Markt Sulzbach a. Main

Landkreis Miltenberg

NIEDERSCHRIFT

über die **öffentliche**

SITZUNG DES GRUNDSTÜCKS-, BAU- UND UMWELTAUSSCHUSSES

am 07.11.2024 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	UWG	

Ordentliche Mitglieder

Herr Hubert Amrhein	UWG	
Herr Artur Hansl	CSU	
Frau Andrea Heidel	ZAG	
Herr Karl-Heinz Müller	UWG	ab TOP 1.4 öff.
Frau Kirstin Reis	SPD	
Herr Norbert Seitz	CSU	
Herr Steffen Trautmann	CSU	

Schriftführer

Herr Hubert Schmitt

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

TOP 1	Behandlung der vorliegenden Bauanträge
TOP 1.1	Bauantrag über Nutzungsänderung Dachgeschoss zu Wohnzwecken, Brunnengasse 17 + 19 ("Nördlich Spessartstraße")
TOP 1.2	Bauantrag über Errichtung einer Lagerhalle, einer Zelthalle und Einebnung eines Gewerbegrundstücks, Am Altenbach 33 ("Erweiterung GE Altenbach - 2. BA, 1. und 2. Änderung")
TOP 1.3	Tekturantrag zum Bauantrag B-381-2023-1 über Wohnhausaufstockung und Anbau, Mühlweg 9 (Innerhalb bebauter Ortsteile)
TOP 1.4	Bauantrag über Instandsetzung eines bestehenden Nebengebäudes, Sodentalstraße 160 (Innerhalb bebauter Ortsteile)
TOP 1.5	Bauantrag über Erweiterung Kellergeschoss und Wohnhausaufstockung, Mühlbachstraße 2 (Innerhalb bebauter Ortsteile)
TOP 2	Natur- und Artenschutz; Antrag vom 21.10.2024 der Umweltbeauftragten Johanna Leisner und Patrick Komorowski auf Einführung eines Nachtfahrverbotes für Mähroboter im gesamten Gemeindegebiet
TOP 3	Berichte des Bürgermeisters
TOP 3.1	Bauantrag über Umbau und Nutzungsänderung einer Scheune zum Einfamilienwohnhaus, Breiter Weg 3
TOP 3.2	Rückbau eines talseitigen Biberdammes unmittelbar am Verbindungsweg von Sulzbach nach Obernau

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 Nutzungsänderung Dachgeschoss zu Wohnzwecken, Brunnengasse 17 + 19 ("Nördlich Spessartstraße")

Beantragt wird die Nachgenehmigung einer Dachgeschosswohnung in dem bestehenden Mehrfamilienwohnhaus Brunnengasse 17 + 19.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Nördlich Spessartstraße“.

Auf dem Baugrundstück kann gem. der eingereichten Unterlagen einer der erforderlichen Stellplätze nicht nachgewiesen werden. Der Bauherr hat deshalb einen Antrag auf Ablösung der Stellplatz- und Garagenbaupflicht gem. Art. 47 BayBO gestellt.

Nach Einschätzung der Verwaltung werden die in der Planung nachgewiesenen 7 Stellplätze als ausreichend erachtet (4 Bestandswohnungen x 1 Stellplatz + zu genehmigende Wohnung x 2 Stellplätze).

Beschluss:

Für das geplante Bauvorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Sofern die in den Bauantragsunterlagen nachgewiesenen 7 Stellplätze nicht ausreichend sein sollten ist der Markt Sulzbach a. Main entsprechend der gemeindlichen Stellplatzsatzung bereit, den für die Erfüllung der Stellplatzverpflichtung im Rahmen der Nachgenehmigung erforderlichen und fehlenden einen Stellplatz abzulösen. Der Ablösebetrag wird in diesem Fall auf 4.500,00 € festgesetzt.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	**7**
Nein:	**0**

Anwesend:	**7**
Persönlich beteiligt:	

1.2 Bauantrag über Errichtung einer Lagerhalle, einer Zelthalle und Einebnung eines Gewerbegrundstücks, Am Altenbach 33 ("Erweiterung GE Altenbach - 2. BA, 1. und 2. Änderung")

Beantragt wird die Errichtung einer Lagerhalle, einer Zelthalle und die Einebnung des Gewerbegrundstücks.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Erweiterung GE Altenbach – 2. BA, 1. und 2. Änderung“.

