Markt Sulzbach a. Main

Landkreis Miltenberg

N I E D E R S C H R I F T

über die **öffentliche**

S I T Z U N G D E S G R U N D S T Ü C K S -, B A U - U N D U M W E L T A U S S C H U S S E S

am 10.10.2024 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 Markus Krebs	FWG	

Ordentliche Mitglieder

Herr Hubert Amrhein	FWG	
Herr Artur Hansl	CSU	
Frau Andrea Heidel	ZAG	
Herr Karl-Heinz Müller	FWG	
Herr Norbert Seitz	CSU	
Herr Steffen Trautmann	CSU	

Vertreter

Frau Kirstin Reis	SPD	Vertretung für Herrn André Sommer

Schriftführer

Herr Hubert Schmitt

Abwesend:

Ordentliche Mitglieder

Herr André Sommer	SPD

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

TOP 1	Behandlung der vorliegenden Bauanträge
TOP 1.1	Bauantrag über Umbau und Nutzungsänderung einer Scheune zum Einfamilienwohnhaus, Breiter Weg 3 (Innerhalb bebauter Ortsteile)
TOP 2	Bekanntgabe von erteilten isolierten Befreiungen
TOP 2.1	Errichtung einer Packstation, Bahnhofstr. 66 ("Nördlich der Steinhohle II")
TOP 3	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Grüne Lunge“ im Bereich der gemeindlichen Anwesen Bahnhofstraße 1 und Bahnhofstraße 4
TOP 4	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Antrag vom 01.10.2024 auf Änderung des Bebauungsplanes "Höhfeld" hinsichtlich der zulässigen Dachform und Dachneigung
TOP 5	Gewerbegebiet am Altenbach (2. BA); Beratung über die Festlegung des Fristendes für die Erfüllung der Bauverpflichtungen
TOP 6	Berichte des Bürgermeisters
TOP 6.1	Anfrage des Herrn MGR Hubert Amrhein wegen Zustand des Radweges entlang der MIL 30
TOP 6.2	Breitbandausbau im Ortsteil Soden
TOP 6.3	Bauantrag über Anbau an ein Zweifamilienhaus, Industriestraße 5
TOP 6.4	Durchführung einer Kronensicherung an der Frühstückseiche im OT Soden

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 Umbau und Nutzungsänderung einer Scheune zum Einfamilienwohnhaus, Breiter Weg 3 (Innerhalb bebauter Ortsteile)

Beantragt werden Umbau und Nutzungsänderung einer Scheune zum Einfamilienwohnhaus.

Das Grundstück befindet sich innerhalb bebauter Ortsteile i.S.v. § 34 BauGB. Das Bauvorhaben muss sich demnach nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Der gemeindliche Städteplaner Rainer Tropp hat nach Überprüfung des Bauantrages mit Stellungnahme vom 27.09.2024 empfohlen, der Planung zuzustimmen. Ergänzend hat er in der Stellungnahme vereinzelte Anregungen gegeben (Ersetzen von Dachfenstern durch Einbau einer Dachgaube, Bündelung von Dachfenstern durch Zusammenrücken, Entfall bzw. Verlagerung von Dachfenstern).

Bauherr und Planer haben bereits Bereitschaft zur Planänderung in enger Abstimmung mit dem Städteplaner signalisiert. Die noch ausstehenden Änderungen haben keinen Einfluss auf ein positives Einfügen in die nähere Umgebung, da sie lediglich aus gestalterischen Gründen notwendig erscheinen.

Beschluss:

Für das geplante Bauvorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Die Verwaltung wird ermächtigt, den Bauantrag nach Erhalt der ggf. noch ausstehenden Planänderungen (Errichtung von Dachgauben, Anordnung der Dachfenster) an das Landratsamt Miltenberg weiterzureichen.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	**8**
Nein:	**0**

Anwesend:	**8**
Persönlich beteiligt:	

---

2 Bekanntgabe von erteilten isolierten Befreiungen

2.1 Errichtung einer Packstation, Bahnhofstr. 66 ("Nördlich der Steinhohle II")

Mit Schreiben vom 3. September 2024 beantragte die Deutsche Post AG die Erteilung einer isolierten Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Nördlich der Steinhohle II“ wegen Überschreitung der Baugrenze wegen Errichtung einer Packstation.

