



Markt Sulzbach a. Main

Landkreis Miltenberg

NIEDERSCHRIFT

über die -öffentliche-

SITZUNG DES GRUNDSTÜCKS-, BAU- UND UMWELTAUSSCHUSSES

am 08.02.2018 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 Winfried Reis CSU

Herr Norbert Seitz CSU ab TOP 6. öff.

Herr Alfred Sommer FWG

Herr Steffen Trautmann CSU

Vertreter

Herr Andreas Schäffler FWG Vertretung für Herrn Karl-Heinz Müller

Herr Volker Zahn SPD Vertretung für Frau Kirstin Reis

Schriftführer

Herr Hubert Schmitt

Herr Hilmar Schneider

Gäste

Frau Juliane Hohwiller zu TOP 6.

Herr Horst Trölenberg zu TOP 6.

Abwesend:

Ordentliche Mitglieder

Herr Karl-Heinz Müller	FWG	vertreten von Herrn Andreas Schäffler
Frau Kirstin Reis	SPD	vertreten von Herrn Volker Zahn

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

- TOP 1 Behandlung der vorliegenden Bauanträge
- TOP 1.1 Bauantrag über Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage, Agathastr. 1 ("Nördlich der Steinhohle II")
- TOP 1.2 Bauantrag über Teilüberdachung einer Terrasse, Grünewaldstr. 9 ("Höhfeld")
- TOP 2 Bekanntgabe der im Rahmen des Genehmigungsfreistellungsverfahrens laufenden Bauvorlagen
- TOP 3 Mobilfunkstandort Soden, Flur-Nr. 2914/1; Mitteilung vom 22.01.2018 der Deutsche Telekom Technik GmbH
- TOP 4 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Antrag vom 05.01.2018 auf Änderung des Bebauungsplanes "Nördlich Spessartstraße" im Bereich des Grundstückes Fl.-Nr. 500/3 (Franz-Schüßler-Straße 9)
- TOP 5 Antrag vom 09.01.2018 der Wählergruppe ZAG Zukunft Aktiv Gestalten auf Anbringung eines Aushangkastens in den 3 Ortsteilen
- TOP 6 Erstellung eines Grün- und Freiflächenkonzeptes Ortsmitte; Beratung und weitere Veranlassung
- TOP 7 Berichte des Bürgermeisters
- TOP 7.1 Bauantrag über Wohnhausneubau mit 9 Wohneinheiten und Tiefgarage, Kübler Ring 1 a; Widerspruch von Grundstücksnachbarn

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

- TOP 8 Radweg zwischen Bahnunterführung und ehemaliger Fähranlegestelle; Durchführung von Baumfällungen und Wegesanierung im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht

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 Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage, Agathastr. 1 ("Nördlich der Steinhohle II")

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

- Abweichende Dachform und Dachneigung;
- Unterschreitung der im Bebauungsplan festgesetzten Abstandsfläche - die gesetzliche Abstandsfläche nach BayBO wird jedoch eingehalten;

Die Unterschriften der betroffenen Nachbarn liegen vor.

Beschluss:

Für das geplante Bauvorhaben und die damit verbundenen Befreiungen 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:	7
Nein:	0

Anwesend:	7
Persönlich beteiligt:	

1.2 Bauantrag über Teilüberdachung einer Terrasse, Grünwaldstr. 9 ("Höfeld")

Der Bauantrag wurde ursprünglich im Genehmigungsfreistellungsverfahren eingereicht.

Nach entsprechender Überprüfung der Bauvorlagen und Rücksprache mit dem Landratsamt wurde festgestellt, dass das geplante Vorhaben eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes wegen abweichender Dachneigung erfordert und deshalb im Genehmigungsverfahren zu behandeln ist.

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis:

Ja:	7
Nein:	0

Anwesend:	7
Persönlich beteiligt:	

2 Bekanntgabe der im Rahmen des Genehmigungsverfahrens laufenden Bauvorlagen

Seit der letzten Sitzung wurde kein Bauantrag im Rahmen des Genehmigungsverfahrens behandelt.

