



Markt Sulzbach a. Main

Landkreis Miltenberg

NIEDERSCHRIFT

über die **-öffentliche-**

SITZUNG DES GRUNDSTÜCKS-, BAU- UND UMWELTAUSSCHUSSES

am 12.05.2022 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

Herr Steffen Trautmann CSU

Vertreter

Herr Markus Krebs FWG Vertretung für Herrn Karl-Heinz Müller

Schriftführer

Herr Hubert Schmitt

Abwesend:

Ordentliche Mitglieder

Herr Karl-Heinz Müller FWG Vertreten von Herrn Markus Krebs

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

- TOP 1 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Entwurf des Bebauungsplans "Zwischen Haupt- und Hinterer Dorfstraße - nördlicher Teil" - Ergebnis der erneuten (2.) öffentlichen Auslegung;
a) Behandlung der Stellungnahmen von Behörden und Träger öffentlicher Belange;
b) Behandlung der Stellungnahmen sonstiger Beteiligter (Bürger);
c) Satzungsbeschluss
- TOP 2 Behandlung der vorliegenden Bauanträge
- TOP 2.1 Bauantrag über Dacherneuerung mit Dachausbau sowie Neubau von 3 Garagen, Grünewaldstraße 6 ("Höhfeld")
- TOP 2.2 Bauantrag über Neubau eines Gebäudes mit Garage, Lager und Büro, Sodentalstraße 4 a ("Gesamtbebauungsplan Soden")
- TOP 2.3 Bauantrag über Abriss eines Bestandsgebäudes und Neubau von 4 Reihenhäusern, Wiesenstraße 2 a - d ("Wachenbach-Mühlweg")
- TOP 2.4 Bauantrag über Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit 5 Wohneinheiten, Kübler Ring 40 ("Nördlich des Friedhofes")
- TOP 2.5 Bauantrag über Abbruch eines Wintergartens und Neubau eines Wintergartens, Sodentalstraße 26 ("Gesamtbebauungsplan Soden")
- TOP 2.6 Bauantrag über Nutzungsänderung von einem Einfamilien- in ein Zweifamilienwohnhaus mit Dachgaube und Anbau einer Dachterrasse, Sodentalstraße 24 ("Gesamtbebauungsplan Soden")
- TOP 2.7 Bauantrag über Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage, Am Friedrichsberg 4 ("Sodentalstraße")
- TOP 2.8 Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes für die Errichtung eines Sichtschutzzaunes, Mühlweg 60 ("Wachenbach-Mühlweg")
- TOP 3 Pfad zwischen Kleinwallstädter Straße und Dorfschänke im OT Dornau;
Beratung bezüglich des maroden Treppenaufganges an der Kleinwallstädter Straße
- TOP 4 Berichte des Bürgermeisters
- TOP 4.1 Hochwasserschutz - Durchführung eines Hochwasseraudits in Sulzbach a. Main;
Angebot für ein persönliches Vorgespräch und zur Vorstellung der Ergebnisse des Audits

- TOP 4.2 Planfeststellungsverfahren für den Neubau der Staustufe Obernau
- TOP 4.3 Anerkennung eines Ökokontos - Fl.-Nrn. 10169, 10171, 10173, 10177 und 10177/5, Gemarkung Sulzbach
- TOP 4.4 Anerkennung eines Ökokontos - Fl.-Nr. 1081, Gemarkung Sulzbach sowie Fl.-Nrn. 6266 - 6275, 6280 und 6281, Gemarkung Soden

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

- 1 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Entwurf des Bebauungsplans "Zwischen Haupt- und Hinterer Dorfstraße - nördlicher Teil" - Ergebnis der erneuten (2.) öffentlichen Auslegung;**
 - a) Behandlung der Stellungnahmen von Behörden und Träger öffentlicher Belange;**
 - b) Behandlung der Stellungnahmen sonstiger Beteiligter (Bürger);**
 - c) Satzungsbeschluss**

Der vom Marktgemeinderat am 31.03.2022 gebilligte 2. Entwurf des Bebauungsplanes "Zwischen Haupt- und Hinterer Dorfstraße - nördlicher Teil" mit Begründung wurde in der Zeit vom 19.04.2022 bis einschließlich 03.05.2022 öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung wurden zum 2. Entwurf des Bebauungsplans die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Die eingegangenen Hinweise und Anregungen wurden vom Büro PlanerFM wie folgt beurteilt und die entsprechenden Änderungen in den Entwurf des Bebauungsplanes eingearbeitet.

a) Behandlung der Stellungnahmen von Behörden und Träger öffentlicher Belange;

Im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 a Abs. 3 BauGB wurden folgende Behörden und sonstige von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange beteiligt und um Äußerung zu der Planung gebeten.

