grundstücke sind als Einheit und somit wie ein Grundstück zu betrachten. Die Gesamtlänge der Garagen soll ca. 19,40 m, die Tiefe ca. 5,50 m betragen. Nachdem die nach Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 1 BayBO maximal zulässige Länge von 9 m um ca. 10,40 m überschritten wird, müssen wir hier auf eine Abstandsflächenübernahme bestehen (somit mindestens ca. 10,40 m x 3 m). Eine Abweichung von Art. 6 BayBO kann nicht in Aussicht gestellt werden.“

In der Beratung sprechen sich die BA-Mitglieder einhellig gegen eine Abstandsflächenübernahme aufgrund der damit verbundenen Einschränkung für das gemeindliche Grundstück aus.

Beschluss:

Der vom Landratsamt geforderten Abstandsflächenübernahme wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

| | |
|-------|----------|
| Ja: | 0 |
| Nein: | 7 |

| | |
|-----------------------|----------|
| Anwesend: | 7 |
| 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 über Neubau eines Zweifamilienwohnhauses mit Garage und Stellplätzen, Fasanenweg 12 a und 12 b ("Neuaufstellung Bebauungsplan Hasenhecke")

3 Bürgerversammlung vom 15.02.2017 im Ortsteil Dornau; Antrag des Herrn Gotthard Reus auf Feststellung der Lärmimmissionen im Bereich der Dorfstraße - erneute Beratung

Der Vorsitzende verweist auf die Beratung in der BA-Sitzung vom 16.03.2017 hinsichtlich des Angebotes des Büro Wölfel in Höhe von ca. 2.500,00 - 3.000,00 €.

Verschiedene Nachfragen der Verwaltung bezüglich der Ausleihe eines Gerätes zur Messung von Lärmimmissionen haben ergeben, dass eine reine Ausleihe ohne entsprechende qualifizierte Nachauswertung zu keinen verwertbaren Ergebnissen führen würde.

In der weiteren Beratung wird die Auffassung vertreten, dass die vorliegenden Verkehrszahlen unter Berücksichtigung des Kostenfaktors weitere Maßnahmen (Messung von Lärmimmissionen) nicht rechtfertigen. Weiterhin würde hiermit kein neuer Erkenntnisgewinn erwartet.

Beschluss:

Dem Antrag des Herrn Gotthard Reus auf Feststellung der Lärmimmissionen im Bereich der Dorfstraße wird **nicht** zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

| | |
|-------|----------|
| Ja: | 7 |
| Nein: | 0 |

| | |
|-----------------------|----------|
| Anwesend: | 7 |
| Persönlich beteiligt: | |

**4 Stellplatzsatzung des Marktes Sulzbach a. Main;
Mitteilung des Landratsamtes Miltenberg hinsichtlich der Regelung von
Stauräumen - Beratung und weitere Veranlassung**

Das Landratsamt Miltenberg hat mit Rundschreiben an die Gemeinden darauf hingewiesen, dass Regelungen in Stellplatzsatzungen zu Stauräumen vor Garagen nicht möglich seien. Unter Bezugnahme auf ein Urteil des BayVGH wird klargestellt, dass Regelungen von Stauräumen in Stellplatzsatzungen nicht von der Ermächtigungsgrundlage des Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO abgedeckt und somit unwirksam sind. Infolge dessen gelten die Regelungen des § 2 Abs. 1 der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV). Es wird daher empfohlen, die Stellplatzsatzung ggf. bei Gelegenheit entsprechend anzupassen bzw. die Stauraum-Regelung ersatzlos zu streichen.

Auf Nachfrage der Verwaltung hat der Bayer. Gemeindetag diese Auffassung bestätigt und als einzige Lösung zur Forderung von Stauräumen über die Regelung in der GaStellV (3,0 m) hinaus entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplänen genannt.

Der 1. Bürgermeister bittet das Gremium, die Thematik in den Fraktionen zu beraten. Weiterhin soll die Verwaltung Überprüfungen der bestehenden Bebauungspläne unter Berücksichtigung der noch unbebauten Grundstücke im Ortsgebiet vornehmen und die Ergebnisse dem Bauausschuss zur weiteren Beratung (voraussichtlich im September 2017) vorlegen.

Die BA-Mitglieder erklären ihr Einverständnis zu dieser Vorgehensweise.

**5 Antrag der Interessengemeinschaft "Back mers" Backhaus in Dornau
auf Errichtung eines Backhauses am Bürgerhaus Dornau;
Sachstandsbericht und weitere Beratung**

Das Gutachten (Schalltechnische Untersuchung) vom 02.03.2017 der Wölfel-Gruppe, der Aktenvermerk vom 20.03.2017 bezüglich der Fördermöglichkeit durch

das ALE, die Präsentation der Interessengemeinschaft „Backmers“ Backhaus sowie eine aktualisierte Kostenaufstellung wurden im Ratsinformationssystem bereitgestellt bzw. mit der Ladung zur heutigen Sitzung zugestellt.

