



# Markt Sulzbach a. Main

Landkreis Miltenberg

## NIEDERSCHRIFT

über die **-öffentliche-**

### SITZUNG DES GRUNDSTÜCKS-, BAU- UND UMWELTAUSSCHUSSES

am 12.03.2020 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 Martin Stock CSU

##### Ordentliche Mitglieder

Herr Hubert Amrhein FWG

Herr Karl-Heinz Müller FWG

Herr Winfried Reis CSU

Herr Daniel Schmitt SPD

Herr Norbert Seitz CSU

Herr Alfred Sommer FWG

Herr Steffen Trautmann CSU

##### Schriftführer

Herr Hubert Schmitt

## TAGESORDNUNG

- TOP 1      Behandlung der vorliegenden Bauanträge
- TOP 1.1    Bauantrag über Neubau von 2 Mehrfamilienhäusern mit gemeinsamer Tiefgarage, Schlesierstr. 2 und 4 ("Wachenbach-Mühlweg")
- TOP 2      Behandlung der vorliegenden Bauanfragen
- TOP 2.1    Bauvoranfrage über Nutzungsänderung eines ehemaligen Betriebsgebäudes in eine Wohnung sowie Scheunenteilabriss und Erstellung von Stellplätzen und Balkonen, Brunnengasse 19 a und 19 ("Nördlich Spessartstraße")
- TOP 3      Bekanntgabe der im Rahmen des Genehmigungsverfahren laufenden Bauvorlagen
- TOP 3.1    Bauantrag über Nutzungsänderung von Dachraum zu Wohnraum mit energetischer Sanierung des Daches, Kübler Ring 50 ("Nördlich des Friedhofes")
- TOP 3.2    Bauantrag über Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage, Auf der Birkenhöhe 8 ("Am Sulzbacher Weg")
- TOP 3.3    Bauantrag über Dachgeschossausbau, Wingertstr. 4 ("Ober der Bergstraße")
- TOP 4      FTTH-Konzept für den Markt Sulzbach a. Main; Sachstandsbericht und Standortvorschläge für Faserkonzentratoren
- TOP 5      Neue Verkehrsregelung am Bahnübergang Kleinwallstadt - Dornau; Sachstandsbericht
- TOP 6      Berichte des Bürgermeisters
- TOP 6.1    Segelfluggelände Altenbachtal; Antrag des Flugsport-Club "Möve-1951" Obernau auf Änderung des Nutzungsumfangs des Segelfluggeländes

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

- TOP 2      Friedhof im Ortsteil Dornau; Auftragsvergabe für die Neueindeckung der Aussegnungshalle

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 von 2 Mehrfamilienhäusern mit gemeinsamer Tiefgarage, Schlesierstr. 2 und 4 ("Wachenbach-Mühlweg")**

Das Bauvorhaben beinhaltet den Neubau von zwei (spiegelbildlichen) Mehrfamilienhäusern mit jeweils 6 Wohneinheiten, einer gemeinsamen Tiefgarage und Aufzügen. Insgesamt entstehen 12 neue Wohnungen mit 9 Garagen- und 15 offenen PKW-Stellplätzen.

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

- Überschreitung der Baugrenze;
- Überschreitung der zulässigen talseitigen Traufhöhe;
- Abweichung von der festgesetzten Geschossigkeit (1 zusätzliches Untergeschoss);
- Abweichung von der zulässigen Dachform durch die Dachgauben (Flachdach anstatt Satteldach);
- Unterschreitung der zulässigen Dachneigung durch die Dachgauben;

Die vorgenannten Befreiungen wurden allesamt bereits im Rahmen einer entsprechenden Bauvoranfrage (51-602-V-27-2019) genehmigt.

#### **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:   | <b>8</b> |
| Nein: | <b>0</b> |

|                       |          |
|-----------------------|----------|
| Anwesend:             | <b>8</b> |
| Persönlich beteiligt: |          |

## 2 Behandlung der vorliegenden Bauanfragen

### 2.1 Bauvoranfrage über Nutzungsänderung eines ehemaligen Betriebsgebäudes in eine Wohnung sowie Scheunenteilabriss und Erstellung von Stellplätzen und Balkonen, Brunnengasse 19 a und 19 ("Nördlich Spessartstraße")

Im Nachgang zu der BA-Ortsbesichtigung vom 06.02.2020 fand ein nochmaliges Gespräch zwischen dem Bauherrn und dem betroffenen Grundstücksnachbarn statt. Hierbei wurde abschließend wurde vom Nachbarn unter bestimmten Auflagen die Zustimmung zum geplanten Bauvorhaben signalisiert.