01. Regierung von Unterfranken - Höhere Planungsbehörde
02. Regionaler Planungsverband - Bayer. Untermain – Region 1
03. Landratsamt Miltenberg - Bauplanung- und Bauordnungsrecht
04. Landratsamt Miltenberg - Immissionsschutz
05. Landratsamt Miltenberg - Untere Naturschutzbehörde
06. Landratsamt Miltenberg - Untere Wasserrechtsbehörde
07. Landratsamt Miltenberg - Brandschutz
08. Landratsamt Miltenberg - Gesundheitsamt
09. Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg
10. Staatliches Bauamt Aschaffenburg
11. Bayer. Landesamt für Denkmalpflege Referat B Q- Bauleitplanung
12. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
13. IHK Aschaffenburg
14. Zweckverband AMME
15. Bayernwerk Netz GmbH – Strom und Gas
16. Deutsche Telekom AG
17. Stadt Aschaffenburg
18. Markt Kleinwallstadt
19. Gemeinde Niedernberg
20. Gemeinde Leidersbach
21. Gemeinde Großwallstadt

Die folgenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme abgegeben und in ihren Stellungnahmen der Planung zugestimmt bzw. nur Anregungen oder Hinweise vorgebracht, die erst im Rahmen der konkreten Objektplanung zu beachten sind:

- Regionaler Planungsverband - Bayer. Untermain – Region 1
- Deutsche Telekom AG
- Stadt Aschaffenburg
- Staatliches Bauamt Aschaffenburg
- Gemeinde Großwallstadt
- IHK Aschaffenburg
- Bayernwerk Netz GmbH – Strom und Gas
- Gemeinde Leidersbach
- Landratsamt Miltenberg - Untere Naturschutzbehörde
- Landratsamt Miltenberg - Gesundheitsamt

Die folgenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahme abgegeben:

- Regierung von Unterfranken - Höhere Planungsbehörde
- Bayer. Landesamt für Denkmalpflege Referat B Q- Bauleitplanung
- Zweckverband AMME
- Markt Kleinwallstadt
- Gemeinde Niedernberg

Stellungnahmen, die zu behandeln sind, haben abgegeben:

Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung mit Schreiben vom 22.04.2022

Zu o. g. Planung nimmt das ADBV wie folgt Stellung:

1. Das basierende Kartenmaterial entspricht dem aktuellen Stand des Liegenschaftskatasters vom April 2022.
2. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen Flurstücke, die noch nicht vollständig vermessen wurden. Um hier genaue Flächen zu erhalten, wären Vermessungen nötig.
3. Beim Bebauungs- und Flächennutzungsplan ist, aus Lizenz- und Nutzungsrechtlichen Gründen der Copyrightvermerk anzubringen (z.B. Digitale Flurkarte oder Luftbild).

Weitere Belange des ADBV sind durch die Planung nicht berührt.

Beurteilung:

Der Anregung wird gefolgt. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zu 1. + 2.:

wird zur Kenntnis genommen.

Zu 3.:

Auf der Planzeichnung zur Berichtigung des FNP wird der Copyrightvermerk ergänzt. Auf dem B-Plan ist dieser bereits dargestellt.

Beschlussvorschlag:

Der Beurteilung des Büro PlanerFM wird vollinhaltlich zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	

Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg mit Schreiben vom 25.04.2022

Zu den vorgelegten Planungen nehmen wir wasserwirtschaftlich wie folgt Stellung:

1. Vorhaben

Der Markt Sulzbach am Main beabsichtigt den Bebauungsplan „Zwischen Hauptstraße und Hinterer Dorfstraße – Nördlicher Teil“ aufzustellen. Das Plangebiet ist durch die Flurstücke 164, 145 und 145/1 der Gemarkung Sulzbach am Main eingefasst. Das teils aus leerstehenden Scheunen bestehende Areal soll zur Neuschaffung von Wohnraum genutzt werden. Die Hinweise aus der ersten Beteiligung wurden umgesetzt.

Mit der vorliegenden Planung besteht grundsätzlich Einverständnis.