Folgende Befreiung von den Festsetzungen ist erforderlich:

- Überschreitung der im Hangbereich zulässigen maximalen Höhe von 0,80 m bei Auffüllungen bzw. Abgrabungen (hier: bis zu 1,75 m)

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis:

Ja:	**7**
Nein:	**0**

Anwesend:	**7**
Persönlich beteiligt:	

1.3 Tekturantrag zum Bauantrag B-381-2023-1 über Wohnhausaufstockung und Anbau, Mühlweg 9 (Innerhalb bebauter Ortsteile)

In der Sitzung vom 14.09.2024 wurde die Wohnhausaufstockung und der Anbau an das bestehende Wohnhaus (4 WE) beantragt. Das gemeindliche Einvernehmen wurde erteilt.

In der Zwischenzeit wurde mit dem Umbau begonnen. Es ergaben sich allerdings Änderungen in der Ausführung, die nun einer Tektur bedürfen.

Das Grundstück befindet sich innerhalb bebauter Ortsteile i.S.v. § 34 BauGB. Das Vorhaben 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.

Konkret betrifft die Tektur eine Änderung der Dachneigung (35° anstatt 30° Dachneigung) und eine geplante Nutzung des Dachgeschosses als Hobbyraum und Speicher. Es sind keine Änderungen geplant, die das Einfügen in die nähere Umgebung negativ berühren.

Beschluss:

Für das geplante Bauvorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	**7**
Nein:	**0**

Anwesend:	**7**
Persönlich beteiligt:	

Herr MGR Karl-Heinz Müller erscheint zur Sitzung.

1.4 Bauantrag über Instandsetzung eines bestehenden Nebengebäudes, Sodentalstraße 160 (Innerhalb bebauter Ortsteile)

Beantragt wird die Instandsetzung eines bestehenden Nebengebäudes.

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.

Aus baurechtlicher Sicht handelt es sich hierbei um den Abbruch und die Neuerrichtung eines Nebengebäudes. Aus wasserrechtlicher Sicht ist aufgrund der Lage direkt am Sodener Bach noch eingehend durch den Fachbereich Wasserrecht am Landratsamt Miltenberg zu prüfen, ob eine Genehmigung nach § 36 WHG erforderlich ist.

Beschluss:

Für das geplante Bauvorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt, sofern aus wasserrechtlicher Sicht keine Bedenken bestehen.

Abstimmungsergebnis:

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

Anwesend:	**8**
Persönlich beteiligt:	

1.5 Bauantrag über Erweiterung Kellergeschoss und Wohnhausaufstockung, Mühlbachstraße 2 (Innerhalb bebauter Ortsteile)

Beantragt werden der Umbau und die Aufstockung des bestehenden Wohnhauses.

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.

Die für die neu geschaffenen Praxisräume und die zwei Wohneinheiten erforderlichen Stellplätze werden nach Aussage des Bauherrn nachgewiesen. Allerdings steht noch eine Auskunft aus, wo die Stellplätze genau errichtet werden. Diese Anpassung wirkt sich allerdings nicht auf das Einfügen in § 34 BauGB aus.

Beschluss:

Für das geplante Bauvorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Der Nachweis für die erforderlichen Stellplätze ist noch zu erbringen.

Abstimmungsergebnis:

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

Anwesend:	**8**
Persönlich beteiligt:	

---

2 Natur- und Artenschutz;
Antrag vom 21.10.2024 der Umweltbeauftragten Johanna Leisner und Patrick Komorowski auf Einführung eines Nachtfahrverbotes für Mähroboter im gesamten Gemeindegebiet

Mit Schreiben vom 21.10.2024 wurde von den Umweltbeauftragten des Marktes Sulzbach a. Main die Einführung eines Nachtfahrverbots für Mähroboter im gesamten Gemeindegebiet gefordert.

Die deutsche Wildtierstiftung hat den Igel zum Wildtier des Jahres 2024 ernannt, um auf den stetigen Rückgang der Igelpopulation aufmerksam zu machen. Seit einigen Jahren gehen geeignete Lebensräume verloren, das Angebot der Hauptnahrungsquellen (Insekten) geht zurück. Als Rückzugsorte dienen private Gärten und öffentliche Parkanlagen.

Nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz ist es verboten, Tieren der besonders geschützten Arten wie dem Igel nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten (sog. Zugriffsverbot). Für die Überwachung der Einhaltung der Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes ist die für Naturschutz und Landschaftspflege zuständige Stelle (Untere Naturschutzbehörde) verantwortlich. Nach pflichtgemäßem Ermessen kann diese Stelle im Einzelfall erforderliche Maßnahmen treffen, um deren Einhaltung sicherzustellen, soweit nichts anderes bestimmt ist.

