



# Markt Sulzbach a. Main

Landkreis Miltenberg

## NIEDERSCHRIFT

über die **-öffentliche-**

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

am 13.01.2022 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 Norbert Seitz CSU

Herr André Sommer SPD

##### Vertreter

Herr Elmar Hefter CSU Vertretung für Herrn Steffen Trautmann

Herr Alfred Sommer FWG Vertretung für Herrn Karl-Heinz Müller

##### Schriftführer

Herr Hubert Schmitt

##### Gäste

Patrick Sauer AVG Aschaffenburg, zu TOP 5.1

#### Abwesend:

##### Ordentliche Mitglieder

Herr Karl-Heinz Müller FWG vertreten von Herrn Alfred Sommer

Herr Steffen Trautmann 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 Wohnhausneubau (2 WE), Mühlweg 31  
("Wachenbach-Mühlweg")
- TOP 1.2    Bauantrag über Nutzungsänderung der Gewerbeinheit zu  
Wohnraum, Ausbau des Dachgeschosses mit Einbau von Gauben,  
Ersatz der alten Balkone durch größere Balkone sowie Errichtung von  
2 neuen Stellplätzen, Höhwaldweg 34 ("Höhfeld")
- TOP 1.3    2. Tekturplan über Wohnhausneubau mit 11 WE und Tiefgarage,  
Kübler Ring 1 a ("Nördlich des Friedhofes")
- TOP 2      Bekanntgabe der im Rahmen des  
Genehmigungsfreistellungsverfahrens laufenden Bauvorlagen
- TOP 2.1    Bauantrag über Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage,  
Auf der Birkenhöhe 5 ("Am Sulzbacher Weg")
- TOP 2.2    Bauantrag über Wohnhausneubau (3 WE), Egerländer Straße 6  
("Wachenbach-Mühlweg")
- TOP 2.3    Bauantrag über Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit  
Doppelgarage, Auf der Birkenhöhe 24 ("Am Sulzbacher Weg")
- TOP 3      Agenda 2025;  
Gemeindliche Baumaßnahmen im Zeitrahmen 2022 - 2025  
(Beratung und weitere Veranlassung)
- TOP 4      Umweltschutz;  
Antrag des ÖDP-Kreisvorsitzenden auf Förderung der  
Dachbegrünung
- TOP 5      Berichte des Bürgermeisters
- TOP 5.1    Trinkwasserversorgung des Marktes Sulzbach a. Main;  
Informationen zur Einrichtung einer Trinkwasserersatzversorgung  
Sulzbach-Obernau
- TOP 5.2    Einrichtung einer öffentlichen Ladestation für E-Autos in Sulzbach a. Main;  
Zuwendungsbescheid vom 15.12.2021

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 Wohnhausneubau (2 WE), Mühlweg 31 ("Wachenbach-Mühlweg")**

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

- Überschreitung der Baugrenze;
- Abweichende Firstrichtung;
- Unterschreitung der festgesetzten Dachneigung;

#### **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:	

-----

## 1.2 Bauantrag über Nutzungsänderung der Gewerbeeinheit zu Wohnraum, Ausbau des Dachgeschosses mit Einbau von Gauben, Ersatz der alten Balkone durch größere Balkone sowie Errichtung von 2 neuen Stellplätzen, Höhwaldweg 34 ("Höhfeld")

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

- Überschreitung der zulässigen Anzahl an Vollgeschossen;
- Überschreitung der Geschosßflächenzahl;

### **Beschluss:**

Für das geplante Bauvorhaben und die damit verbundenen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

### **Abstimmungsergebnis:**

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

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

-----

## 1.3 2. Tekturplan über Wohnhausneubau mit 11 WE und Tiefgarage, Kübler Ring 1 a ("Nördlich des Friedhofes")

Die vorliegende 2. Tekturplanung beinhaltet gegenüber der bereits genehmigten Planung folgende Änderungen:

- Im Kellergeschoss wurde ein zusätzlicher Wertstoff-/Batterieraum ergänzt. Dieser befindet sich unterhalb der westlichen Stellplätze.
- Über den Stellplätzen ist jeweils ein neuer Carport geplant incl. Photovoltaik, um damit die ebenfalls geplanten Kfz-Ladesäulen zu betreiben.
- Außerdem wurden die Grundrisse geringfügig angepasst, sowie die Lage des Spielplatzes geändert.

