



Markt Sulzbach a. Main

Landkreis Miltenberg

NIEDERSCHRIFT

über die -öffentliche-

SITZUNG DES GRUNDSTÜCKS-, BAU- UND UMWELTAUSSCHUSSES

am 11.11.2021 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 André Sommer SPD

Herr Steffen Trautmann CSU

Vertreter

Herr Elmar Hefter CSU Vertretung für Herrn Norbert Seitz

Schriftführer

Herr Hubert Schmitt

Abwesend:

Ordentliche Mitglieder

Herr Norbert Seitz CSU vertreten von Herrn Elmar Hefter

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

- TOP 1 Behandlung der vorliegenden Bauanträge
- TOP 1.1 Bauantrag über Neubau einer Garage und eines Wintergartens,
Holzwiesenweg 10 ("Sodentalstraße - Änderung 1")
- TOP 1.2 Bauantrag über Neubau eines Pools, Lerchenweg 5
("Neuaufstellung Bebauungsplan Hasenhecke")
- TOP 1.3 Bauantrag über Überdachung der bestehenden Terrasse auf der
Grenzgarage, Sodentalstraße 95 (Innerhalb bebauter Ortsteile)
- TOP 1.4 Bauantrag über Wohnhausneubau (2 WE) mit Doppelgarage,
Helenenstraße 5 ("Nördlich der Steinhohle II")
- TOP 1.5 Bauantrag über Neubau eines Einfamilienhauses mit zwei
Stellplätzen, Mühlbachstraße 4 (Innerhalb bebauter Ortsteile)
- TOP 2 Behandlung der vorliegenden Bauanfragen
- TOP 2.1 Bauvoranfrage über Umbau einer Gaststätte zu einem Wohnhaus mit
Eigentumswohnungen und Anbau des bestehenden Gebäudes,
Spessartstr. 49 ("Nördlich Spessartstraße")
- TOP 3 Bekanntgabe der im Rahmen des
Genehmigungsfreistellungsverfahrens laufenden Bauvorlagen
- TOP 3.1 Bauantrag über Legalisierung einer Dachgeschosswohnung,
Kurmainzer Ring 2 ("Gebiet am Höhwald")
- TOP 4 Umweltschutz;
Ablauf der Amtszeit der derzeitigen Umweltbeauftragten zum
30.04.2022 - Sachstandsbericht und weitere Beratung
- TOP 5 Neubau eines Hortes und eines Kindergartens auf dem
Schulgelände;
Vorlage der Ausführungsplanung vom 27.10.2021 der Götte
Landschaftsarchitekten GmbH für die Außenanlage
- TOP 6 Bürgerhaus im OT Dornau;
Sanierung des Daches - Sachstandsbericht und weitere Beratung
- TOP 7 Berichte des Bürgermeisters
- TOP 7.1 Hochwasserschutz im Markt Sulzbach a. Main;
Durchführung eines Hochwasseraudits im Markt Sulzbach a. Main
- TOP 7.2 Meldung von Ausgleichsflächen für das gemeindliche Ökokonto

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 einer Garage und eines Wintergartens, Holzwiesenweg 10 ("Sodentalstraße - Änderung 1")

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

- Geringfügige Überschreitung der hinteren Baugrenze;
- Abweichende Dachneigung des Wintergartens;
- Überschreitung der zulässigen Länge der Grenzbebauung;

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:	

1.2 Bauantrag über Neubau eines Pools, Lerchenweg 5 ("Neuaufstellung Bebauungsplan Hasenhecke")

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

Die betroffenen Nachbarn haben einer Abstandsflächenübernahme zugestimmt.

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:	

1.3 Bauantrag über Überdachung der bestehenden Terrasse auf der Grenzgarage, Sodentalstraße 95 (Innerhalb bebauter Ortsteile)

Beschluss:

Für das geplante Bauvorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	

1.4 Bauantrag über Wohnhausneubau (2 WE) mit Doppelgarage, Helenenstraße 5 ("Nördlich der Steinhohle II")

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

- Abweichende Dachform (Zeltdach);
- Unterschreitung der im B-Plan festgesetzten Abstandsflächen (die gesetzlichen Abstandsflächen nach BayBO sind eingehalten);

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:	8
Nein:	0

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	

1.5 Bauantrag über Neubau eines Einfamilienhauses mit zwei Stellplätzen, Mühlbachstraße 4 (Innerhalb bebauter Ortsteile)

Beschluss:

