



Markt Sulzbach a. Main

Landkreis Miltenberg

NIEDERSCHRIFT

über die **öffentliche**

SITZUNG DES GRUNDSTÜCKS-, BAU- UND UMWELTAUSSCHUSSES

am 13.03.2025 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

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 Instandsetzung eines bestehenden Nebengebäudes, Sodentalstraße 160 (Innerhalb bebauter Ortsteile)
- TOP 1.2 Bauantrag über Erweiterung des Kellergeschosses sowie Errichtung eines Balkons, Jahnstr. 27 (Innerhalb bebauter Ortsteile)
- TOP 1.3 Bauantrag über Nutzungsänderung eines Einfamilienwohnhauses zu einem Zweifamilienwohnhauses, Errichtung eines Balkons, Schafbrückenweg 6 (Innerhalb bebauter Ortsteile)
- TOP 1.4 Bauantrag über Neubau eines Mehrfamilienhauses in Massivbauweise (Änderungsantrag zu B-7-2023-1), Spessartstraße 81 (Innerhalb bebauter Ortsteile)
- TOP 2 Bekanntgabe von erteilten isolierten Befreiungen
- TOP 2.1 Errichtung einer Terrassenüberdachung, Dornauer Weg 15 ("Südliches Ortsgebiet")
- TOP 2.2 Errichtung einer Einfriedung, Fliederweg 7 b ("Südliches Ortsgebiet")
- TOP 3 Berichte des Bürgermeisters
- TOP 3.1 Aufstellung eines Schwalbenhotels

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

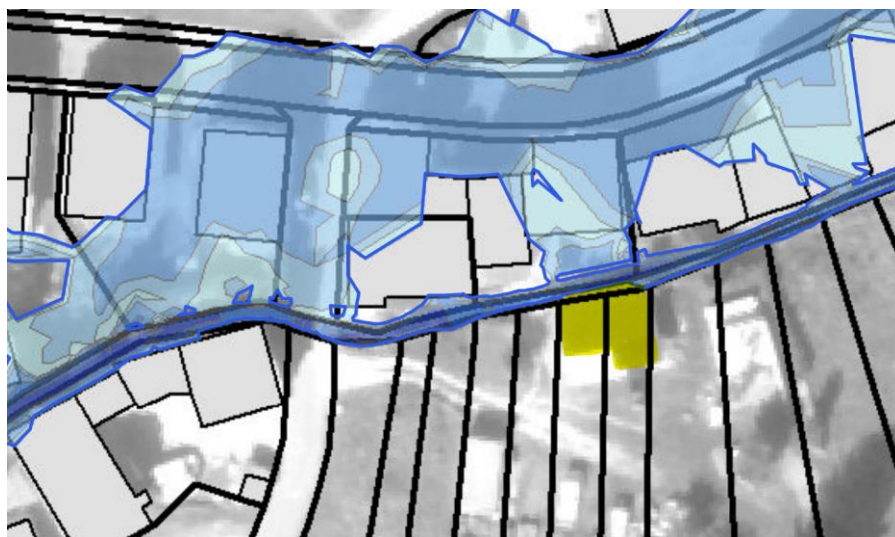
1 Behandlung der vorliegenden Bauanträge

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

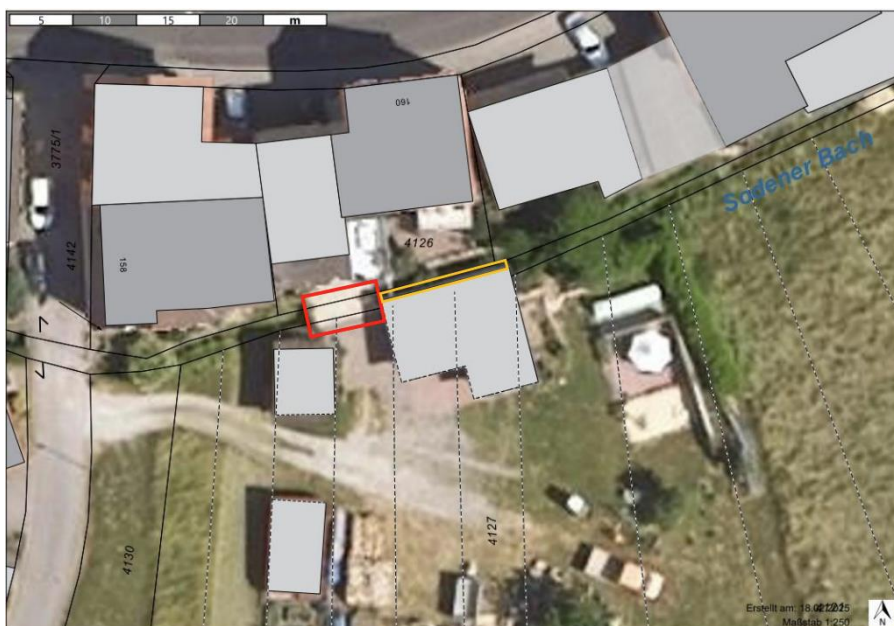
Mit Beschluss vom 07.11.2024 wurde für das Bauvorhaben „Instandsetzung eines bestehenden Nebengebäudes“ das gemeindliche Einvernehmen erteilt, sofern aus wasserrechtlicher Sicht keine Bedenken bestehen.