Die Errichtung der Packstation ist verfahrensfrei nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 16 lit. g BayBO.

---

3 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Grüne Lunge“ im Bereich der gemeindlichen Anwesen Bahnhofstraße 1 und Bahnhofstraße 4

Durch den Städteplaner Tropp wurde in der Marktgemeinderatssitzung am 28.07.2022 ein Planentwurf für die weitere Nutzung des erworbenen Grundstücks Bahnhofstraße 1 (Schohe-Haus) vorgestellt. Der Markt Sulzbach wird nun die Bücherei und die Seniorenbegegnung im Schohe-Haus mitsamt geplantem Anbau unterbringen.

Nachdem die von den künftigen Nutzern geäußerten Wünsche und Raumprogramme in eine erste Vorentwurfsplanung eingeflossen sind, hat sich gezeigt, dass durch den geplanten Anbau das im Bebauungsplan festgesetzte Baufenster deutlich größer überschritten und das geplante Flachdach nicht mehr untergeordnet sein wird. Dies macht nach Abstimmung mit dem Landratsamt eine Änderung/Anpassung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Grüne Lunge“ unumgänglich.

Diese erfolgt im zweistufigen Regelverfahren nach §§ 3 und 4 BauGB.

Das mittlerweile ebenfalls erworbene Grundstück Bahnhofstraße 4 soll nach Abbruch des Bestandswohnhauses teilweise als Freifläche gestaltet werden. Auch hierfür wird die Anpassung des Bebauungsplanes benötigt.

Beschluss:

Die Verwaltung wird ermächtigt, das Büro PlanerFM mit der Ausarbeitung eines Entwurfs zur Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Grüne Lunge“ im Bereich der Anwesen Bahnhofstraße 1 und Bahnhofstraße 4 zu beauftragen.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	**8**
Nein:	**0**

Anwesend:	**8**
Persönlich beteiligt:	

---

4 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Antrag vom 01.10.2024 auf Änderung des Bebauungsplanes "Höhfeld" hinsichtlich der zulässigen Dachform und Dachneigung

Im Zuge eines Bauantrages für ein noch unbebautes Grundstück im Bereich der Straße Flurweg wurde eine von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Höhfeld“ abweichende Dachform (Flachdach) beantragt.

Das Landratsamt Miltenberg hat bereits mitgeteilt, dass diese Befreiung jedoch nicht erteilt werden kann, da die Grundzüge der Planung berührt seien. Notwendig für die Verwirklichung der geplanten Dachform ist somit eine Änderung der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Bei einer entsprechenden Recherche der Verwaltung wurde festgestellt, dass sich im Bebauungsplangebiet derzeit noch 13 freie (unbebaute) Baugrundstücke befinden. Es ist zudem ein weiterer Fall bekannt, wonach ein Grundstückseigentümer ein bereits bestehendes Gebäude mit einem Pultdach versehen möchte. Die Erfahrung zeigt, dass die zulässigen Dachformen (Satteldach, Walmdach) sehr oft nicht mehr dem Wunsch der Bauherren entsprechen. Gewünscht werden häufig andere Dachformen, wie die o.g. Die Änderungen sollen den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans betreffen.

Angewendet wird das zweistufige Bebauungsplan-Verfahren. Das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB kann nicht angewendet werden, da die Grundzüge der Planung durch die angedachten Änderungen berührt 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 01.10.2024 auf Änderung des Bebauungsplanes „Höhfeld“ hinsichtlich der zulässigen Dachform und Dachneigung wird zugestimmt.

