



Markt Sulzbach a. Main

Landkreis Miltenberg

NIEDERSCHRIFT

über die **-öffentliche-**

SITZUNG DES GRUNDSTÜCKS-, BAU- UND UMWELTAUSSCHUSSES

am 02.12.2021 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 Artur Hansl CSU

Frau Andrea Heidel ZAG

Herr Karl-Heinz Müller FWG

Herr Norbert Seitz CSU

Herr André Sommer SPD

Herr Steffen Trautmann CSU

Vertreter

Herr Alfred Sommer FWG Vertretung für Herrn Hubert Amrhein

Schriftführer

Herr Hubert Schmitt

Abwesend:

Ordentliche Mitglieder

Herr Hubert Amrhein FWG vertreten von Herrn Alfred Sommer

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

- TOP 1 Behandlung der vorliegenden Bauanträge
- TOP 1.1 Bauantrag über Errichten von 5 Hühnerställen, Heidelöser, Fl.-Nr. 10151/1 (Außenbereich)
- TOP 1.2 Bauantrag über Nutzungsänderung Gaststätte zu Wohnung, Hohe-Wart-Straße 11 ("Gesamtbebauungsplan Soden")
- TOP 2 Behandlung der vorliegenden Bauanfragen
- TOP 2.1 Bauvoranfrage über Abriss eines Bestandsgebäudes und Neubau von 4 Reihenhäusern, Wiesenstraße 2 ("Wachenbach-Mühlweg")
- TOP 3 Bekanntgabe der im Rahmen des Genehmigungsverfahren laufenden Bauvorlagen
- TOP 3.1 Bauantrag über Neubau eines Einfamilienhauses, Auf der Birkenhöhe 2 ("Am Sulzbacher Weg")
- TOP 4 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Antrag vom 25.10.2021 auf Änderung/Erweiterung des "Gesamtbebauungsplan Soden" im Bereich der Grundstücke Fl.-Nrn. 406, 407 und 408 (Sodentalstraße 32)
- TOP 5 Kindergarten „Märchenland“; Beratung über die Durchführung einer Wirtschaftlichkeitsberechnung für eine Generalsanierung bzw. einen Neubau
- TOP 6 Berichte des Bürgermeisters
- TOP 6.1 Bauvoranfrage über Bebauung der Grundstücke Rainweg 1 und 3

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 Errichten von 5 Hühnerställen, Heidelöser, Fl.-Nr. 10151/1 (Außenbereich)

Beschluss:

Für das geplante Bauvorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	

1.2 Bauantrag über Nutzungsänderung Gaststätte zu Wohnung, Hohe-Wart-Straße 11 ("Gesamtbebauungsplan Soden")

Beschluss:

Für das geplante Bauvorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	

2 Behandlung der vorliegenden Bauanfragen

2.1 Bauvoranfrage über Abriss eines Bestandsgebäudes und Neubau von 4 Reihenhäusern, Wiesenstraße 2 ("Wachenbach-Mühlweg")

Entsprechend der vom Architekturbüro vorgelegten Anfrage ist auf dem Grundstück Wiesenstraße 2 (Fl.-Nrn. 8871 und 8861) der Abriss des bestehenden Wohngebäudes und der Neubau von 4 Reihenhäusern (E + 1 mit Dachgeschoss als Nicht-Vollgeschoss) beabsichtigt.

Im einschlägigen Bebauungsplan sind die Baugrenzen für das Grundstück entsprechend dem zum Zeitpunkt der B-Plan-Aufstellung bereits vorhandenen Wohngebäude festgesetzt.

Die geplanten neuen Reihenhäuser mit einer Grundfläche von insgesamt ca. 289 m² (GRZ 0,31) sollen parallel zur Wiesenstraße (Abstand 6,0 m) platziert werden und würden demnach eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes wegen Überschreitung der Baugrenze erfordern.

Die Eigentümer des nördlich angrenzenden Anwesens Mühlweg 60 (Fl.-Nr. 8872) haben nach Einsicht in die vorgelegten Unterlagen mit Schreiben vom 02.12.2021 Bedenken hinsichtlich des geplanten Neubaus geäußert. Es wird erläutert, dass im südlichen Grundstücksbereich der Fl.-Nr. 8872 eine Photovoltaikanlage installiert sei. Eine Beschattung dieser Anlage durch das bestehende Gebäude Wiesenstraße 2 bestehe nicht. Aufgrund der Größe des geplanten Neubaus (Informationen bezüglich der geplanten Firsthöhe sowie Bedachung liegen noch nicht vor) sei dies zukünftig nicht mehr gewährleistet. Es werden deshalb verschiedene Anregungen/Vorschläge zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen hinsichtlich einer Beschattung der Photovoltaikanlage gemacht.

