



Markt Sulzbach a. Main

Landkreis Miltenberg

NIEDERSCHRIFT

über die öffentliche

SITZUNG DES GRUNDSTÜCKS-, BAU- UND UMWELTAUSSCHUSSES

am 16.01.2025 um 19:30 Uhr

im Bürgerhaus Soden

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 Markus Krebs UWG

Ordentliche Mitglieder

Herr Hubert Amrhein UWG

Herr Artur Hansl CSU

Frau Andrea Heidel ZAG

Herr Karl-Heinz Müller UWG

Frau Kirstin Reis SPD

Herr Norbert Seitz CSU

Herr Steffen Trautmann CSU

Schriftführer

Herr Hubert Schmitt

Gäste

Herr Dipl.-Ing. Peter Matthiesen zu TOP 1. öff.

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

- TOP 1 Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Grüne Lunge“ in zwei Teilbereichen (Fl.-Nr. 500/5, Bahnhofstraße 1 und Bahnhofstraße 4); Billigung des Bebauungsplanvorentwurfes und Anordnung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
- TOP 2 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Antrag auf Änderung des Bebauungsplans "Ober der Bergstraße"
- TOP 3 Behandlung der vorliegenden Bauanträge
- TOP 3.1 Bauantrag über Erweiterung eines Wohnhauses, Fasanenweg 2 ("Neuaufstellung Bebauungsplan Hasenhecke")
- TOP 4 Bekanntgabe der im Rahmen des Genehmigungsfreistellungsverfahrens laufenden Bauvorlagen
- TOP 4.1 Bauantrag über Nutzungsänderung im Dachgeschoss zu Wohnzwecken, Brunnengasse 17, 19 ("Nördlich Spessartstraße")
- TOP 5 Bekanntgabe von erteilten isolierten Befreiungen
- TOP 5.1 Errichtung eines Carports, Rosenweg 6 ("Südliches Ortsgebiet")
- TOP 6 Wasserleitungs- und Kanalsanierung mit Straßenbau (BA VII) in der Sodentalstraße;
Fördermöglichkeiten und -voraussetzungen unter Berücksichtigung der Entwurfsplanung - Sachstandsbericht und weitere Beratung
- TOP 7 Vollzug des Bayer. Straßen- und Wegegesetzes (BayStrWG); Widmung der Stichstraße zur Kindertagesstätte „An der Waldwiese“ (Kurmainzer Ring)
- TOP 8 Berichte des Bürgermeisters
- TOP 8.1 Beseitigung eines Biberdamms im Mühlbach, Fl.-Nr. 8161 (Gemarkung Sulzbach)
- TOP 8.2 Ortstermin am Standort neuer Jugendtreff mit Polizei und Anwohnern
- TOP 8.3 LEADER-Förderung;
Projektidee "Nachverdichtung von Schutz- und Infohütten, 2025-2026"

Der Vorsitzende eröffnet die Sitzung des Grundstücks-, Bau- und Umweltausschusses, begrüßt alle Zuhörer, und stellt die Beschlussfähigkeit fest.

1 Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Grüne Lunge“ in zwei Teilbereichen (Fl.-Nr. 500/5, Bahnhofstraße 1 und Bahnhofstraße 4); Billigung des Bebauungsplanvorentwurfes und Anordnung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Der Markt Sulzbach a. Main hat mit MGR-Beschluss vom 24.10.2024 beschlossen, dass die Bücherei und die Seniorenbegegnung im Schohe-Haus mitsamt geplantem Anbau untergebracht werden. Das Wohnhaus Bahnhofstraße 4 wird abgebrochen und als Freifläche gestaltet. Die Verwaltung wurde ermächtigt, das Büro PlanerFM mit der Ausarbeitung eines Entwurfs zur Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Grüne Lunge“ im Bereich der Anwesen Bahnhofstraße 1 und 4 zu beauftragen.

Bereits in der MGR-Sitzung vom 26.09.2024 wurde die Beauftragung des Büro PlanerFM für die Änderung des Bebauungsplanes im Bereich des Grundstückes Fl.-Nr. 500/5 für den Neubau eines Jugendtreffs beschlossen.