2. Wasserwirtschaftliche Belange2.1 Oberflächengewässer, Überschwemmungsgebiete

Aufgrund der Lage im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet vom 13.09.2017 und der ausstehenden Festsetzung des Überschwemmungsgebietes weisen wir auf folgendes hin:

Sollte eine bauliche Erweiterung (vergrößerter Umfang) der Bestandsgebäude welche im Überschwemmungsgebiet liegen erfolgen, ist im Zuge des Bauantrags folgendes vorzulegen:

- Nachweis über den Umfang des Retentionsraumverlustes
- Nachweis über Umfang- und Funktionsgleichheit des entsprechend erforderlichen Retentionsraumausgleich
- Nachweis über hochwasserangepasste Bauweise

Das Sachgebiet Wasserrecht des Landratsamtes Miltenberg und der Markt Sulzbach erhalten dieses Schreiben im CC.

Wir möchten Sie bitten uns am Ende des Bauleitplanverfahrens das Ergebnis der Abwägung durch den Marktgemeinderat mitzuteilen.

Beurteilung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

1. Vorhaben

Kenntnisnahme

2.1 Überschwemmungsgebiete

Kenntnisnahme

Die Hinweise zu baulichen Erweiterungen im Überschwemmungsgebiet werden unter Hinweise Pkt. 3 ergänzt.

Beschlussvorschlag:

Der Beurteilung des Büro PlanerFM wird vollinhaltlich zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	

Landratsamt Miltenberg mit Schreiben vom 28.04.2022**A) Bauplanungs- und Bauordnungsrecht**

Aus bauleitplanerischer und bauordnungsrechtlicher Sicht besteht Einverständnis mit der Planung sofern noch Folgendes beachtet wird:

Grenzbebauung

Es ist eine geschlossene Bauweise innerhalb der festgesetzten Baugrenzen festgesetzt. Damit ist grundsätzlich eine zwingende Grenzbebauung vorgegeben. Tatsächlich sind im Gebiet des Bebauungsplans zusätzlich Baulinien bzw. eine zwingende einseitige Grenzbebauung festgesetzt. Es sollte daher nochmals geprüft werden, an welche Grundstücksgrenzen Bauvorhaben ohne Abstandsflächen errichtet werden sollen.

Das Symbol für eine zwingende Grenzbebauung auf dem Flurstück 153 macht an der Stelle keinen Sinn, da sich hier keine Grundstücksgrenze befindet.

Baugrenze

Die Definition der Baugrenze in der Begründung unter dem Punkt 7.3 ist nicht korrekt, es muss nicht zwingend an die Baugrenze gebaut werden. Diese definiert lediglich einen Bereich in welchem Gebäude errichtet werden können. Jedoch müssen diese Gebäude Abstandsflächen zu den Grundstücksgrenzen einhalten.

Freiflächengestaltungsplan

Mit dem Bauantrag sollte auch ein Freiflächengestaltungsplan vorgelegt werden.

Beurteilung:

Den Anregungen wird teilweise gefolgt. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Grenzbebauung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Unter 7.3. in der Begründung ist erläutert, weshalb ergänzend Baulinien und eine zwingende einseitige Grenzbebauung festgesetzt werden.

Die einseitige Grenzbebauung wird entlang der bestehenden Grundstücksgrenze zwischen Fl.-Nr. 152/1 und 153 auf dem Flurstück 152/1 festgesetzt, um die Bebaubarkeit in der geschlossenen Bauweise bei verspringenden Grundstücksgrenzen zu sichern. Dies wurde in der Begründung erläutert.

Baugrenze

Die Formulierung in der Begründung wird angepasst.

Freiflächengestaltungsplan

Unter Hinweise wird ergänzt, dass dem Bauantrag ein Freiflächengestaltungsplan beizulegen ist.

Beschlussvorschlag:

Der Beurteilung des Büro PlanerFM wird vollinhaltlich zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	

B) Immissionsschutz

Die Unterlagen für die Aufstellung des Bebauungsplans „Zwischen Hauptstraße und Hinterer Dorfstraße – Nördlicher Teil“ wurden überarbeitet und erneut den Fachstellen zur Abgabe einer Stellungnahme vorgelegt.

Die von Lärm betroffenen Fassadenseiten in den Baulücken wurden entsprechend der vorangegangenen Stellungnahme erweitert.