Im Rahmen der Beratung wird seitens des Gremiums übereinstimmend die Auffassung vertreten, dass neben der fehlenden Ermächtigungsgrundlage auch die Tatsache, dass das beantragte Nachtfahrverbot in der Praxis nicht zu kontrollieren wäre, nur die Ablehnung des Antrages zur Folge haben könne.

Beschluss:

Dem Antrag der Umweltbeauftragten auf Einführung eines Nachtfahrverbots für Mähroboter im gesamten Gemeindegebiet wird **nicht** zugestimmt.

Unter Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Voraussetzungen wird die Verwaltung ermächtigt, in Abstimmung mit den Umweltbeauftragten eine Hinweisseite sowie ggf. regelmäßige Informationen im Amtsblatt zu veröffentlichen und geeignete Maßnahmen zum Schutz der Igel in den öffentlichen Parkanlagen abzusprechen und gegebenenfalls umzusetzen.

Abstimmungsergebnis:

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

Anwesend:	**8**
Persönlich beteiligt:	

3 Berichte des Bürgermeisters

3.1 Bauantrag über Umbau und Nutzungsänderung einer Scheune zum Einfamilienwohnhaus, Breiter Weg 3

Der 1. Bürgermeister erinnert an die Beratung des Bauantrages in der BA-Sitzung vom 10.10.2024.

Der Planer hat zwischenzeitlich die nach entsprechender Abstimmung mit dem Städteplaner Rainer Tropp wie nachstehend geänderte Planung vorgelegt:

- Die vier mittigen Dachfenster sind aneinandergerückt
- Die Dachfenster in Bad und Schlafzimmer sind durch zwei Gaupen ersetzt
- Das Dachfenster im Kinderzimmer ist entfallen, das im Abstellraum durch ein kleineres ersetzt
- An der Traufwand zum Parkplatz ist ein Rankgitter mit Kletterpflanzen vor dem Wandstück mit den Glasbausteinen angeordnet

Die Mitglieder des Grundstücks-, Bau- und Umweltausschusses nehmen die Planung zur Kenntnis und stimmen der Weiterleitung des Bauantrages mit dem gemeindlichen Einvernehmen zu.

3.2 Rückbau eines talseitigen Biberdammes unmittelbar am Verbindungsweg von Sulzbach nach Obernau

Das Landratsamt Miltenberg hat mit E-Mail vom 05.11.2024 mitgeteilt, dass mit dem Rückbau des Biberdamms am Altenbach (Fl.-Nrn. 9672 und 9673) aus naturschutzrechtlicher Sicht Einverständnis besteht. Durch die Beseitigung des Biberdamms wird nicht gegen artenschutzrechtliche Bestimmungen verstoßen, da keine gesetzlich geschützte Lebensstätte betroffen ist.

Es sind in diesem Zusammenhang folgende Hinweise zu beachten:

- Erneute Dammbauversuche in diesem Bereich können bis zum 28.02.2025 wiederholt beseitigt werden.
- Eine Verlängerung dieser Frist ist erst nach Rücksprache mit der unteren Naturschutzbehörde und nach erneuter Begutachtung durch die Fachkraft für Naturschutz möglich, da nicht auszuschließen ist, dass zwischenzeitlich eine gesetzlich geschützte Lebensstätte entstanden ist.
- Es ist eine regelmäßige Kontrolle auf Dammneubauten durchzuführen.

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 erscheinen die Tagesordnungspunkte 3. und 4. der heutigen nichtöffentlichen Sitzung auch im öffentlichen Teil der Niederschrift.

3 Sanierung des Vorplatzes inklusive Außenwandabdichtung am Bürgerhaus Soden; Vorlage der Baukostenübersicht nach Abschluss der Baumaßnahme

Nach Fertigstellung der Bauarbeiten zur Sanierung des Vorplatzes inkl. Außenwandabdichtung am BGH Soden liegen dem Architekturbüro zwischenzeitlich auch beide Schlussrechnungen in den Gewerken Tief- und Straßenbauarbeiten sowie Rohbauarbeiten vor.

In der nachfolgend aufgeführten Tabelle werden die gesamten Baukosten aufgegliedert:

Gewerk	Beauftragung	Abrechnung	Mehrung/Minderung
Tiefbau (Fa. Stix):	191.684,69 € brutto	172.297,57 € brutto	- 19.387,12 € brutto
Rohbau (Fa. Elter):	34.352,62 € brutto	40.129,97 € brutto	+5.777,34 € brutto
Honorarkosten:	37.243,13 € brutto	37.243,13 € brutto	0,00 € brutto
Gesamtkosten:	**263.280,44 € brutto**	**249.670,67 € brutto**	**- 13.609,78 € brutto**

Aus der vorstehenden Baukostenaufgliederung geht hervor, dass die Gesamtprojektkosten trotz der Mehrkosten im Gewerk Rohbauarbeiten in Höhe von 5.777,34 € brutto um insgesamt 13.609,78 € gesenkt werden konnten. Grund hierfür waren die durch den gemeindlichen Bauhof eigens verlegte Trinkwasserleitung und weitere kleine Einsparungsmaßnahmen.