3 Mobilfunkstandort Soden, Flur-Nr. 2914/1; Mitteilung vom 22.01.2018 der Deutsche Telekom Technik GmbH

Mit Schreiben vom 22. Januar 2018 hat die Deutsche Telekom Technik GmbH mitgeteilt, dass geplant ist, die neue LTE Anlage am Standort „Gmrk. Soden, Fl.-Nr. 2914/1“ (Sendemast oberhalb der Ringstraße) in der KW 09/2018 in Betrieb zu nehmen. Eine aktualisierte Standortbescheinigung wurde noch nicht vorgelegt.

Die Mitglieder des Bauausschusses nehmen hiervon Kenntnis.

Anmerkung der Verwaltung:

Lt. Auskunft der Telekom wird sich durch den Austausch der Systemtechnik nichts ändern. Sämtliche Einstellungen und genutzten Dienste bleiben. Die aktuelle Standortbescheinigung bleibt weiterhin gültig.

**4 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Antrag vom 05.01.2018 auf Änderung des Bebauungsplanes "Nördlich
Spessartstraße" im Bereich des Grundstückes Fl.-Nr. 500/3 (Franz-
Schüßler-Straße 9)**

Der Antrag vom 05.01.2018 der Eheleute Alex u. Natalja Sawin wurde im Ratsinformationssystem bereitgestellt bzw. mit der Ladung zur heutigen Sitzung zugestellt.

Die Antragsteller beabsichtigen auf dem von Ihnen kürzlich erworbenen Grundstück den Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit einer zweigeschossigen Bauweise (EG + OG) und Zeltdach (Walmdach) mit 25° Dachneigung sowie den Bau einer Garage. Der Bebauungsplan sieht für das betroffene Grundstück eine Bebauung mit Haustyp H 4 vor (EG + DG, Satteldach 42° - 53°).

Die Kubatur des geplanten Wohnhauses beträgt 12,0 x 12,0 m (= 144 m²), während die im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen ein Gebäude von 12,50 x 9,0 m (= 112,50 m²) zulassen.

Auf Nachfrage der Verwaltung hat das Landratsamt mitgeteilt, dass aufgrund der Summe der Abweichungen (Baugrenze, Wandhöhe, Dachform und Dachneigung) die erforderlichen Befreiungen nicht in Aussicht gestellt werden können und eine Verwirklichung des geplanten Bauvorhabens nur über eine Bebauungsplanänderung möglich sei.

In der Beratung wurde Zustimmung zur geplanten Bebauung signalisiert. Allerdings sollten die beiden nachfolgenden Kriterien im Rahmen der Bebauungsplanänderung mit berücksichtigt werden:

- Festsetzung einer maximalen Höhe von 1,25 m für eine Einzäunung;
- Einräumung eines Grundstücksbetretungsrechtes für etwaige Arbeiten an der Ortsmauer.

Beschlussvorschlag:

Dem Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes „Nördlich Spessartstraße“ im Bereich des Grundstückes Fl.-Nr. 500/3 zum Zwecke der Errichtung eines Einfamilienwohnhauses wird zugestimmt.

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung sind folgende Kriterien zu berücksichtigen:

- Festsetzung einer maximalen Höhe von 1,25 m für eine Einzäunung;
- Einräumung eines Grundstücksbetretungsrechtes für etwaige Arbeiten an der Ortsmauer.

Die Kosten für die Änderung des Bebauungsplanes tragen die Antragsteller.

Die Verwaltung wird beauftragt, das Weitere zu veranlassen.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	7
Nein:	0

Anwesend:	7
Persönlich beteiligt:	

5 Antrag vom 09.01.2018 der Wählergruppe ZAG Zukunft Aktiv Gestalten auf Anbringung eines Aushangkastens in den 3 Ortsteilen

Der Antrag vom 09.01.2018 der Wählergruppe ZAG Zukunft Aktiv Gestalten wurde im Ratsinformationssystem bereitgestellt bzw. mit der Ladung zur heutigen Sitzung zugestellt.