Die Tekturplanung macht eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes wegen Überschreitung der Baugrenze erforderlich.

### **Beschluss:**

Für die vorliegende Tekturplanung und die damit verbundene Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

### **Abstimmungsergebnis:**

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

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

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

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

- 2.1 Bauantrag über Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage, Auf der Birkenhöhe 5 ("Am Sulzbacher Weg")**
- 2.2 Bauantrag über Wohnhausneubau (3 WE), Egerländer Straße 6 ("Wachenbach-Mühlweg")**
- 2.3 Bauantrag über Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage, Auf der Birkenhöhe 24 ("Am Sulzbacher Weg")**

-----

## **3 Agenda 2025; Gemeindliche Baumaßnahmen im Zeitrahmen 2022 - 2025 (Beratung und weitere Veranlassung)**

Die Umsetzung von Projekten zur städtebaulichen Entwicklung des Marktes Sulzbach a. Main muss in Einklang mit der Finanzierung von gemeindlichen Pflichtaufgaben bzw. notwendigen Sanierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen stehen und erfordert zur Berücksichtigung in der mittelfristigen Finanzplanung eine inhaltliche, finanzielle und zeitliche Konzeption.

Unter Würdigung der bereits geplanten Städtebauprojekte und der dringend notwendigen Investitionsmaßnahmen ergibt sich für die Jahre 2022 bis 2025 folgender Vorschlag für eine Agenda:

### **2022:**

- Bauleitplanung und Ausführungsplanung zur Umsetzung der Ergebnisse des Planungswettbewerbs für eine Neugestaltung des ehemaligen „Ibello-Areals“, des Rathausvorplatzes und der Kreisverkehrsinsel (Schätzung: 140.000 €).
- Durchführung eines Planungswettbewerbs für einen Neubau bzw. eine Generalsanierung der Kinderbetreuungseinrichtung „Märchenland“ im Haus für Kinder (Schätzung bei ca. 130.000 €)
- Durchführung eines Planungswettbewerbs für Neu- und Umbaumaßnahmen im Anwesen Bahnhofstraße 1 (Schohe-Haus) samt Freiflächengestaltung zur Unterbringung von Bücherei, Seniorenbegegnung und Heimatmuseum mit Archiv (Schätzung: 130.000 €).
- Generalsanierung des OGS-Gebäudes an der Herigoyen Grund- und Mittelschule (Schätzung bei 450.000 €)

- Neugestaltung bzw. Neuordnung des Parkplatzes in der Hinteren Dorfstraße (ggf. als Investorenprojekt)

### **2023:**

- Ausführung der Bauarbeiten zur Neugestaltung des ehemaligen „Ibello-Areals“, des Rathausvorplatzes und der Kreisverkehrsinsel (Schätzung 2.400.000 €).
- Ausführung des Neubaus bzw. der Generalsanierung der Kinderbetreuungseinrichtung „Märchenland“ im Haus für Kinder (Kosten noch unbekannt)
- Ausführungsplanung zur Umsetzung der Ergebnisse des Planungswettbewerbs für Neu- und Umbaumaßnahmen im Anwesen Bahnhofstraße 1 (Schohe-Haus) samt Freiflächengestaltung (Kosten noch unbekannt).
- Straßenerhaltungsmaßnahmen - Priorisierung abhängig vom Ergebnis der Straßenzustandsbewertung (Kosten noch unbekannt).
- Ausführung der Umbaumaßnahmen im Rathaus - Teil 1: Umbau des bestehenden Sitzungssaals zu Büroräumen (Kosten noch unbekannt).