In der Beratung wird aus Sicht der Ausschussmitglieder eine Befreiung hinsichtlich der Baugrenzen entsprechend der vorgelegten Unterlagen für verhältnismäßig erachtet, sofern die weiteren Festsetzungen (GRZ, Wandhöhe, Dachneigung etc.) eingehalten werden.

Aus den Reihen des Gremiums wird hinsichtlich der Stellplatzanordnung - die entsprechend der vorgelegten Planung den Vorgaben der gemeindlichen Stellplatzsatzung entspricht – vorgeschlagen, den Planer um Überprüfung zu bitten, inwieweit eine Anordnung mit weniger direkten Ausfahrten auf die Wiesenstraße zu verwirklichen wäre.

Beschluss:

Im Hinblick auf eine geplante Bebauung mit 4 Reihenhäusern (E + 1, Grundfläche insgesamt ca. 289 m²) wird das gemeindliche Einvernehmen für eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes wegen Überschreitung der Baugrenze in Aussicht gestellt.

Der Planer wird hinsichtlich der erforderlichen Stellplätze um Überprüfung gebeten, inwieweit eine Anordnung mit weniger direkten Ausfahrten auf die Wiesenstraße zu verwirklichen wäre.

Weiterhin wird dem Planer nahegelegt, im Rahmen der weiteren Ausarbeitung der Planung zu überprüfen, ob durch den geplanten Neubau Beeinträchtigungen hinsichtlich einer Beschattung der Photovoltaikanlage entstehen bzw. wie diese vermieden oder zumindest minimiert werden können.

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 Neubau eines Einfamilienhauses, Auf der Birkenhöhe 2 ("Am Sulzbacher Weg")

4 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Antrag vom 25.10.2021 auf Änderung/Erweiterung des "Gesamtbebauungsplan Soden" im Bereich der Grundstücke Fl.-Nrn. 406, 407 und 408 (Sodentalstraße 32)

Der Antrag vom 25.10.2021 mit entsprechenden Anlagen wurde mit der Ladung zur heutigen Sitzung im Ratsinformationssystem bereitgestellt.

Die Antragsteller beabsichtigen die Errichtung eines Wohngebäudes (Einfamilienhaus) im rückwärtigen Bereich der Grundstücke Fl.-Nrn. 406, 407 und 408 im Ortsteil Soden. Die zur Bebauung angedachte Fläche befindet sich zum größten Teil im baurechtlichen Außenbereich und grenzt an den Geltungsbereich des „Gesamtbebauungsplanes Soden“ an. Die Zufahrt zum geplanten Bauvorhaben wäre über den vorderliegenden, mit einem Wohnhaus bebauten Grundstücksteil möglich.

Der Grundstücks-, Bau- und Umweltausschuss hatte im Zusammenhang mit einer entsprechenden Bauvoranfrage mit Beschluss vom 15.07.2021 eine Zustimmung zum geplanten Vorhaben grundsätzlich in Aussicht gestellt.

Nach Angaben des Planers der Antragsteller hat das Landratsamt auf entsprechende anschließende Anfrage eine Baugenehmigung zwar in Aussicht gestellt, unter Berücksichtigung der Lage der in Frage stehenden Fläche im Außenbereich jedoch eine Änderung/Erweiterung des Bebauungsplanes als Voraussetzung hierfür erachtet.

Die Antragsteller haben mit Ihrem Schreiben vom 25.10.2021 die Kostenübernahme für eine Bebauungsplanänderung erklärt.

Beschlussvorschlag:

Dem Antrag auf Änderung bzw. Erweiterung des „Gesamtbebauungsplan Soden“ im Bereich der Grundstücke Fl.-Nrn. 406, 407 und 408 zum Zwecke der Errichtung eines Wohngebäudes (Einfamilienhaus) wird zugestimmt.

Die Kosten für die Änderung des Bebauungsplanes tragen die Antragsteller.

Die Verwaltung wird ermächtigt, das Büro PlanerFM mit der Bebauungsplanänderung zu beauftragen und das Weitere zu veranlassen.

Im Vorfeld der Ausarbeitung sollte seitens des Büros PlanerFM vorrangig eine Einschätzung der Wasserwirtschaft zum geplanten Vorhaben einschließlich der Erschließung (Zufahrt über das in Privateigentum befindliche Brückenbauwerk) eingeholt werden.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	

5 Kindergarten „Märchenland“; Beratung über die Durchführung einer Wirtschaftlichkeitsberechnung für eine Generalsanierung bzw. einen Neubau

Bei einer Ortsbesichtigung führten Vertreter des St. Johanniszweigvereins die Mitglieder des Ausschusses für Jugend, Familie und Senioren am 17.11.2021 durch die Kinderbetreuungseinrichtung „Haus für Kinder“ und erläuterten die Auslastung der Einrichtung sowie den Sanierungsbedarf des im gemeindlichen Eigentum befindlichen Gebäudetrakts „Märchenland“.