Für das geplante Bauvorhaben 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:	

2 Behandlung der vorliegenden Bauanfragen

2.1 Bauvoranfrage über Umbau einer Gaststätte zu einem Wohnhaus mit Eigentumswohnungen und Anbau des bestehenden Gebäudes, Spessartstr. 49 ("Nördlich Spessartstraße")

Die bestehende Gaststätte soll in 10 Wohneinheiten (auf 4 Geschossen) umgenutzt werden. Zudem soll im rückwärtigen Bereich ein Anbau errichtet werden mit zwei Vollgeschossen und einer Dachterrasse. Das Dachgeschoss des jetzigen Gebäudes soll mit Flachdachgauben versehen werden, um den bestehenden Dachboden als Wohnraum nutzbar zu machen. Eine Verteilung der einzelnen Wohneinheiten auf die Geschosse ist den vorgelegten Unterlagen nicht zu entnehmen. Auf dem vorgelegten Lageplan sind 20 Stellplätze dargestellt.

In der Beratung kommt zum Ausdruck, dass eine Wohnnutzung für das Gebäude grundsätzlich umsetzbar sein sollte, wenngleich auch der Erhalt der Gaststätte als wünschenswert eingestuft würde.

Aus dem Gremium werden übereinstimmend große Bedenken hinsichtlich der Anordnung und Anfahrbareit der Stellplätze im rückwärtigen Grundstücksbereich geäußert. Es wird bezweifelt, dass diese Stellplätze unter den gegebenen Grundstücksverhältnissen angenommen werden, sodass im Ergebnis die bereits äußerst angespannte Parkraumsituation im Umfeld des Gebäudes (Brunnengasse, Spessartstraße) sich noch verschlechtern würde.

Weiterhin werden bei Umsetzung der dargestellten Stellplatzlösung die fehlenden Grünflächen (aufgrund nahezu kompletter Versiegelung der rückwärtigen Flächen) bemängelt. Eine Alternativlösung mit Doppelparker-Garagen würde aus Sicht des Gremiums abgelehnt werden. Des Weiteren wird auf das Erfordernis zur Anlegung eines Kinderspielfeldes verwiesen.

Als Resümee der Beratung wird festgehalten, dass insbesondere hinsichtlich einer unbedingt erforderlichen ordnungsgemäßen Anordnung und Anfahrbareit sämtlicher Stellplätze die Anzahl der Wohneinheiten reduziert werden sollte, wobei nach Einschätzung des Gremiums acht Wohneinheiten als Obergrenze gesehen werden.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Umbau der bestehenden Gaststätte zu Eigentumswohnungen kann grundsätzlich in Aussicht gestellt werden.

Die Anzahl der neu zu schaffenden Wohneinheiten begründet sich aus dem Nachweis der ordnungsgemäß anfahrbaren Stellplätze auf dem Baugrundstück, wobei die Anzahl von acht Wohneinheiten nicht überschritten werden sollte.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	

3 Bekanntgabe der im Rahmen des Genehmigungsverfahrens laufenden Bauvorlagen

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

3.1 Bauantrag über Legalisierung einer Dachgeschosswohnung, Kurmainzer Ring 2 ("Gebiet am Höhwald")

4 Umweltschutz; Ablauf der Amtszeit der derzeitigen Umweltbeauftragten zum 30.04.2022 - Sachstandsbericht und weitere Beratung

Die Amtszeit der beiden Umweltbeauftragten des Marktes Sulzbach a. Main wurde zuletzt mit MGR-Beschluss vom 29.04.2020 um 2 Jahre verlängert und endet demnach am 30.04.2022.

Auf Nachfrage der Verwaltung haben beide Umweltbeauftragten unabhängig voneinander erklärt, dass sie aus beruflichen (Manfred Knippel) bzw. aus gesundheitlichen Gründen (Adolf Pabst) nach Ablauf der aktuellen Amtszeit aus dem Amt des Umweltbeauftragten ausscheiden möchten.

Die Verwaltung schlägt deshalb vor, das Amt des (ehrenamtlichen) Umweltbeauftragten im Amts- und Mitteilungsblatt auszuschreiben und die eingehenden Bewerbungen zur weiteren Beratung vorzulegen.