Unter Berücksichtigung dieses Gesprächs fand am 09.03.2020 ein Gespräch am Landratsamt Obernburg zwecks Abstimmung der weiteren Vorgehensweise statt. Nach eingehender Besprechung wurde folgendes festgehalten:

- Das Landratsamt ist im Falle einer **vorbehaltlosen** Zustimmung des Grundstücksnachbarn bereit, im Rahmen eines Bauantragsverfahrens die erforderlichen Befreiungen (Firstrichtung, Geschossigkeit, Wandhöhe, Abstandsfläche) zu erteilen. Somit wäre eine Änderung des Bebauungsplanes nicht erforderlich.
- Der Grundstücksnachbar erklärt sich bereit, sein angrenzendes - bisher nicht genehmigtes - Nebengebäude (Carport) entsprechend den Vorgaben des Art. 6 Abs. 9 BayBO zurückzubauen, damit hierfür eine Genehmigungsfreiheit gem. Art. 57 Abs. 1 Ziffer 1 b) BayBO erreicht wird.
- Unter Berücksichtigung des Bebauungsplanes wären für das Nebengebäude eine isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes (Baugrenze) sowie eine wasserrechtliche Zustimmung (Überschwemmungsgrenze) erforderlich.

Zur weiteren Errichtung von Stellflächen bittet der Antragsteller um ein Kaufangebot oder einen Grundstückstausch für eine entsprechende Teilfläche aus dem nördlich angrenzenden gemeindlichen Grundstück Fl.-Nr. 357.

#### **Beschluss:**

Die Nutzungsänderung über Ausbau des vorhandenen Betriebsgebäudes in eine Wohnung sowie Scheunenteilabriss und Erstellung von neuen Stellplätzen und Balkonen wird befürwortet und gutgeheißen.

Den erforderlichen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes (Firstrichtung, Geschossigkeit, Wandhöhe) wird im Falle der Zustimmung des Grundstücksnachbarn zum geplanten Vorhaben ebenfalls zugestimmt.

Weiterhin wird hinsichtlich des Nebengebäudes auf dem Grundstück Fl.-Nr. 340 eine isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes (Ansetzung außerhalb der Baugrenze) in Aussicht gestellt.

Die Verwaltung wird ermächtigt, den Grundstücksnachbarn bezüglich der Einholung einer wasserrechtlichen Zustimmung für das Nebengebäude zu unterstützen.

**Abstimmungsergebnis:**

|       |          |
|-------|----------|
| Ja:   | <b>8</b> |
| Nein: | <b>0</b> |

|                       |          |
|-----------------------|----------|
| Anwesend:             | <b>8</b> |
| Persönlich beteiligt: |          |

-----

### **3 Bekanntgabe der im Rahmen des Genehmigungsverfahrens laufenden Bauvorlagen**

Seit der letzten BA-Sitzung wurden die nachfolgenden Bauanträge im Rahmen des Genehmigungsverfahrens behandelt:

- 3.1 Bauantrag über Nutzungsänderung von Dachraum zu Wohnraum mit energetischer Sanierung des Daches, Kübler Ring 50 ("Nördlich des Friedhofes")**
- 3.2 Bauantrag über Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage, Auf der Birkenhöhe 8 ("Am Sulzbacher Weg")**
- 3.3 Bauantrag über Dachgeschossausbau, Wingertstr. 4 ("Ober der Bergstraße")**

-----

### **4 FTTH-Konzept für den Markt Sulzbach a. Main; Sachstandsbericht und Standortvorschläge für Faserkonzentratoren**

Die Präsentation „FTTH-Konzept für den Markt Sulzbach a. Main“ vom 19.02.2020 des Büros IK-T wurde im Ratsinformationssystem bereitgestellt bzw. mit der Ladung zur heutigen Sitzung zugestellt.

Der 1. Bürgermeister gibt entsprechende kurze Erläuterungen zum Konzept. Im nächsten Schritt wären seitens der Verwaltung geeignete Flächen für die Aufstellung von Faserkonzentratoren zu eruieren.

**Beschluss:**

Die BA-Mitglieder nehmen die Präsentation und den Sachstand zum FTTH-Konzept für den Markt Sulzbach a. Main zur Kenntnis.

Die Verwaltung wird ermächtigt, in Abstimmung mit dem Büro IK-T geeignete Flächen für die Aufstellung von Faserkonzentratoren zu auszuwählen.

**Abstimmungsergebnis:**

|       |          |
|-------|----------|
| Ja:   | <b>8</b> |
| Nein: | <b>0</b> |

|                       |          |
|-----------------------|----------|
| Anwesend:             | <b>8</b> |
| Persönlich beteiligt: |          |

-----

## **5 Neue Verkehrsregelung am Bahnübergang Kleinwallstadt - Dornau; Sachstandsbericht**

Der Gesprächsvermerk vom 26.11.2019, die Pressemitteilung (Main-Echo) vom 13.02.2020 sowie der Bautechnische Kreuzungsplan wurden im Ratsinformationssystem bereitgestellt bzw. mit der Ladung zur heutigen Sitzung zugestellt.

Die Bahnübergangssicherungsanlage an der Kreisstraße MIL 31 vor Kleinwallstadt an der Abzweigung nach Dornau war bereits mehrfach Thema im Kreisausschuss für Bau und Verkehr. Am 11.02.2020 hat das Gremium mehrheitlich der Ausbaueinbarung für den Bahnübergang zugestimmt. Demnach wird nun die sicherste und kostengünstigste Lösung, eine Lichtsignalanlage, gebaut. An den Kosten von rund einer Million Euro für den Umbau des Bahnübergangs wird sich der Landkreis mit geschätzt rund 38.500 Euro beteiligen.