Seitens der Verwaltung wird auf die beiden bisherigen Standorte von Schaukästen in Sulzbach (vor Anwesen Spessartstr. 1) und im Ortsteil Soden (am alten Rathaus) verwiesen. Der Standort im Ortsteil Dornau (Anwesen Dorfstr. 14) befindet sich in Privateigentum.

Aus baurechtlicher Sicht sind Werbeanlagen mit einer Ansichtsfläche bis zu 1 m² verfahrensfrei.

Beschluss:

Der Wählergruppe ZAG wird die Genehmigung zum Anbringen jeweils eines Schaukastens an den Standorten in Sulzbach (vor Anwesen Spessartstr. 1) und im Ortsteil Soden (am alten Rathaus) erteilt.

Die Kosten des Aushangkastens sowie für die Anbringung durch den gemeindlichen Bauhof sind vom Antragsteller zu tragen. Die Größe des Aushangkastens sollte sich an der Größe der bereits vorhandenen Objekte orientieren und darf 1 m² nicht überschreiten.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	6
Nein:	1

Anwesend:	7
Persönlich beteiligt:	

6 Erstellung eines Grün- und Freiflächenkonzeptes Ortsmitte; Beratung und weitere Veranlassung

Das Protokoll zum Bürgerworkshop am 17.01.2018 und der Entwurf des Freiflächenkonzeptes Ortsmitte wurden im Ratsinformationssystem bereitgestellt bzw. mit der Ladung zur heutigen Sitzung zugestellt.

Der 1. Bürgermeister teilt mit, dass im Sulzbacher Ortszentrum Maßnahmen zur Pflege, Sicherstellung der Funktionalität, Vernetzung und Attraktivierung der Fußwege sowie der Grün- und Freiflächen erforderlich sind und deshalb die Fortschreibung des ISEK mit einem Grün- und Freiflächenkonzept vorgeschlagen wird.

Mit Antrag vom 22.06.2017 wurde bei der Regierung von Unterfranken eine Zuwendung im Rahmen der Städtebauförderung für die Erstellung eines Grün- und Freiflächenkonzeptes in der Ortsmitte beantragt.

Die vorgesehenen Untersuchungsbereiche wurden in einem Lageplan farblich dargestellt und wurden auch mit Bescheid vom 13.07.2017 bewilligt.

Die Landschaftsarchitekten Trölenberg + Vogt wurden mit der Erstellung dieses Konzeptes wie folgt beauftragt:

- Zusammenfassung der Aussagen des ISEK;
- Ergänzende Bestandsaufnahme;
- Gestaltungsleitbild, Ableitung der Handlungsfelder und Ausarbeitung eines Maßnahmenkataloges;
- Skizzenhafte Gestaltungsvorschläge der Einzelmaßnahmen, inkl. Beschreibung und grober Kostenschätzung;

Im Rahmen eines Bürgerworkshops am 17.01.2018 wurden Anträge und Anregungen aufgenommen, in einem Protokoll dokumentiert und weitestgehend in das Grün- und Freiflächenkonzept aufgenommen.

Außerdem sind noch die Anträge aus der Bürgerversammlung vom 02.02.2018 zu berücksichtigen:

- Herstellung eines Fußweges zwischen Braunwarthsmühle und Kleewiesenweg;
- Anlegung von Blühstreifen, um Lebensräume für Insekten und sonstige Tiere zu schaffen;

Herr Trölenberg stellt das Konzept im Rahmen einer PowerPoint-Präsentation vor und erläutert die Umsetzbarkeit der Anregungen und Anträge aus dem Bürgerworkshop (17.01.2018) und der Bürgerversammlung (02.02.2018) im Einzelnen.