Die Bebauungs- und Grünordnungsplanänderung erfolgt im Regelverfahren nach BauGB.

Die vom Büro PlanerFM ausgearbeiteten Unterlagen zur Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes wurden im Ratsinformationssystem bereitgestellt.

Herr Matthiesen vom Büro PlanerFM stellt anhand einer kurzen Präsentation mit entsprechenden Erläuterungen den Bebauungsplan-Vorentwurf vor und beantwortet vereinzelte Fragen aus dem Gremium.

Gem. § 8 Abs. 3 Satz 2 BauGB kann ein Bebauungsplan vor dem Flächennutzungsplan bekannt gemacht werden, wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein wird. Da die Flächennutzungsplandarstellungen nicht mit der Planung übereinstimmen, wird nach § 10 Abs. 2 BauGB der Bebauungsplan nach erfolgtem Satzungsbeschluss zur Genehmigung eingereicht. Der Markt Sulzbach a. Main beabsichtigt danach zeitnah eine Fortschreibung des Flächennutzungsplans.

Beschlussvorschlag:

Der Vorentwurf zur Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Grüne Lunge“ mit Begründung in der Fassung vom 30.01.2025 wird gebilligt und zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange angeordnet.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	

2 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Antrag auf Änderung des Bebauungsplans "Ober der Bergstraße"

Im Zuge einer Bauvoranfrage für ein noch unbebautes Grundstück im Bereich der Dr.-Karl-Reus-Straße wurden vom Bauherrn Befreiungen hinsichtlich einer abweichenden Dachform und Dachneigung (flach geneigtes Dach mit 8° - 20° Dachneigung) anstatt Satteldach 28° - 38°) erfragt. Das Landratsamt Miltenberg hat in ähnlichen Fällen bereits mehrfach erklärt, dass solche Befreiungen jedoch nicht erteilt werden können, da die Grundzüge der Planung berührt seien. Notwendig für die Verwirklichung der geplanten Dachform und der abweichenden Dachneigung ist somit eine Änderung der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Bei einer entsprechenden Recherche der Verwaltung wurde festgestellt, dass sich im Bebauungsplangebiet derzeit noch 19 freie (unbebaute) Baugrundstücke befinden. Die hier zulässige Dachform (Satteldach) entspricht sehr oft nicht mehr dem Wunsch der Bauherren. Gewünscht werden häufig andere Dachformen und -neigungen, wie die o.g. Die Änderungen sollen den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans betreffen. Im Bebauungsplan wurden zudem in der Vergangenheit Befreiungen (Walmdach anstatt Satteldach) ausgesprochen. In überschaubarer Nähe, allerdings in einem anderen Bebauungsplangebiet, steht bereits ein Flachdachhaus.

Neben den gewünschten Änderungen der Dachform und -neigung sollen die Festsetzungen des aus dem Jahr 1974 stammenden Bebauungsplans überprüft und ggf. an die aktuellen Rechtsvorschriften angepasst werden.

Der Bebauungsplan soll durch großzügigere Festsetzungen ersetzt werden, auch um Anreize zur Bebauung der unbebauten Grundstücke zu schaffen. Es kann das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB angewendet werden.

Von der Verwaltung ist beabsichtigt, schrittweise die Festsetzungen der teilweise älteren Bebauungspläne an die aktuellen städtebaulichen Gegebenheiten (Klimaschutz, energetische Sanierung, Nachverdichtung) anzupassen.

Beschlussvorschlag:

Dem Antrag vom 02.12.2024 auf Änderung des Bebauungsplanes „Ober der Bergstraße“ hinsichtlich der zulässigen Dachform und Dachneigung wird zugestimmt.

Die Verwaltung wird ermächtigt, das Büro PlanerFM mit der Ausarbeitung eines Entwurfs zur Änderung des Bebauungsplanes „Ober der Bergstraße“ zu beauftragen. In diesem Zusammenhang sollten die Festsetzungen gänzlich auf die aktuellen städtebaulichen Gegebenheiten hin überprüft werden.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	

3 Behandlung der vorliegenden Bauanträge

3.1 Bauantrag über Erweiterung eines Wohnhauses, Fasanenweg 2 ("Neuaufstellung Bebauungsplan Hasenhecke")

Der Bauherr hat kurzfristig mitgeteilt, dass er ergänzend zu dem vorliegenden Bauvorhaben auch auf seinem südlich angrenzenden Grundstück bauliche Maßnahmen beabsichtigt.