Beschluss:

Die Verwaltung wird beauftragt, das Amt des (ehrenamtlichen) Umweltbeauftragten im ersten Quartal 2022 im Amts- und Mitteilungsblatt auszuschreiben und die eingehenden Bewerbungen zur weiteren Beratung vorzulegen.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	

5 Neubau eines Hortes und eines Kindergartens auf dem Schulgelände; Vorlage der Ausführungsplanung vom 27.10.2021 der Götte Landschaftsarchitekten GmbH für die Außenanlage

Die Götte Landschaftsarchitekten GmbH hat die Ausführungsplanung mit sämtlichen Details für die neue Außenanlage des Kita-/Hortneubaus am Kurmainzer Ring vorgelegt.

Diese hat sich gemäß dem Ergebnis des Planungswettbewerbs (gemeinsam mit dem Architekturbüro Ritter & Bauer) im Wesentlichen nicht verändert.

Die gesamten Übersichts-, Detail- und Pflanzpläne der Götte Landschaftsarchitekten GmbH vom 27.10.2021 wurden im Ratsinformationssystem zur heutigen Sitzung bereitgestellt.

In der Kostenberechnung vom 06.11.2020 des Büros RitterBauer Architekten waren für die Außenanlage Kosten von insgesamt 429.720,90 € brutto enthalten.

Aufgrund der Baupreisentwicklung hat die Verwaltung eine aktualisierte Kostenüberarbeitung von den Landschaftsarchitekten angefordert.

Nach aktueller Bepreisung der vorliegenden Ausführungsplanung würden sich die Mehrkosten ohne die erforderliche, umlaufende Gebäuderinne auf insgesamt 37.139,90 € brutto und inkl. der erforderlichen umlaufenden Gebäuderinne auf insgesamt 108.182,90 € brutto belaufen. Da aber im Leistungsverzeichnis vom Tiefbau hinsichtlich der Entwässerungsrinne Kosten enthalten waren, die allerdings aufgrund der Trennung nicht mehr über die Erschließung abgerufen wurden, wird sich der Anteil der Mehrkosten hier sicherlich noch etwas nach unten korrigieren. Eine detaillierte Gegenüberstellung erfolgt dann bis zur Marktgemeinderatssitzung am 25.11.2021.

Die Herstellung der neuen Außenanlage soll im Zeitraum ab März (je Witterung) bis Juni 2022 erfolgen.

Die Ausschussmitglieder nehmen die Ausführungsplanung vom 27.10.2021 der Götte Landschaftsarchitekten GmbH für die neue Außenanlagenplanung für den Kita-/Hortneubau am Kurmainzer Ring zur Kenntnis.

Aufgrund der aktuellen Kostenentwicklung wird vorgeschlagen, dass hier von Herrn Landschaftsarchitekten Habermann in der Marktgemeinderatsitzung am 25.11.2021 evtl. offene Fragen bzw. mögliche Einsparvarianten vorgestellt und erläutert werden.

Beschluss:

Die Ausführungsplanung vom 27.10.2021 der Götte Landschaftsarchitekten GmbH für die neue Außenanlage des Kita-/Hortneubaus am Kurmainzer Ring wird zur Kenntnis genommen.

In der Marktgemeinderatsitzung am 25.11.2021 sollen von Herrn Landschaftsarchitekten Habermann offene Fragen bzw. mögliche Einsparvarianten vorgestellt und erläutert werden.

6 Bürgerhaus im OT Dornau; Sanierung des Daches - Sachstandsbericht und weitere Beratung

Der gemeindliche Bauhof teilte der Verwaltung mit, dass das Dach (bestehend aus Asbestwellplatten) im Bereich des Saals des Bürgerhauses Dornau erneut Undichtigkeiten aufweist.

Hier wurden zuletzt vor ca. 2 Jahren vom gemeindlichen Schlosser notdürftige Sanierungen vorgenommen, wobei jetzt leider festzustellen ist, dass auch dies immer schwieriger wird und somit mittelfristig zwingend eine Erneuerung der Dachfläche über dem Saal (ca. 200 m²) vorgenommen werden müsste, um weiteren Schäden im Gebäudeinneren vorzubeugen.

Dies könnte in ähnlicher Form wie zuletzt im Rahmen der Dacherneuerung im Bereich des Saals des Bürgerhauses Soden mittels Sandwichplatten (bestehend aus einer inneren und äußeren Stahl-Deckschale mit schwer entflammbarer, mittiger Dämmschale) vorgenommen werden.