### **2024:**

- Ausführung der Bauarbeiten für die Neu- und Umbaumaßnahmen im Anwesen Bahnhofstraße 1 (Schohe-Haus) samt Freiflächengestaltung. Das Außen- bzw. Gartengelände soll der Öffentlichkeit als verlängerte Grüne-Lunge parkähnlich zugänglich gemacht werden (Schätzung 3.350.000 €).
- Ausführung der Umbaumaßnahmen im Rathaus - Teil 2: Umbau der ehemaligen Feuerwehrgarage im Rathaus zu einem Sitzungssaal (Kosten noch unbekannt).
- Bauleitplanung für das „Herigoyen-Areal“ auf Grundlage der Ergebnisse aus dem Feldversuch (Einbahnverkehr) sowie Rückbau der bestehenden gemeindlichen Gebäude auf den Anwesen Spessartstr. 1 und 3 (Kosten noch unbekannt).
- Straßenerhaltungsmaßnahmen - Priorisierung abhängig vom Ergebnis der Straßenzustandsbewertung (Kosten noch unbekannt).

### **2025:**

- Realisierung des Lückenschlusses auf der Staatsstraße 2309 (Hauptstraße, im Bereich zwischen Rathaus und Türmchen) mit Einmündung Spessartstraße.
- Straßenerhaltungsmaßnahmen - Priorisierung abhängig vom Ergebnis der Straßenzustandsbewertung (Kosten noch unbekannt).

### **Frühestens 2025 oder später:**

- Ausführung der Bauarbeiten auf dem Herigoyen-Areal aufgrund der Ergebnisse aus dem Planungswettbewerb „Vorplatz St. Anna“ aus dem Jahr 2016 (Kosten noch unbekannt, teilw. Investorenprojekt)

- Fortschreibung städtebaulicher Rahmenplan ISEK – Teilbereich I „Südliche Hauptstraße“ (Kosten noch unbekannt).
- Straßenerhaltungsmaßnahmen - Priorisierung abhängig vom Ergebnis der Straßenzustandsbewertung (Kosten noch unbekannt).
- Umsetzung des Grün-/Freiflächenkonzepts (Kosten noch unbekannt).
- Ausbau der Sodentalstraße – Bauabschnitt VII (Kosten noch unbekannt).
- etc.

In der Beratung werden aus den Reihen der Ausschussmitglieder folgende Anmerkungen geäußert:

- Anregung, dass der Ausbau der Sodentalstraße – BA VII möglichst bereits im Jahr 2024 eingetaktet werden sollte;
- Die Umsetzung der Maßnahme „Herigoyen-Areal“ sollte aus konjunkturellen Gesichtspunkten ggf. zeitnaher geplant werden;
- Die Neu- und Umbaumaßnahmen am Schohe-Haus könnten unter Umständen nach hinten geschoben werden;
- Die Pflichtaufgaben der Gemeinde außerhalb der Agenda dürfen nicht außer Acht gelassen werden;
- Bei Ausführung der angestrebten Maßnahmen sollte man sich nicht unter Zeitdruck setzen (was in der Vergangenheit zuletzt des Öfteren der Fall war);

Der Vorsitzende bittet darum, den Vorschlag der Verwaltung zur Agenda 2025 in den Fraktionen zu beraten. In der MGR-Sitzung vom 27.01.2022 soll hierüber entschieden werden, sodass die Agenda die Basis für erforderliche Zuwendungsanträge bildet und eine entsprechende Anpassung der Bedarfsmittel zur Förderung von Projekten mit Zuschüssen der Städtebauförderung gegenüber den zuständigen Stellen vorgenommen werden kann.