Seitens der Verwaltung wird darauf hingewiesen, dass mit der Vorlage des Zuwendungsantrages bei der Regierung von Unterfranken auch ein Lageplan mit Kennzeichnung der Bereiche, die in das Grün- und Freiflächenkonzept aufgenommen werden sollen, vorgelegt wurde. Da der Bereich Braunwarthsmühle nicht im Lageplan dargestellt worden ist, sollten auch keine Maßnahmen in diesem Bereich in das Konzept aufgenommen werden.

Das Grün- und Freiflächenkonzept dient dem Markt Sulzbach a. Main als Arbeitsgrundlage, um Maßnahmen kurz- und mittelfristig umzusetzen und entsprechende Fördermittel (Stadtumbau-West) zu beantragen. Jede Maßnahme, die umgesetzt werden soll, ist vom zuständigen Gremium zu beschließen.

Da der Bewilligungszeitraum für die Erstellung des Konzeptes im März 2019 abläuft schlägt die Verwaltung vor, das Grün- und Freiflächenkonzept dem Marktgemeinderat in seiner Sitzung am 22.02.2018 zur Genehmigung vorzulegen.

Der Entwurf des Grün- und Freiflächenkonzeptes wird zu den jeweiligen Fraktionssitzungen zur Verfügung gestellt.

Beschlussvorschlag:

Dem Entwurf des Grün- und Freiflächenkonzeptes für die Ortsmitte Sulzbach a. Main wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	0

7 Berichte des Bürgermeisters

7.1 Bauantrag über Wohnhausneubau mit 9 Wohneinheiten und Tiefgarage, Kübler Ring 1 a; Widerspruch von Grundstücksnachbarn

Mit Schreiben vom 26.01.2018 an das Landratsamt Obernburg (Bauamt) haben die Eheleute Detlev und Claudia Winter sowie weitere Nachbarn Widerspruch gegen die Zustimmung der Marktgemeinde Sulzbach zum Bauantragsverfahren von Herrn Johannes Hermann eingelegt.

Die Mitglieder des Bauausschusses nehmen hiervon Kenntnis.

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

8 Radweg zwischen Bahnunterführung und ehemaliger Fähranlegestelle; Durchführung von Baumfällungen und Wegesanierung im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht

Im Zuge der Unterhaltungs- und Verkehrssicherungspflicht ist es erforderlich, dass der gemeindliche Bauhof im Bereich des Radweges zwischen der Bahnunterführung Kleewiesenweg bis zur ehemaligen Fähranlegestelle vereinzelte Bäume fällt und eine Aufschotterung des Radweges vornimmt.

Diese Arbeiten wurden beim gemeinsamen Ortstermin am 30.01.2018 mit Herrn Müller vom Landratsamt Miltenberg (Untere Naturschutzbehörde) und der Gemeinde Niedernberg (Eigentümer eines Teilbereiches des Radweges) abgestimmt. Zur Erläuterung wurde im Ratsinformationssystem ein Luftbild mit Einzeichnung des Sanierungsbereiches bereitgestellt.

Die zur Fällung genehmigten Bäume wurden vor Ort markiert. Die Durchführung der Baumfällarbeiten erfolgt von Seiten des gemeindlichen Bauhofes.

Die Gesamtkosten (Hubsteiger, Schotter etc.) dieser Baumfäll- und Wegesicherungsarbeiten belaufen sich auf insgesamt ca. 3.000 € - 5.000 €.

Die Gemeinde Niedernberg hat zugesichert, anteilig 50% der anfallenden Gesamtkosten zu übernehmen.

Beschluss:

Den erforderlichen Baumfäll- und Wegesicherungsarbeiten im Bereich des Radweges zwischen Bahnunterführung Kleewiesenweg bis zur ehemaligen Fähranlegestelle mit Gesamtkosten von ca. 3.000 € - 5.000 € brutto wird zugestimmt.

Die Verwaltung wird beauftragt, nach Abschluss aller Unterhaltungsarbeiten den von der Gemeinde Niedernberg zugesagten Kostenanteil (50%) einzufordern.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0

Anwesend:	8
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

Hilmar Schneider
Schriftführer