Hierzu findet in der kommenden Kalenderwoche zunächst ein gemeinsamer Ortstermin mit den Vertretern des Bauamtes am Landratsamt statt, wobei die Genehmigungsfähigkeit der geplanten Maßnahmen sowie das weitere Vorgehen (ggf. gemeinsamer Bauantrag für sämtliche Maßnahmen) geklärt werden soll.

Unter Berücksichtigung dieser Sachlage wird in Abstimmung mit dem Bauherrn die Behandlung des vorliegenden Bauantrages zunächst zurückgestellt.

4 Bekanntgabe der im Rahmen des Genehmigungsverfahrens laufenden Bauvorlagen

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

4.1 Bauantrag über Nutzungsänderung im Dachgeschoss zu Wohnzwecken, Brunnengasse 17, 19 ("Nördlich Spessartstraße")

Beantragt wird die Nachgenehmigung einer Dachgeschosswohnung in dem bestehenden Mehrfamilienwohnhaus Brunnengasse 17 + 19. Der Vorgang wurde am 07.11.2024 bereits als Bauantrag im Bauausschuss vorgestellt und das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Im Rahmen der Behandlung des Bauantrages hat das Landratsamt mit Schreiben vom 11.12.2024 dem Bauherrn mitgeteilt, dass für das Bauvorhaben dem Grunde nach das Genehmigungsverfahren in Betracht kommt und deshalb der Bauantrag im Freistellungsverfahren neu einzureichen sei.

Der Bauantrag wird zur Kenntnis genommen. Gegen die Behandlung des Bauantrages im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bestehen keine Einwände.

5 Bekanntgabe von erteilten isolierten Befreiungen

5.1 Errichtung eines Carports, Rosenweg 6 ("Südliches Ortsgebiet")

Mit Schreiben vom 25.11.2025 beantragte Herr Thomas Bilz eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Südliches Ortsgebiet“ für die Errichtung eines Carports auf dem Grundstück 5634/38.

Die Errichtung eines Carports ist gemäß Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 lit. b BayBO verfahrensfrei.

Mit Bescheid vom 17.12.2024 wurde die Befreiung von den Festsetzungen wegen Überschreitung der Baugrenze erteilt.

6 Wasserleitungs- und Kanalsanierung mit Straßenbau (BA VII) in der Sodentalstraße; Fördermöglichkeiten und -voraussetzungen unter Berücksichtigung der Entwurfsplanung - Sachstandsbericht und weitere Beratung

Mit E-Mail vom 16.12.2024 teilte das Staatliche Bauamt Aschaffenburg der Verwaltung mit, dass in Abstimmung mit allen Fachbehörden zur Umsetzung einer Engstelle im Zuge des Ausbaus der Sodentalstraße BA VII aus sicherheitsrechtlichen Belangen eine zukünftige Engstelle von den Anwesen Sodentalstraße 118 - 120 über eine Länge von ca. 45 m ausgebaut werden soll.

Unabhängig von der deutlich größeren Länge (ca. 45 m) der vorgegebenen Engstelle soll diese zukünftig auch eine Fahrbahnbreite von max. 4,0 m aufweisen, so dass hier gem. den einschlägigen Richtlinien lediglich die Begegnung PKW / Fahrrad noch möglich ist.

Hierfür stellt die Regierung von Unterfranken der Verwaltung allerdings eine mögliche Förderung in Höhe von ca. 250.000 € - 300.000 € (50 - 60 % der förderfähigen Kosten) in Aussicht.

Da zur Entscheidung über den entsprechenden Förderantrag allerdings zahlreiche Stellungnahmen erforderlich werden, die in der Regel eine Bearbeitungsdauer von bis zu ca. 6 Monaten in Anspruch nehmen, ist ein realistischer Baustart im Jahr 2025 nicht mehr möglich.

Die ursprüngliche geplante und vorgestellte Engstellenvariante des Ing.-Büro Jung nur auf Höhe des Anwesen Sodentalstraße 120 mit einer Länge von ca. 12 m findet **keine** Zustimmung von Seiten des Straßenbaulastträgers.