Der 1. Bürgermeister begrüßt zu diesem TOP die anwesenden Mitglieder der Interessengemeinschaft und übergibt nach einem kurzen Rückblick über die bisherigen Beratungen das Wort an Herrn Marco Schneider, der im Folgenden anhand einer ausführlichen Präsentation die geplante Maßnahme sowie die Kostenreduzierung von ursprünglich 100.000,00 € auf nunmehr 70.000,00 € erläutert.

Von Seiten der BA-Mitglieder wird ein einhelliges Lob an die Mitglieder der Interessengemeinschaft ausgesprochen für ihr bisheriges Engagement in dieser Sache. In der weiteren Beratung wurden aus dem Gremium folgende Anmerkungen und Fragen geäußert:

- Anzahl der Feste im OT Dornau: → ca. 5 - 6 jährlich;
- Wie kann die Vermietung in der Praxis erfolgen? → über die Homepage der Gemeinde;
- Einsatz von gemeindlichem Personal;
- Versicherung bei Bau und Betrieb des Backhauses;
- Verantwortlicher der Interessengemeinschaft → Ortssprecherin Steffi Schneider;
- Folgen bei Auflösung der Interessengemeinschaft;
- Höhe der Gebühr bei Vermietung → 50,00 - 100,00 €;
- Frage der Bezuschussung von Eigenleistungen

Der 1. Bürgermeister verweist darauf, dass im Haushalt 2018 bisher 10.000,00 € für die Errichtung eines Backhauses eingestellt sind (Absichtserklärung). Unter Berücksichtigung der von den BA-Mitgliedern geäußerten positiven Stellungnahmen nennt er als Vorschlag für das weitere Vorgehen die Ausarbeitung eines Bauantrages (durch Frau Müller-Reinwart) und nach Vorliegen der Baugenehmigung die Einreichung eines Förderantrages an das ALE.

Die Fraktionen werden über diesen Vorschlag beraten, sodass in der MGR-Sitzung am 18.05.2017 über das weitere Vorgehen entschieden werden kann.

6 Berichte des Bürgermeisters

6.1 Bodenrichtwerte für Grundstückspreise zum Ende des Jahres 2016

Gemäß § 196 BauGB in Verbindung mit § 12 Abs. 1 BayGaV müssen die Gutachterausschüsse die Bodenrichtwerte zum Ende eines jeden Jahres mit gerader Jahresendzahl ermitteln.

Anders als bisher sind die Bodenrichtwerte aber nur noch in automatisierter Form auf der Grundlage der amtlichen Geobasiszahlen zu führen (zonale Bodenrichtwerte). Die bislang praktizierte Listenführung als sogenannte Von-Bis-Werte ist nicht mehr zulässig und wird eingestellt.

Unter Berücksichtigung dieser Vorgaben hat der Gutachterausschuss des Landkreises Miltenberg die Bodenrichtwerte auf den 31.12.2016 aktualisiert. Sie stehen ab sofort online unter www.bodenrichtwerte.bayern.de zur Verfügung und können dort kostenlos eingesehen werden.

Wegen Aufhebung der Nichtöffentlichkeit erscheinen die nachfolgenden Tagesordnungspunkte in der öffentlichen Niederschrift:

**8 Unterhaltungsmaßnahmen am Bachlauf (Sulzbach);
Auftragserteilung für die Reinigung des Durchlasses (Franz-Schüßler-Straße) sowie die Entfernung von Wurzelstöcken mit anschließender Böschungssicherung aufgrund der Submission vom 27.04.2017**

Von den 6 aufgeforderten Firmen hat für die Unterhaltungsmaßnahmen am Sulzbach (Wurzelstockentfernung mit anschließender Böschungssicherung und die Reinigung des Durchlasses in der Franz-Schüßler-Straße) eine Firma ein Angebot abgegeben. Nach Prüfung der Unterlagen durch die Verwaltung ergibt sich folgende Bieterreihenfolge:

| | | |
|---|---------------------------------------|-----------------------|
| 1 | Fa. Thomas Kuhn, Sulzbach | 21.280,77 € brutto |
| 2 | Fa. Löffler Tiefbau GmbH, Leidersbach | Angebot nicht wertbar |

Die Firma Thomas Kuhn hat ein wirtschaftlich annehmbares Angebot abgegeben und die Verwaltung schlägt daher vor, die Arbeiten an diese Firma zu vergeben.

Das Angebot der Firma Löffler Tiefbau GmbH wurde ein Tag später per E-Mail gesendet und war damit nicht wertbar. Der Angebotspreis der Firma Löffler Tiefbau GmbH lag bei 34.182,75 € brutto.