-----

#### **4 Umweltschutz; Antrag des ÖDP-Kreisvorsitzenden auf Förderung der Dachbegrünung**

Mit E-Mail vom 04. Juni 2021 hat der ÖDP-Kreisvorsitzende Wolfgang Winter gebeten, die nachfolgenden Anträge dem zuständigen gemeindlichen Gremium zur Entscheidung vorzulegen:

**a) Die Gemeinde Sulzbach fördert die Dachbegrünung bei Neubauten durch Festlegungen in Bebauungsplänen.**

Erläuterung/Begründung:

Begrünte Dächer können in einem Bebauungsplan für flach geneigte und flache Dächer festgesetzt und als ökologische Ausgleichsmaßnahme nach § 1a Abs. 3 BauGB angerechnet werden. Rechtsgrundlage hierfür ist § 9 des Baugesetzbuches.

**b) Die Gemeinde Sulzbach unterstützt die Dachbegrünung durch einen Nachlass bei der Gebührensatzung (Niederschlagswassergebühr)**

Erläuterung/Begründung:

Der Rückhalt von Niederschlagswasser auf begrünten Dachflächen wirkt entlastend und kann sich finanziell günstig für die Gebäudeeigentümer auswirken, sofern dieser Effekt in der Gebührenstruktur entsprechend berücksichtigt wird.

**c) Die Gemeinde Sulzbach entwickelt ein Förderprogramm zur Dachbegrünung, um Anreize zu geben.**

Erläuterung/Begründung:

Beispiel: das Förderprogramm „Bremer Dächer – grün und lebendig“

**Einschätzung und Stellungnahme zu den vorstehenden Anträgen:**

**Zu Antrag a) - Festlegung in Bebauungsplänen**

Auf Anfrage der Verwaltung teilt das Büro PlanerFM folgende Einschätzung mit:

*„Die nachträgliche Festsetzung für eine extensive Dachbegrünung halten wir für schwer umsetzbar, da Dachbegrünungen sinnvollerweise nur auf flach geneigten Dächern aufgebracht werden (Je steiler die Dächer desto aufwändiger die Konstruktion, um ein Abrutschen zu verhindern).*

*Gleichzeitig würde es bedeuten, dass diejenigen, die noch nicht gebaut haben, auf Nutzfläche im Dachgeschoss verzichten müssten, wenn im Bebauungsplan ein steiles Dach gefordert wurde. Das alternativ mögliche Anheben der Wandhöhe um ein Geschoss (Staffelgeschoss) würde die Grundzüge der Planung berühren und möglicherweise ins Nachbarschaftsrecht eingreifen (Abstandsflächenproblematik).*

*Insofern halten wir Festsetzungen zur Dachbegrünung nur bei neuen Bebauungsplänen für umsetzbar und auch sinnvoll. Wir gehen davon aus, dass sich aufgrund der klimatischen Veränderungen in der Zukunft die Dachlandschaft in den Städten und Gemeinden wandeln wird (statt steilem Harddach ein begrüntes Flachdach).*

*Werden Bebauungspläne neu aufgestellt, halten wir es jedoch für am sinnvollsten, festzuschreiben, dass das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser zu versickern ist (Forderung des Zweckverbandes AMME). Dies würde den Anreiz erhöhen und würde gleichzeitig den Bürgern die größten Gestaltungsspielräume beim Bau ihrer Häuser ermöglichen.*

## **Beispiele für Festsetzungen zur extensiven Dachbegrünung**

### Sulzbach (Taunus)

Mindestens 60 % der Dachflächen sind extensiv mit gebietsheimischem Saatgut zu begrünen. Die Begrünung ist mit einer flächendeckenden Gras-/Kraut-Vegetation herzustellen und dauerhaft zu unterhalten.

### Sulzbach a. Main

Im Allgemeinen Wohngebiet sind mindestens 70% der Dachfläche von Wohngebäuden extensiv zu begrünen.

Garagen und Nebenanlagen sind mit einem mindestens 10 cm starken Aufbau extensiv zu begrünen.