Aus all den vorgenannten Gründen schlägt die Verwaltung jedoch trotzdem vor, der Engstellenvariante des Staatlichen Bauamtes Aschaffenburg (Ausbaubereich Anwesen Sodentalstraße 118 - 120) zuzustimmen und die entsprechenden Förderantragsunterlagen vom IB Jung erstellen zu lassen und bei der Regierung von Unterfranken einzureichen, bevor im Bereich des Anwesens Sodentalstraße 120 weiterhin nur eine Gehwegbreite von knapp 40 cm verbleiben würde.

Vom Zeitablauf her sollte allerdings im Herbst 2025 die Ausschreibung über das IB Jung versendet werden, so dass als Baustart das 1. Quartal 2026 (je nach Witterungsverhältnissen) angestrebt werden kann.

Vor der heutigen Sitzung fand eine Ortseinsicht statt, wobei den Ausschussmitgliedern sowie den von der geplanten Fahrbahneinengung betroffenen Anwohnern die Situation mit geplanter Engstelle erläutert wurde. Von Seiten der Anwohner wurden hier keine Einwendungen geäußert.

In der Beratung wird seitens eines Ausschussmitglieds die Auffassung vertreten, dass die geplante Engstelle zu einer Verschlechterung der Verkehrssituation führen würde. Die überwiegende Mehrheit des Gremiums spricht sich jedoch für eine Fahrbahneinengung aus, da die Verbreiterung des Gehweges gerade in diesem Bereich mit einer hohen Fußgängerfrequenz (Kirche, Jugendtreff, Hort, Spielplatz) eine hochgradige Verbesserung der Fußgängersicherheit nach sich ziehen werde.

Beschlussvorschlag:

Das Ing.-Büro Jung wird ermächtigt, den Förderantrag inkl. der erforderlichen Antragsunterlagen gemäß der von den Fachbehörden vorgegebenen Variante (mit langer Engstelle) für den Ausbau der Sodentalstraße BA VII zu erstellen, damit dieser zeitnah bei der Regierung von Unterfranken eingereicht werden kann.

Von Seiten der Verwaltung wird, sobald alle erforderlichen Stellungnahmen der Fachbehörden vorliegen, eine Sachstandsmitteilung an die Ausschussmitglieder gegeben. Die Ausschreibung soll nach Möglichkeit dann im Spätherbst 2025 über das IB Jung erfolgen.

Der Baustart soll unter Berücksichtigung der Wetterverhältnisse möglichst im 1. Quartal 2026 erfolgen.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	7
Nein:	1

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	

7 Vollzug des Bayer. Straßen- und Wegegesetzes (BayStrWG); Widmung der Stichstraße zur Kindertagesstätte „An der Waldwiese“ (Kurmainzer Ring)

Die Stichstraße zur Kindertagesstätte „An der Waldwiese“ wurde ordnungsgemäß hergestellt, dient nunmehr dem öffentlichen Verkehr und ist deshalb gem. Art. 47 Abs. 2 i.V.m. Art. 6 BayStrWG i.V.m. als Bestandteil der Ortsstraße Kurmainzer Ring zu widmen.

Beschlussvorschlag:

Gemäß Art. 47 Abs. 2 i.V.m. Art. 6 BayStrWG wird die neu hergestellte Stichstraße zur Kindertagesstätte „An der Waldwiese“ mit Wirkung zum 01.02.2025 zum Bestandteil der Ortsstraße Kurmainzer Ring gewidmet.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	

8 Berichte des Bürgermeisters**8.1 Beseitigung eines Biberdamms im Mühlbach, Fl.-Nr. 8161 (Gemarkung Sulzbach)**

Das Landratsamt Miltenberg hat mit E-Mail vom 10.12.2024 die artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung erteilt, den Biberdamm im Mühlbach, Fl.-Nr. 8161 der Gemarkung Sulzbach durch den Markt Sulzbach a. Main zu beseitigen.