Die Verwaltung wird ermächtigt, das Büro PlanerFM mit der Ausarbeitung eines Entwurfs zur Änderung des Bebauungsplanes „Höhfeld“ 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:	

---

5 Gewerbegebiet am Altenbach (2. BA); Beratung über die Festlegung des Fristendes für die Erfüllung der Bauverpflichtungen

Die Käufer der Gewerbegrundstücke im Gewerbegebiet am Altenbach (2. BA) haben sich verpflichtet, die erworbenen Grundstücke innerhalb von 3 Jahren **ab Baureife** der Grundstücke mit einem gewerblichen Gebäude zu bebauen (für die beiden Alteinlieger gilt eine Bauverpflichtung von 10 Jahren ab Baureife).

Die Abnahme der Tiefbautechnischen Erschließung des Baugebietes ist am 07.06.2021 erfolgt. Demnach wäre nach den Vorgaben der Verkaufsurkunden die Frist zur Erfüllung der Bauverpflichtungen im Juni 2024 abgelaufen.

Von 4 Käufern wurde die Bauverpflichtung bereits erfüllt, von mehreren Käufern werden die erworbenen Flächen aktuell als Lagerflächen genutzt.

Nachdem sich im Rahmen der Ausführung der ersten Baumaßnahmen sowie in einem Feldversuch gezeigt hatte, dass die laut rechtskräftigem Bebauungsplan vorgeschriebene Entwässerung bzw. Versickerung in der Praxis nicht möglich war, wurde der Bau eines Drainagekanals mit Rückhaltung und gedrosseltem Ablauf in den Altenbach als einzig sinnvolle und erforderliche weitere Erschließungsmaßnahme durchgeführt. Die Arbeiten zur Verlegung dieses Drainagekanals wurden am 15.09.2023 abgeschlossen.

Unter Berücksichtigung dieser Problematik schlägt die Verwaltung vor, das Fristende für die Erfüllung der Bauverpflichtung auf 30.09.2026 (= 3 Jahre nach Fertigstellung des Drainagekanals) festzulegen.

Beschluss:

Das Fristende für die Erfüllung der Bauverpflichtung für die Käufer der Gewerbegrundstücke im Gewerbegebiet am Altenbach (2. BA) wird auf 30.09.2026 festgelegt.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	**8**
Nein:	**0**

Anwesend:	**8**
Persönlich beteiligt:	

---

6 Berichte des Bürgermeisters

6.1 Anfrage des Herrn MGR Hubert Amrhein wegen Zustand des Radweges entlang der MIL 30

In der MGR-Sitzung vom 26.09.2024 hat Herr MGR Hubert Amrhein moniert, dass der Fahrradweg entlang der Kreisstraße MIL 30 von Soden nach Sulzbach sehr uneben ist und sich in einem schlechten Zustand befindet.

Nach internen Recherchen der Verwaltung wird seitens des Vorsitzenden folgendes erläutert:

- Diese straßenbegleitende Wegefläche ist beschildert als Gehweg mit zulässiger Benutzung durch Radfahrer;
- Am Ortsausgang von Soden verweist die vorhandene Beschilderung auf den gegenüberliegenden talseitigen Radweg im Bereich „Oberhölle“;

Aus Sicht der Verwaltung wird eine ganzheitliche Sanierung der Wegefläche unter Berücksichtigung der vorgenannten Sachverhalte sowohl aus Kostengründen wie auch aus verkehrssicherheitsrechtlichen Gesichtspunkten für nicht erforderlich bzw. zielführend erachtet. Vielmehr soll der gemeindliche Bauhof regelmäßige Zustandskontrollen und im Bedarfsfall erforderliche Ausbesserungsmaßnahmen im Rahmen der Unterhaltspflicht durchführen.

Das Gremium nimmt die Ausführungen zur Kenntnis und stimmt dieser Vorgehensweise zu.

6.2 Breitbandausbau im Ortsteil Soden

Mit E-Mail vom 04.10.2024 hat die Deutsche Glasfaser aufgrund mehrerer Nachfragen des 1. Bürgermeisters mitgeteilt, dass Stand heute noch keine Ausbauplanung mitgeteilt werden könne.

Die ursprüngliche Planung wurde durch Insolvenzen und Ausfälle bei den Baupartnern der Deutsche Glasfaser deutlich beeinträchtigt. Diese Situation und die stark eingeschränkte Marktverfügbarkeit von Ressourcen hätte, wie auch bei anderen Mitbewerbern, zu Verzögerungen in der Bauplanung und -ausführung geführt.