Es wird weiterhin empfohlen, die Orientierungswerte der DIN 18005 Beiblatt 1 in den Festsetzungen aufzunehmen. Im Entwurf geht bisher nur der nächtliche Orientierungswert für Verkehrslärm hervor.

Die schalltechnischen Orientierungswerte für Besondere Wohngebiete liegen gemäß Nr. 1.1 d) des Beiblatt 1 der DIN 18005 Teil 1 bei tagsüber 60 dB (6:00 bis 22:00 Uhr) und nachts bei 45 bzw. 40 dB (22:00 bis 6:00 Uhr). Bei zwei angegebenen Nachtwerten soll der niedrigere für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben gelten. Der höhere Wert gilt für Geräusche, die durch den Verkehr verursacht werden.

Unter Nr. 6.1 der Festsetzungen erfolgt Verweis auf die Immissionsrichtwerte der TA Lärm.

Es wird angemerkt, dass in der TA Lärm, anders als in der DIN 18005, keine unterschiedlichen Immissionsrichtwerte für den Nachtzeitraum vorgesehen sind. Der nächtliche Immissionsrichtwert für Allgemeine Wohngebiete liegt gemäß Nr. 6.1 e) TA Lärm bei 40 dB(A). Der angegebene Wert von 45/40 dB(A) wäre entsprechend anzupassen.

Beurteilung:

Den Anregungen wird teilweise gefolgt. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Orientierungswerte

Die Orientierungswerte der DIN 18005 Beiblatt 1 werden ergänzt.

Immissionsrichtwerte TA Lärm

Unter C.6.1 wird der Wert für den Nachtzeitraum angepasst.

Beschlussvorschlag:

Der Beurteilung des Büro PlanerFM wird vollinhaltlich zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	

E) Wasserschutz

Wir verweisen auf die Stellungnahme vom 16. Dezember 2021 die nach wie vor ihre Gültigkeit behält.

Beurteilung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme vom 16. Dezember 2021 wurde berücksichtigt.

Beschlussvorschlag:

Der Beurteilung des Büro PlanerFM wird vollinhaltlich zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	

F) Denkmalschutz

Die Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege ist einzuholen und zu berücksichtigen.

Beurteilung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme lag bereits zum vorherigen Verfahrensschritt vor und wurde berücksichtigt.

Beschlussvorschlag:

Der Beurteilung des Büro PlanerFM wird vollinhaltlich zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	

b) Behandlung der Stellungnahmen sonstiger Beteiligter (Bürger):

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.

c) Satzungsbeschluss**Beschluss:**

Der Bebauungsplan „Zwischen Haupt- und Hinterer Dorfstraße - Nördlicher Teil“ in der Fassung vom 25.05.2022 wird unter Beachtung des Art. 49 GO als **Satzung** beschlossen.

Die Verwaltung wird beauftragt, den Satzungsbeschluss zur Bebauungsplan-Aufstellung „Zwischen Haupt- und Hinterer Dorfstraße - Nördlicher Teil“ zu veröffentlichen. Weiterhin ist gleichzeitig mit der Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses für den Bebauungsplan auch die Berichtigung des Flächennutzungsplanes öffentlich bekannt zu machen.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	

2 Behandlung der vorliegenden Bauanträge

2.1 Bauantrag über Dacherneuerung mit Dachausbau sowie Neubau von 3 Garagen, Grünwaldstraße 6 ("Höhfeld")

Im Nachgang zu der Beratung in der Bauausschuss-Sitzung vom 07.04.2022 und unter Berücksichtigung der in der Sitzung geäußerten Anregungen aus dem Gremium wurde die Planung zwischenzeitlich wie folgt geändert:

- Die Lösung eines alternativen Treppenaufgangs an der südwestlichen Vorgartenseite wurde aufgenommen und neu in die Planung eingearbeitet.
- Anstatt der ursprünglich vorgesehenen 3 Stellplätze hat sich der Bauherr für eine in das Gelände integrierte Mehrfachgarage (vergleichbar der bereits an der nordöstlichen Grundstücksgrenze vorhandenen Garage) entschieden.

Die neu herzustellenden Garagenplätze werden mit Erde wieder überdeckt und eingegrünt.

Die Garagen werden mit elektrisch betriebenen Garagentoren ausgestattet.

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

- Überschreitung der Baugrenze (durch die Garagen);
- Nichteinhaltung des geforderten Stauraumes vor den Garagen;

Beschluss:

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

Es wird zur Auflage gemacht, dass die Garagen mit elektrisch betriebenen Garagentoren ausgestattet werden.