Die erforderlichen Mehrkosten im Gewerk Rohbauarbeiten waren einem deutlich größeren Materialeinsatz für die Abdichtung, der Erneuerung des Blitzschutzes, Massenmehrung von Kernlochbohrungen etc. in Höhe von 5.777,34 € brutto geschuldet.

Die Verwaltung schlägt vor, die erforderlichen Mehrkosten im Gewerk Rohbauarbeiten in Höhe von 5.777,34 € brutto nachträglich zu genehmigen.

Im Frühjahr 2025 werden dann vom gemeindlichen Bauhof noch ein neues Treppengeländer sowie ein abschließbares Tor für den Müllcontainer hergestellt und Fahrradparker links vom Hauptzugang aufgestellt. Die Materialkosten für diese Eigenleistungen werden auf insgesamt ca. 6.500 € brutto geschätzt.

Beschluss:

Die Ausschussmitglieder nehmen die Baukostenübersicht zur Sanierung des Vorplatzes inkl. Außenwandabdichtung am BGH Soden zur Kenntnis.

Die erforderlichen Mehrkosten im Gewerk Rohbauarbeiten in Höhe von 5.777,34 € brutto werden nachträglich genehmigt.

Die Verwaltung wird ermächtigt, das Weitere zu veranlassen.

Abstimmungsergebnis:

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

Anwesend:	**8**
Persönlich beteiligt:	

---

4 Fahrbahndeckensanierung mit Erneuerung der Trinkwasserleitung im Bereich Höhwaldweg/Kurmainzer Ring; Vorlage der Baukostenübersicht nach Abschluss der Baumaßnahme

Nach Fertigstellung der Bauarbeiten zur Fahrbahndeckensanierung inkl. Erneuerung der Trinkwasserleitung im Bereich der Kreuzung Höhwaldweg/Kurmainzer Ring (Bauabschnitt 1), liegt der Verwaltung zwischenzeitlich die Schlussrechnung der Fa. Josef Stix GmbH & Co. KG vor.

In der nachfolgend aufgeführten Tabelle werden die gesamten Baukosten aufgegliedert:

Auftragserteilung an Fa. Stix	210.199,84 € brutto
Beauftragung Betonschlitzrinne Höhwaldweg	2.644,97 € brutto
Nachtrag Nr. 1 (Bodenverbesserung)	56.029,06 € brutto
Nachtrag Nr. 2 (Erneuerung TWL)	132.687,52 € brutto
Nachtrag Nr. 3 (Grabenverbau)	20.234,76 € brutto
Genehmigte Auftragssumme inkl. Nachträge	421.796,15 € brutto
Schlussrechnungssumme Fa. Stix	437.994,14 € brutto
Kostenmehrung:	**16.197,99 € brutto**

Die Mehrkosten ergeben sich hauptsächlich im Bereich der Trinkwasserverlegung, wo zum Ringschluss des Höhwaldweges insgesamt noch ca. 30 m mehr Leitung als ursprünglich angedacht verlegt wurden. Des Weiteren haben sich geringfügige Massenmehrungen für die erforderliche Bodenverbesserungen ergeben.

Anmerkung:

Da die Ausschreibung und Abwicklung inkl. TWL-Planung über die Verwaltung und den gemeindlichen Bauhof gelaufen ist, fallen keine Ingenieurs-/Planungskosten an, so dass sich die gesamten Baukosten gemäß der Schlussrechnung der Fa. Josef Stix GmbH & Co. KG auf 437.994,14 € brutto belaufen.

Die Verwaltung schlägt vor, die erforderlichen Mehrkosten in Höhe von 16.197,99 € brutto nachträglich zu genehmigen.

Beschluss:

Die Ausschussmitglieder nehmen die Baukostenübersicht zur Fahrbahndecken-sanierung inkl. Erneuerung der Trinkwasserleitung im Bereich der Kreuzung Höhwaldweg/Kurmainzer Ring zur Kenntnis.

Die Mehrkosten in Höhe von 16.197,99 € brutto werden nachträglich genehmigt.

Die Verwaltung wird ermächtigt, das Weitere zu veranlassen.

Abstimmungsergebnis:

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

Anwesend:	**8**
Persönlich beteiligt:	