Die verantwortlichen Kolleg*innen seien im Begriff, neue Kapazitäten zu akquirieren.

Eine Perspektive zum Ausbau werde in keinem Falle vor Ende Oktober zu erwarten sein. Ein zeitnaher Baubeginn ist aus den vorgenannten Gründen ebenfalls nicht zu erwarten. Man werde sich gegen Ende Oktober dazu nochmals konkreter melden.

6.3 Bauantrag über Anbau an ein Zweifamilienhaus, Industriestraße 5

Mit Beschluss vom 11.07.2024 wurde für den Bauantrag „Anbau an ein Zweifamilienhaus“, Industriestraße 5, das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Während des baurechtlichen Verfahrens wurde seitens des Landratsamtes Miltenberg eine Umplanung gefordert, da die Errichtung einer dritten Wohneinheit nicht genehmigungsfähig ist. Die Bauherren haben nun eine neue Planung eingereicht.

Das hierfür notwendige gemeindliche Einvernehmen wurde als Angelegenheit der laufenden Verwaltung mit Schreiben vom 8.10.2024 an das Landratsamt Miltenberg weitergereicht.

Die Ausschussmitglieder nehmen den Sachverhalt zur Kenntnis und stimmen dem erteilten Einvernehmen nachträglich zu.

6.4 Durchführung einer Kronensicherung an der Frühstückseiche im OT Soden

Die Fa. Göhler hat am 19.09.2024 die Restarbeiten an der Frühstückseiche abgeschlossen, die letzte Verspannung eingebracht sowie die Totholzentfernung nach ZTV durchgeführt.

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 Aufhebung der Öffentlichkeit erscheint der Tagesordnungspunkt 3. auch in der öffentlichen Niederschrift:

TOP 3 Städtebauförderung: Neugestaltung Freifläche "Am Brünnchen"; Freihändige Auftragsvergabe für die Objektplanung Freianlagen aufgrund des Honorarangebotes vom 07.10.2024 des Planungsbüro SZplan stoesser zeller GbR

Das Anwesen Bahnhofstr. 4 wurde vom Markt Sulzbach erworben. Städtebaulich befinden sich die Gebäude an einer ortsgestalterisch prominenten Stelle im Umgebungsbereich der historischen Toranlage und dem “Schohe-Haus”, welches der Markt als Bücherei und Seniorentreff ausbaut.

Wegen des engen Zusammenhanges mit den Freiflächen „Schohe“ sollte nach Meinung der Verwaltung die Flächengestaltung am „Brünnchen“ bis zur Einmündung zum Kindergarten durch das gleiche Büro kurzfristig geplant werden, auch hinsichtlich der notwendigen Bebauungsplanänderung.

Deshalb hat die Verwaltung ein Angebot vom Planungsbüro SZplan eingeholt. Dieses wurde über das RIS zur Verfügung gestellt und beläuft sich auf 48.198,52 € netto.

Laut den derzeit gültigen Wertgrenzen reicht im erleichterten Verfahren grundsätzlich ein Angebot aus, wenn der Bewerber geeignet ist und das Angebot den Wert von 50.000 € netto nicht übersteigt.

Da es sich um eine Fördermaßnahme handelt, würden zunächst die Leistungsphasen 1 - 4 und später die restlichen Leistungsphasen nach Vorliegen des Förderbescheides vergeben werden.

Beschluss:

Das Büro SZplan stoesser zeller GbR, 63937 Weilbach, erhält den Auftrag zur Planung der Freianlagen „Am Brünnchen“ gemäß dem Angebot vom 07.10.2024 zum Angebotspreis von 57.356,24 € brutto.

Zunächst werden nur die Leistungsphasen 1 - 4 beauftragt. Nach Vorliegen des Förderbescheides erfolgt die Vergabe der weiteren Leistungsphasen.

Die Verwaltung wird beauftragt, das Weitere zu veranlassen.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	**8**
Nein:	**0**

Anwesend:	**8**
Persönlich beteiligt:	