Dem Planer wird eine Überprüfung nahegelegt, ob die Mittelwände der Garagen zum Zwecke einer besseren Ein- und Ausfahrt entfallen können.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	

2.2 Bauantrag über Neubau eines Gebäudes mit Garage, Lager und Büro, Sodentalstraße 4 a ("Gesamtbebauungsplan Soden")

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

Beschluss:

Für das geplante Bauvorhaben und die damit verbundene Befreiung 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.

Unter Berücksichtigung der Nähe des Vorhabens zum Bachlauf sind die Voraussetzungen und Vorgaben aus wasserrechtlicher Sicht im weiteren Verlauf des Baugenehmigungsverfahrens abzuklären.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	

2.3 Bauantrag über Abriss eines Bestandsgebäudes und Neubau von 4 Reihenhäusern, Wiesenstraße 2 a - d ("Wachenbach-Mühlweg")

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

Der Vorsitzende verweist auf die Behandlung einer entsprechenden Bauvoranfrage in der BA-Sitzung vom 02.12.2021. Im Ergebnis der damaligen Beratung wurde eine Befreiung hinsichtlich der Baugrenzen für verhältnismäßig erachtet und in Aussicht gestellt, sofern die weiteren Festsetzungen (GRZ, Wandhöhe, Dachneigung etc.) eingehalten werden.

Mit Schreiben vom 02.05.2022 wurde von Anwohnern der umliegenden Wohnbebauung eine Petition gegen das geplante Bauvorhaben eingereicht. Mit dieser Petition werden insbesondere Einwände vorgebracht:

- Überschreitung der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen;
- Negative Beeinflussung des ruhigen und guten Wohnumfeldes durch die geplante Größenordnung;
- Anzahl der Stellplätze bei mehreren Familienmitgliedern pro Reihenhaus sowie Besuchern nicht ausreichend;
- Umliegende Straßenzüge (Wiesenstraße, Mühlbachstraße, Pommernstraße) bereits zum aktuellen Zeitpunkt mit abgestellten Fahrzeugen überlastet; es muss von weiterer Verschärfung der Parksituation ausgegangen werden;
- Befürchtung von erhöhter Lärmbelästigung und Unfallgefährdungspotential aufgrund des zu erwartenden höheren Fahrzeugaufkommens;
- Erhebliche Beeinträchtigung durch Schattenbildung einer bestehenden Photovoltaikanlage auf dem Nachbargrundstück (Fl.-Nr. 8872), was zu erheblichen Ertragsausfällen führt.

In einer ausgiebigen Beratung und Diskussion wird aus den Reihen des Gremiums die Auffassung vertreten, dass die vorgebrachten Einwendungen zu einem gewissen Teil verständlich und nachvollziehbar seien.

Von Seiten der Verwaltung wird dargelegt, dass in der Planung die erforderlichen Stellplätze entsprechend der gemeindlichen Stellplatz-Satzung nachgewiesen werden und die bereits vorherrschende Parksituation im Umfeld des Baugrundstückes nicht der Bauherrenschaft zu Last gelegt werden könne.

Beschluss:

Für das geplante Bauvorhaben und die damit verbundene Befreiung 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.

Die Verwaltung wird beauftragt, unter Berücksichtigung der massiven Widerstände aus der weitläufigen Nachbarschaft vor Weiterleitung des Bauantrages an das Landratsamt ein Gespräch mit der Bauherrenschaft hinsichtlich der vorgebrachten Einwendungen (insbesondere Anordnung der Stellplätze) zu führen.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	6
Nein:	2

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	

2.4 Bauantrag über Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit 5 Wohneinheiten, Kübler Ring 40 ("Nördlich des Friedhofes")

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

- Drehung der Firstrichtung;
- Überschreitung der zulässigen Geschossflächenzahl;

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:	

2.5 Bauantrag über Abbruch eines Wintergartens und Neubau eines Wintergartens, Sodentalstraße 26 ("Gesamtbebauungsplan Soden")

Das geplante Bauvorhaben erfordert eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes wegen der abweichenden Dachform und Dachneigung des Wintergartens.