Auf der Staatsstraße 2309 vor und hinter dem Abzweig nach Dornau soll ein vorgeschaltetes Lichtsignal installiert werden. Dieses soll während des Schließens der Bahnschranke, für etwa 22 Sekunden den Verkehr auf der Staatsstraße anhalten. So wird gewährleistet, dass Lastwagen oder Busse nicht auf den Schienen stehen, wenn der Zug kommt. Mit dieser Lösung könnte das Durchfahrtsverbot für Fahrzeuge, die länger als zwölf Meter sind, auf der Kreisstraße aufgehoben werden. Diese Lösung gibt es bereits in Amorbach, wo sie laut einiger Kreistagsmitglieder gut funktioniert.

In der Diskussion im Kreisausschuss wurden Befürchtungen laut, dass aufgrund der Rotphasen lange Staus entstehen würden. Landrat Jens Marco Scherf betonte, dass die Ampel nur für 22 Sekunden auf Rot geschaltet wird, wenn sich die Schranken senken. Sobald die Schranken geschlossen sind, rollt der Verkehr wieder.

Einen Vorschlag aus den Reihen des Kreisausschusses, die Lichtzeichen nur dann zu aktivieren, wenn Fahrzeuge sich im Bahnübergangsbereich befinden, will der Kreisbaumeister dem planenden Büro als Anregung übermitteln.

Die Ausschussmitglieder nehmen den Sachverhalt zur Kenntnis.

-----

## **6 Berichte des Bürgermeisters**

### **6.1 Segelfluggelände Altenbachtal; Antrag des Flugsport-Club "Möve-1951" Obernau auf Änderung des Nutzungsumfangs des Segelfluggeländes**

Der Flugsport-Club „Möve-1951“ Obernau wünscht eine Änderung des Nutzungsumfangs des Segelfluggeländes Altenbachtal.

Der Antrag vom 09.12.2019 des Flugsport-Club „Möve-1951“ Obernau sowie das Schreiben vom 10.02.2020 der Regierung von Mittelfranken (Luftamt Nordbayern) werden an die BA-Mitglieder ausgehändigt.

Der 1. Bürgermeister bittet, die Angelegenheit in den Fraktionen zu beraten, damit über die vom Luftamt Nordbayern erbetene Stellungnahme in der MGR-Sitzung am 26.03.2020 entschieden werden kann. Die Verwaltung wird bis zur Sitzung eine Beurteilung des Büro PlanerFM hinsichtlich etwaiger Beeinträchtigungen auf die gemeindliche Bauleitplanung einzuholen.

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

## **2 Friedhof im Ortsteil Dornau; Auftragsvergabe für die Neueindeckung der Aussegnungshalle**

Gemäß dem BA-Beschluss vom 07.11.2019 wurde der Neueindeckung der Aussegnungshalle am Friedhof in Dornau analog der Neueindeckung des Garagendaches am BRK-Heim in Sulzbach zugestimmt.

Von Seiten der Verwaltung wurden den Ausschussmitgliedern die Kosten für die Lieferung des neuen Trapezwellbleches damals mit ca. 3.000,00 € brutto analog des Garagendaches am BRK-Heim in Sulzbach mitgeteilt.

Aufgrund der Besonderheit des Ortgangs und der Traufe am Dach der Aussegnungshalle am Friedhof in Dornau belaufen sich die Kosten für die Lieferung des neuen Trapezwellbleches inkl. Anfertigung der Ortgangs- und Traufbleche gemäß dem Angebot der Firma Schreck vom 12.02.2020 nunmehr auf 4.059,10 € brutto.

Nach telefonischer Rücksprache mit den Firmen Schuck GmbH und Firma Hergott behalten diese die Preise analog der Neueindeckung des Garagendaches am BRK-Heim in Sulzbach entsprechend gleich bei.

Die Verwaltung schlägt vor, die Neueindeckung aufgrund der Notwendigkeit trotz der Kostenmehrung entsprechend dem BA-Beschluss vom 07.11.2019 zeitnah auszuführen.

**Beschluss:**

Die Firma Matthias Schreck erhält den Auftrag für die Lieferung des neuen Trapezwellbleches gemäß dem Angebot vom 12.02.2020 in Höhe von 4.059,10 € brutto.

Die Firma Schuck GmbH wird beauftragt, den Rückbau und die Entsorgung der Asbestwellplatten mit Kosten in Höhe von ca. 2.450 € brutto auszuführen.

Die Firma Hergott wird beauftragt, die Lieferung und Montage der neuen Blitzschutzanlage mit Kosten in Höhe von ca. 1.750,00 € brutto durchzuführen.

**Abstimmungsergebnis:**

|       |          |
|-------|----------|
| Ja:   | <b>8</b> |
| Nein: | <b>0</b> |

|                       |          |
|-----------------------|----------|
| Anwesend:             | <b>8</b> |
| Persönlich beteiligt: |          |

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

Martin Stock  
Vorsitzender

Hubert Schmitt  
Schriftführer