Eine Kombination mit Fotovoltaikanlagen ist sinnvoll, da diese wärmedämpfend wirken und die Pflanzen vor Überhitzung schützen.“

## **Zu Antrag b) - Nachlass bei Niederschlagswassergebühr**

Hinsichtlich des Antrages auf Gewährung eines Nachlasses bei der Gebührensatzung (Niederschlagswassergebühr) wird festgestellt, dass die aktuelle Regelung für Niederschlagswasser nicht mehr angepasst werden müsste. Es wird nur die Fläche zur Abrechnung herangezogen, die auch in den Kanal entwässert. Es werden auch jetzt schon Dachflächen nicht berechnet, die komplett in eine Zisterne entwässern.

## **Zu Antrag c) – Entwicklung eines Förderprogramms zur Dachbegrünung**

Nach entsprechenden Recherchen ist im Freistaat Bayern bislang die Auflage eines Förderprogrammes zur Dachbegrünung nicht bekannt.

### **Beschluss:**

Eine Änderung von bestehenden Bebauungsplänen mit nachträglicher Festsetzung für eine extensive Dachbegrünung wird nicht vorgenommen.

Bei der Aufstellung künftiger neuer Bebauungspläne sind Festsetzungen zur Dachbegrünung bzw. zur Versickerung von Niederschlagswasser zu berücksichtigen.

### **Abstimmungsergebnis:**

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

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

### **Beschluss:**

Hinsichtlich des Antrages auf Gewährung eines Nachlasses bei der Gebührensatzung (Niederschlagswassergebühr) ist unter Berücksichtigung der aktuellen Regelung keine weitere Veranlassung gegeben.

### **Abstimmungsergebnis:**

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

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

**Beschluss:**

Von der Auflage eines Förderprogrammes zur Dachbegrünung wird aktuell abgesehen.

**Abstimmungsergebnis:**

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

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

-----

**5 Berichte des Bürgermeisters****5.1 Trinkwasserversorgung des Marktes Sulzbach a. Main;  
Informationen zur Einrichtung einer Trinkwasserersatzversorgung  
Sulzbach-Obernau**

Aktuell besteht mit der Aschaffener Versorgungs-GmbH (AVG) ein Wasserlieferungsvertrag, der eine Notversorgung des Marktes Sulzbach a. Main mit Trinkwasser aus dem Leitungsnetz Obernau gewährleistet. Im Falle einer Notwendigkeit müssten hierzu über den Altenbach Schläuche gelegt werden. Um vor allem eine wirksame und dauerhafte Ersatzversorgungsmöglichkeit zu erhalten, ist angedacht, dass man als gemeinsames Projekt mit der AVG einen festen Anschluss als Übergabepunkt baulich herstellt, der im Falle des Ausfalles der Hauptversorgung wechselseitig einen temporären Wasserbezug des Marktes Sulzbach a. Main bzw. des Stadtteils Obernau ermöglicht. Geplant ist die Verlegung einer Verbindungsleitung mit Anbindung an Altenbachstraße Obernau (Park & Ride-Platz) und Industriestraße Sulzbach.

Herr Sauer von der AVG berichtet mittels einer Präsentation über die Hintergründe und Ergebnisse der bisherigen Untersuchungen und das angedachte weitere Vorgehen (Ausschreibung der Maßnahme, Ausführung und Abrechnung).

-----

**5.2 Einrichtung einer öffentlichen Ladestation für E-Autos in Sulzbach a. Main;  
Zuwendungsbescheid vom 15.12.2021**

Mit Zuwendungsbescheid vom 15.12.2021 bewilligt die Bundesanstalt für Verwaltungsdienstleistungen dem Markt Sulzbach a. Main aufgrund des Antrages vom 21.10.2021 eine Zuwendung in Höhe von bis zu 12.800,00 € für die erstmalige Beschaffung und Errichtung öffentlich zugänglicher Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge in Deutschland.

-----

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