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:	

2.6 Bauantrag über Nutzungsänderung von einem Einfamilien- in ein Zweifamilienwohnhaus mit Dachgaube und Anbau einer Dachterrasse, Sodentalstraße 24 ("Gesamtbebauungsplan Soden")

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

- Abweichende Dachneigung der Dachgaube;
- Nichteinhaltung der Abstandsfläche;

Der Eigentümer des betroffenen Nachbargrundstückes Fl.-Nr. 959/1 hat seine Zustimmung zur Abstandsflächenübernahme erteilt.

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:	

2.7 Bauantrag über Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage, Am Friedrichsberg 4 ("Sodentalstraße")

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

- Überschreitung der zulässigen Länge der Dachgaube;
- Unterschreitung des Abstandes der Dachgaube vom Ortgang;
- Abweichende Dachform und Dachneigung der Dachgaube;
- Überschreitung der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse;
- Errichtung eines Kniestocks;
- Überschreitung der (bergseitigen) Wandhöhe;

Die Unterschriften der betroffenen Nachbarn liegen allesamt vor.

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:	

2.8 Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes für die Errichtung eines Sichtschutzzaunes, Mühlweg 60 ("Wachenbach-Mühlweg")

Der Antrag beinhaltet die Errichtung eines Sichtschutzzaunes mit einer Höhe von 2,0 m als Abgrenzung des Grundstückes Fl.-Nr. 8872 (Mühlweg 60) zum Grundstück Fl.-Nr. 8861 (Wiesenstraße 2). Nachdem im einschlägigen Bebauungsplan die Höhe der seitlichen Grundstücksbegrenzungen auf 1,25 m festgesetzt ist, erfordert das grundsätzlich gemäß Art. 57 Abs. 1 Ziffer 7 Buchstabe a) BayBO verfahrensfreie Vorhaben eine isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Weiterhin wäre eine Befreiung hinsichtlich der Materialart (lt. B-Plan Maschendrahtzaun) erforderlich.

Beschluss:

Der Errichtung eines Sichtschutzzaunes mit einer Höhe von 2,0 m und der damit verbundenen isolierten Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird zugestimmt, sofern von Seiten des betroffenen Grundstücksnachbarn (Fl.-Nr. 8871) das Einverständnis erteilt wird.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	

3 Pfad zwischen Kleinwallstädter Straße und Dorfschänke im OT Dornau; Beratung bezüglich des maroden Treppenaufganges an der Kleinwallstädter Straße

In der BA-Ortsbesichtigung vom 25.03.2022 wurde die Variante 1 (Rückbau der bestehenden und nicht mehr verkehrssicheren Treppenanlage im Bereich des Pfades zwischen der Kleinwallstädter Straße und Dorfschänke im OT Dornau mit anschließender Herstellung eines neuen Treppenaufganges mittels Blockstufen) festgesetzt.

Die Verwaltung sollte hier nochmals eine Höhenaufnahme vornehmen, prüfen ob ggf. Betonblockstufen aus Lagerbeständen verwendet und eine Kostenermittlung zur eigentlichen Entscheidung vorlegen.

Aufgrund der Eigenleistung durch den gemeindlichen Bauhof und bei Verwendung der vorgefundenen 1,0 m breiten, grauen Betonblockstufen vom Kompostdeponiegelände, würden hier lediglich max. ca. 1.500,00 € für Material (Beton, Stabstahl für Geländer, Aushub etc.) anfallen.

Für die Herstellung dieses neuen Treppenaufganges über 10 Stufen sollte eine Breite von wenigstens 1,0 m festgesetzt werden. Die Ausführung selbst könnte von Seiten des gemeindlichen Bauhofs in Eigenleistung erfolgen.

Die restlichen Blockstufen (2 Paletten) aus der Sanierung der Treppenanlage von der Bergkapelle Soden sollte hierfür allerdings nicht verwendet werden, da diese nur 0,5 m breit sind und dies im Bereich der Böschung zu instabil werden könnte.

Die Verwaltung schlägt daher vor, dass der gemeindliche Bauhof den Rückbau der bestehenden, jedoch nicht mehr verkehrssicheren Anlage durch die Errichtung eines neuen Treppenaufgangs mit Kosten in Höhe von max. ca. 1.500,00 € (für Material) ersetzt. Die Herstellung soll mittels 1,0 m breiten, grauen Betonblockstufen aus dem eigenen Lagerbestand erfolgen.

Da der Treppenaufgang schon länger gesperrt werden musste, sollten diese Arbeiten nach Möglichkeit vorrangig in Angriff genommen werden, damit auch die Absperrung im Bereich der Kreisstraße zeitnah wieder entfernt werden kann.