Anhand perspektivischer Hochrechnungen der durchschnittlichen Geburtenzahlen ergibt sich im Markt Sulzbach a. Main eine örtliche Bedarfsplanung für langfristig 10 Krippengruppen (120 Betreuungsplätze), vier Hortgruppen (100 Betreuungsplätze) sowie 11 Kindergartengruppen (280 Betreuungsplätze), wobei die 11. Kindergarten- gruppe flexibel als Kindergarten- oder Krippengruppe geplant werden sollte.

Um den räumlichen Bedarf abzudecken werden durch den Neubau am Kurmainzer Ring zwei Kindergarten- (50 Plätze) und drei Hortgruppen (75 Plätze) geschaffen und mittelfristig weitere Betreuungsplätze in einem Ersatzneubau des „Märchenlandes“ (Haus für Kinder) vorgesehen.

Unter der Bedingung dieser baulichen Perspektive erhält der St. Johanniszweigverein aktuell noch jährlich befristete Betriebserlaubnisse zur Aufnahme zusätzlicher Kinder in den bestehenden Einrichtungen bzw. in den vorübergehend baulich hergerichteten Räumlichkeiten im „BRK-Heim“.

Die jährliche Bedarfsplanung wurde zuletzt am 25.03.2021 im Marktgemeinderat verabschiedet und der Kindergartenaufsicht im Landratsamt Miltenberg zur Erteilung der befristeten Betriebserlaubnisse vorgelegt.

Nach der baulichen Fertigstellung der Kinderbetreuungseinrichtung am Kurmainzer Ring sieht die Bedarfsplanung somit zeitnahe bauliche Maßnahmen in der Einrichtung „Märchenland“ vor.

Die Mitglieder des Ausschusses für Jugend, Familie und Senioren gaben während der Ortsbesichtigung am 17.10.2021 zu bedenken, dass aufgrund der zusammenhängenden Bebauung zu den räumlich angrenzenden und im kirchlichen Eigentum befindlichen Gebäuden ggf. eine Generalsanierung sinnvoller und günstiger erscheinen könnte. In einer Wirtschaftlichkeitsberechnung sollen daher die Kosten für einen Neubau bzw. eine Generalsanierung gegenübergestellt werden.

Die Verwaltung schlägt vor, ein einschlägiges Ingenieurbüro mit der gutachterlichen Bewertung und Kostengegenüberstellung (Wirtschaftlichkeitsberechnung) zu beauftragen und hierfür entsprechende Angebote einzuholen.

Aus den Reihen des Grundstücks-, Bau- und Umweltausschusses wird angemerkt, dass hinsichtlich der künftigen Gebäudegestaltung Wert auf die Möglichkeit einer multifunktionalen Nutzung des Gebäudes gelegt werden sollte.

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird ermächtigt, einschlägige Angebote für die Durchführung einer Wirtschaftlichkeitsberechnung einzuholen und dem Gremium zwecks einer Beauftragung zur Entscheidung vorzulegen.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	

6 Berichte des Bürgermeisters

6.1 Bauvoranfrage über Bebauung der Grundstücke Rainweg 1 und 3

Die Bauvoranfrage beinhaltet die Fragestellung, ob auf dem Baugrundstück Fl.-Nr. 1820/14 (Rainweg 3) die rückwärtige Baugrenze überschritten und mit einem Wohngebäude (Ausnutzung E + 1) bebaut werden darf.

Mit Schreiben vom 09.11.2021 hat das Landratsamt mitgeteilt, dass die Überprüfung des Antrages auf Erteilung eines positiven Vorbescheides ergeben hat, dass diesem **nicht** entsprochen werden kann.

In einer ausführlichen Begründung wird hierbei dargelegt, dass eine materiell-rechtliche Genehmigungsfähigkeit nicht gegeben ist, da bei Errichten des geplanten Wohngebäudes die Nutzung des östlich angrenzenden öffentlichen Sportgeländes aus Gründen des Lärmschutzes sehr stark eingeschränkt würde. Im Ergebnis der Überprüfung kann demnach eine Befreiung hinsichtlich der Überschreitung der Baugrenze nicht in Aussicht gestellt werden.

Die Mitglieder des Grundstücks-, Bau- und Umweltausschusses nehmen den Sachverhalt zur Kenntnis.

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