In der Kostenschätzung der Verwaltung vom 28.03.2017 wurden die Gesamtkosten auf 23.889,25 € brutto geschätzt. **(Minderung: 2.608,48 € brutto)**

Die Ausführung der Arbeiten erfolgt bis Ende Juli 2017 je Witterungsverhältnisse.

Beschluss:

Die Firma Thomas Kuhn, Grünwaldstraße 45, 63834 Sulzbach a. Main erhält aufgrund der Submission vom 27.04.17 den Auftrag für die Wurzelstockentfernung mit anschließender Böschungssicherung sowie der Reinigung des Durchlasses in der Franz-Schüßler-Straße in Sulzbach, zum Angebotspreis von brutto 21.280,77 €.

Abstimmungsergebnis:

| | |
|-------|----------|
| Ja: | 7 |
| Nein: | 0 |

| | |
|-----------------------|----------|
| Anwesend: | 7 |
| Persönlich beteiligt: | |

**9 Feuerwehrgerätehaus Sulzbach a. Main;
Auftragserteilung für die Herstellung eines Filterkiesstreifens inklusive
Neuabdichtung der Außenwand aufgrund der Submission vom
27.04.2017**

Herr MGR Karl-Heinz Müller verlässt zu diesem Tagesordnungspunkt den Sitzungssaal.

Von den 8 aufgeforderten Firmen haben für die Herstellung eines Filterkiesstreifens inklusive Abdichtung der Außenwand (Ostseite) am FFW-Gerätehaus in Sulzbach 4 Firmen ein Angebot abgegeben. Nach Prüfung der Unterlagen durch die Verwaltung ergibt sich folgende Bieterreihenfolge:

| | | |
|---|---|--------------------|
| 1 | Baudienstleistungsservice K.H. Müller, Sulzbach | 19.670,70 € brutto |
| 2 | Fa. Wolfgang Pfuhl, Sulzbach | 23.643,52 € brutto |
| 3 | Fa. Karl Zahnleiter GmbH, Kleinwallstadt | 27.159,37 € brutto |
| 4 | Fa. W. Trautmann, Sulzbach | 27.173,42 € brutto |

Der Baudienstleistungsservice K.H. Müller hat das wirtschaftlich annehmbarste Angebot abgegeben und die Verwaltung schlägt daher vor, die Arbeiten an diese Firma zu vergeben.

In der Kostenschätzung der Verwaltung vom 28.03.2017 wurden die Gesamtkosten auf 14.877,98 € brutto geschätzt. **(Mehrunge: 4.792,72 € brutto).**

Anmerkung: Die Mehrkosten sind auf die sehr vollen Auftragsbücher der Firmen zurückzuführen. Des Weiteren sind insgesamt 3.070,20 € brutto für Stundenlohnarbeiten aufgeführt, die normalerweise nicht zum Tragen kommen.

Die Ausführung der Arbeiten erfolgt im Zeitraum von Mai bis spätestens Mitte Juli 2017 je nach Witterungsverhältnissen.

Beschluss:

Der Baudienstleistungsservice Karl-Heinz Müller, Sodentalstraße 111, 63834 Sulzbach a. Main erhält aufgrund der Submission vom 27.04.17 den Auftrag für die Herstellung eines Filterkiesstreifen inklusive Neuabdichtung der Außenwand (Ostseite) am FFW-Gerätehaus in Sulzbach, zum Angebotspreis von brutto 19.670,70 €.

Abstimmungsergebnis:

| | |
|-------|----------|
| Ja: | 6 |
| Nein: | 0 |

| | |
|-----------------------|----------|
| Anwesend: | 7 |
| Persönlich beteiligt: | 1 |

wg. Art. 49 GO ohne Karl-Heinz Müller

**16 Interkommunale Zusammenarbeit;
Beratung über eine gemeinsame Resolution zur Verbesserung
der Verkehrsanbindung an das Oberzentrum nach
Aschaffenburg aufgrund des Schreibens vom 24.04.2017 des
Marktes Großostheim**

Das Schreiben vom 24.04.2017 des Marktes Großostheim wird im Ratsinformationssystem bereitgestellt bzw. mit der Ladung zur heutigen Sitzung zugestellt.

Beschluss:

Das Schreiben des Marktes Großostheim vom 24.04.2017 auf eine gemeinsame Resolution zur Verbesserung der Verkehrsanbindung an das Oberzentrum Aschaffenburg wird zur Kenntnis genommen.

Seitens des Marktes Sulzbach a. Main wird kein Handlungsbedarf gesehen, da ausreichende Verbindungen (Radwege, Straßen und öffentliche Verkehrsmittel) ins Oberzentrum nach Aschaffenburg vorhanden sind.

Abstimmungsergebnis:

| | |
|-------|----------|
| Ja: | 7 |
| Nein: | 0 |

| | |
|-----------------------|----------|
| Anwesend: | 7 |
| Persönlich beteiligt: | |

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

Peter Maurer
Vorsitzender

Hubert Schmitt
Schriftführer