Von Seiten der Verwaltung wird vorgeschlagen, gemeinsam mit dem Büro RitterBauer Architekten, welches auch die damalige Dacherneuerung am Bürgerhaus Soden vorgenommen hat, die erforderlichen Sanierungskosten zu ermitteln.

Beschluss:

Der Sachstand zum Zustand des Daches im Bereich des Saals am Bürgerhaus Dornau wird zur Kenntnis genommen.

Die Verwaltung wird ermächtigt, mit Unterstützung des Büros RitterBauer Architekten die gesamten Kosten einer Dachflächenerneuerung für den Bereich des Saals am Bürgerhaus Dornau zu ermitteln und das Ergebnis dem Grundstücks-, Bau- und Umweltausschuss zur weiteren Beratung vorzulegen.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	

7 Berichte des Bürgermeisters

7.1 Hochwasserschutz im Markt Sulzbach a. Main; Durchführung eines Hochwasseraudits im Markt Sulzbach a. Main

Die Marktverwaltung hat Anfang dieses Jahres ein Leistungsverzeichnis erstellt als Basis für die Ausschreibung zur Überarbeitung des Integralen Hochwasserschutz- und Rückhaltekonzepts für den Markt Sulzbach a. Main sowie zur Ermittlung des Überschwemmungsgebietes für den Sodener Bach. Da eine Förderung von Seiten des Freistaates Bayern für dieses Jahr nicht in Aussicht gestellt werden konnte, soll eine Förderung der Maßnahme im kommenden Jahr erneut geprüft werden.

Unabhängig davon wirbt das Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg für die Durchführung eines Hochwasseraudits. Das Audit wird von der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V. (DWA, Honnef) durchgeführt und kostet pauschal 12.500 Euro, wovon 75 % vom Freistaat Bayern gefördert werden.

Das Audit stellt die Informationslage aller Beteiligten über die Risiken durch Hochwasser- und Starkregenereignisse und die möglichen Maßnahmen zu ihrer Verminderung in den Mittelpunkt. Bewertet wird nicht der Status der Risiken, sondern die Güte der Information über die Risiken.

Hierdurch können die Kommunen und ihre Bürgerinnen und Bürger langfristig die richtigen Entscheidungen treffen, wenn ihnen plausible und angemessene Lösungen für ihr Problem angeboten werden. Die Bewertung des aktuellen Vorsorgestatus stellt eine Basis für eine andauernde Auseinandersetzung mit dem Thema des örtlichen Hochwasserrisikos dar.

Die Durchführung eines Hochwasseraudits und die Einreichung eines entsprechenden Zuwendungsantrags ist Gegenstand der nächsten Marktgemeinderatsitzung.

7.2 Meldung von Ausgleichsflächen für das gemeindliche Ökokonto

Der Revierleiter Gerhard Eidenschink hat der Marktverwaltung weitere Flächen vorgeschlagen, die als sog. Ausgleichswiederaufforstungen für das gemeindliche Ökokonto gemeldet werden könnten. Die Flächen mit insgesamt ca. 2,8 ha befinden sich in den Abteilungen Marienrain (Gemarkung Soden), Wachenbach und Lange Buchen (beide Gemarkung Sulzbach) sowie Ruhwald (Gemarkung Dornau).

Es handelt sich durchweg um Flächen, die vorher mit mittelalter Fichte bestockt waren. Mit den Herren Müller (LRA Miltenberg) und Spatz (AELF) sind die Flächen abgestimmt.

Bei den Ausgleichsaufforstungen gibt es keinen staatlichen Zuschuss. Nach Rücksprache des Revierleiters mit Frau Vanessa Weber (Werkzeug Weber Aschaffenburg) von plant for the planet scheint es allerdings möglich, dass der Verein plant for the planet die benötigten Pflanzen sponsert.

Weiterhin berichtet Herr Eidenschink von zwei eingezäunten Flächen in Soden, die nicht für Ausgleich hergenommen werden können, da sie von der Forsteinrichtung schon zur Verjüngung vorgesehen waren. Hier wird ein „normaler“ Förderantrag für die Wiederaufforstung gestellt.

Die Ausschussmitglieder nehmen die Ausführung zur Kenntnis und erklären die Zustimmung zu den von Herrn Eidenschink vorgeschlagenen Maßnahmen/Meldungen.

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