Es sind in diesem Zusammenhang folgende Auflagen einzuhalten:

- Seitens des Marktes Sulzbach a. Main ist eine regelmäßige Kontrolle auf Dammeubauten durchzuführen.
- Erneute Dammbauversuche im gesamten Mühlbach können bis zum 15.03.2025 wiederholt beseitigt werden. Eine Verlängerung der Frist ist erst nach erneuter Begutachtung durch die Fachkraft für Naturschutz möglich.

8.2 Ortstermin am Standort neuer Jugendtreff mit Polizei und Anwohnern

Der 1. Bürgermeister berichtet über einen am 18.12.2024 erfolgten Ortstermin mit der Polizei und Anwohnern der näheren Umgebung der Grünen Lunge am Standort des neu geplanten Jugendtreffs in der Franz-Schüßler-Straße. Anlass hierzu waren die mitgeteilten Bedenken der Anwohner hinsichtlich Fehlverhaltens von Jugendlichen im Park und Umgebung (Drogen, Alkohol, Vandalismus, lautes und respektloses Verhalten).

Von Seiten der Polizei wurde zugesagt, das betroffene Areal regelmäßig zu kontrollieren.

8.3 LEADER-Förderung; Projektidee "Nachverdichtung von Schutz- und Infohütten, 2025-2026"

Mit Schreiben vom 09.01.2025 hat der Naturpark Spessart e.V. mitgeteilt, dass gemeinsam mit den Mitgliedskommunen weitere Schutz- und Infohütten im Naturpark Spessart realisiert werden sollen und derzeit ein Folgeprojekt zur Nachverdichtung der Fachwerk-Hütten vorbereitet wird.



Die kalkulierten Bruttokosten für eine voll ausgestattete Hütte betragen 25.100,00 €. Abzüglich LEADER-Förderung (ca. 15.000 €) würde sich der Eigenanteil der Gemeinde auf ca. 10.100 € belaufen (jedoch volle Vorkasse durch die Gemeinden).

Der 1. Bürgermeister schlägt vor, in der nächsten MGR-Sitzung am 30.01.2025 über eine Beteiligung an diesem Projekt mit Anschaffung einer Hütte und Aufstellung am Freizeitgelände an der Kolbensteinmauer zu beraten, da bereits entsprechende Anfragen an ihn herangetragen worden seien.

Die in der Sitzung anwesende Umweltbeauftragte Johanna Leisner hält den Standort am Freizeitgelände für die Aufstellung einer solchen Hütte für nicht geeignet.

Auch die Ausschuss-Mitglieder sprechen sich unter Berücksichtigung der bisherigen Erfahrungen hinsichtlich der Schutzhütte am Standort „Oberhölle“ (insbesondere mit Vandalismus) ebenfalls übereinstimmend gegen eine Aufstellung am Freizeitgelände aus.

Es wird angeregt zu prüfen, ob alternativ am Freizeitgelände die Aufstellung einer überdachten Sitzgruppe (vergleiche im Rahmen des Lakefleischessens beim TSV Soden aufgestelltes mobiles Objekt).

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

Markus Krebs
Vorsitzender

Hubert Schmitt
Schriftführer

Wegen nachträglicher Freigabe erscheint der Tagesordnungspunkt 2. der heutigen nichtöffentlichen Sitzung auch im öffentlichen Teil der Niederschrift.

2 Umbau und Sanierung des "Schohe-Hauses" und Renaturierung des Sulzbaches; Angebote für eine hydrodynamische Berechnung

Sowohl für den Bauantrag zum Um- und Neubau „Schohe-Haus“ als auch für die Freilegung des Sulzbaches wird eine hydrodynamische Berechnung erforderlich. Außerdem muss für die Freilegung noch eine wasserrechtliche Genehmigungsplanung erstellt werden.

Die Verwaltung hat deshalb bereits Ende 2023 entsprechende Angebote eingeholt, die im Ratsinformationssystem für die heutige Sitzung zur Verfügung gestellt wurden.

Beschluss:

Die Ingenieurgesellschaft SB mbH, 63925 Laudenbach erhält aufgrund ihres Angebotes vom 29.11.2023 den Auftrag für eine hydrodynamische Berechnung sowie eine wasserrechtliche Genehmigungsplanung zum Angebotspreis von 24.708,86 € brutto.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	