Beschluss:

Der gemeindliche Bauhof wird ermächtigt, den Rückbau der nicht mehr verkehrssicheren Anlage durch die Errichtung eines neuen Treppenaufgangs für den Pfad zwischen der Kleinwallstädter Straße und der Dorfschänke im OT Dornau in Eigenleistung vorzunehmen.

Für die Herstellung dieses neuen Treppenaufgangs sollen die 1,0 m breiten, grauen Betonblockstufen aus dem Kompostdeponiegelände verwendet werden. Des Weiteren ist das Kostenbudget in Höhe von max. ca. 1.500,00 € einzuhalten.

Die Ausführung soll möglichst zeitnah umgesetzt werden, damit die Absperrung im Bereich der Kreisstraße wieder entfernt werden kann.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	

4 Berichte des Bürgermeisters

4.1 Hochwasserschutz - Durchführung eines Hochwasseraudits in Sulzbach a. Main; Angebot für ein persönliches Vorgespräch und zur Vorstellung der Ergebnisse des Audits

Mit Zuwendungsbescheid vom 20.04.2022 hat das Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg für das Vorhaben „Hochwasseraudit Sulzbach a. Main“ staatliche Zuwendungen in Höhe von 11.156,25 Euro in Aussicht gestellt.

Von Seiten der Verwaltung wurden u.a. wegen der Wünsche der Freiwilligen Feuerwehr ergänzend hierzu die Kosten für eine Einführungsveranstaltung (persönliches Vorgespräch – Vorstellung des Audits) sowie für eine Präsentationsveranstaltung (Vorstellung der Ergebnisse des Audits) angefragt. Mit Schreiben vom 10. Mai 2022 beziffert die DWA die Kosten für beide Veranstaltungen mit jeweils 2.000 Euro.

Von Seiten des Grundstücks-, Bau- und Umweltausschusses wird einer entsprechenden Beauftragung für beide Veranstaltungen zugestimmt. Die Verwaltung soll abklären, ob auch die Kosten für diese Veranstaltungen gefördert werden.

4.2 Planfeststellungsverfahren für den Neubau der Staustufe Obernau

Im Planfeststellungsverfahren für den Neubau der Staustufe Obernau ist mit Datum vom 22.02.2022 der Planfeststellungsbeschluss erlassen worden.

Die Generaldirektion Wasserstraßen und Schifffahrt Würzburg hat mit Schreiben vom 2. Mai 2022 diesen Planfeststellungsbeschluss zur Kenntnisnahme übersandt.

Eine Ausfertigung des Planfeststellungsbeschlusses und eine Ausfertigung des festgestellten Planes wird in der Zeit von Dienstag, 17. Mai 2022 bis einschließlich Montag, 30. Mai 2022 während den Dienststunden im Rathaus Sulzbach a. Main zur Einsicht ausgelegt.

4.3 Anerkennung eines Ökokontos - Fl.-Nrn. 10169, 10171, 10173, 10177 und 10177/5, Gemarkung Sulzbach

Mit Schreiben vom 14.04.2022 hat das Landratsamt Miltenberg die grundsätzliche Eignung einer Fläche von 9.857 m² auf den Flurnummern 10169, 10171, 10173, 10177 und 10177/5 der Gemarkung Sulzbach als Ökokontofläche nach § 15 BayKompV bestätigt.

Die Eintragung der Fläche in das Ökoflächenkataster wird aufgrund der erfolgten Bilanzierung nach BayKompV durch die untere Naturschutzbehörde vorgenommen.

4.4 Anerkennung eines Ökokontos - Fl.-Nr. 1081, Gemarkung Sulzbach sowie Fl.-Nrn. 6266 - 6275, 6280 und 6281, Gemarkung Soden

Mit Schreiben vom 14.04.2022 hat das Landratsamt Miltenberg die grundsätzliche Eignung einer Fläche von 23.168 m² auf der Flurnummer 1081 der Gemarkung Sulzbach sowie auf den Flurnummern 6266 - 6275, 6280 und 6281 der Gemarkung Soden als Ökokontofläche nach § 15 BayKompV bestätigt.

Die Eintragung der Fläche in das Ökoflächenkataster wird aufgrund der erfolgten Bilanzierung nach BayKompV durch die untere Naturschutzbehörde vorgenommen.

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