Mit Schreiben vom 30.01.2025 und 18.12.2024 haben sowohl das Landratsamt Miltenberg als Fachkundige Stelle Wasserrecht als auch das Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg ihre Bedenken hinsichtlich der Errichtung der baulichen Anlage am Bach geäußert. Daraufhin wurde der Markt Sulzbach als Träger der Unterhaltungslast mit Schreiben vom 10.02.2025 um eine wasserrechtliche Stellungnahme bezüglich des oben genannten Bauvorhabens gebeten.

Aktuell wird für den Sodener Bach ein Rückhalte- und Hochwasserschutzkonzept erarbeitet. Das Überschwemmungsgebiet wurde bereits berechnet. Im Bereich des Vorhabens verläuft das Überschwemmungsgebiet im Wesentlichen nördlich des Gewässers. Auf der südlichen Bauseite sind kaum Ausuferungen festzustellen. Der Baukörper selbst ist daher nur zum Teil durch Hochwasser betroffen.



Durch die Überbauung des Baches (rot markierter Bereich) und die Kanalisierung durch die Gebäudewand (orangene Markierung) wird eine Verklausung des Baches in diesem Bereich begünstigt.



Eine Gewässerunterhaltung innerhalb der Ortslage bedeutet insbesondere, das Abflussvermögen des Gewässers zu sichern. Hierzu zählt die wiederkehrende Unterhaltung zur Abflusssicherung (Beseitigung von Gehölz- und Sohlaufwuchs) und die dauerhafte Beseitigung von Gefahrenstellen, welche entgegen dem Gemeingebrauch errichtet wurden. Als Anlieger hat die Bauherrin die Pflicht, alles zu unterlassen, was die Sicherheit und den Schutz der Ufer gefährdet oder die Unterhaltung unmöglich macht oder wesentlich erschweren würde. Unterhaltungsmaßnahmen werden in diesem Fall unmöglich gemacht, weil durch die Nutzung des Ufergrundstücks dem Unterhaltungsverpflichteten der Zugang zum Gewässer gänzlich verwehrt wird, z.B. durch gärtnerische Nutzung bis zur Uferlinie, Errichtung von Mauern und sonstigen Einbauten.

Der Markt Sulzbach a. Main hat hier wasserrechtliche Einwände vorzubringen. Insbesondere aufgrund des aktuell in Planung befindlichen Hochwasser- und Rückhaltekonzepts werden hier Probleme gesehen. Es besteht eine erhöhte Gefahr der Verklauung und damit auch eine erhöhte Gefahr für die Oberlieger.

In diesem Bereich ist eine Verschiebung des Gebäudes um 5 Meter - wie von der Fachkundigen Stelle angedacht - und gegebenenfalls ein Rückbau der Überbauung des Baches (rote Markierung im Bild) aus wasserrechtlicher Sicht zu befürworten, um wieder eine Unterhaltung in diesem Bereich zu ermöglichen. Eine naturnahe Wiederherstellung des Uferbereichs ist erstrebenswert.

Beschluss:

Für das geplante Bauvorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen **nicht** erteilt, da aus wasserrechtlicher Sicht Bedenken bestehen.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	6
Nein:	2

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	0

1.2 Bauantrag über Erweiterung des Kellergeschosses sowie Errichtung eines Balkons, Jahnstr. 27 (Innerhalb bebauter Ortsteile)

Beantragt wird die Erweiterung des Kellergeschosses sowie die Errichtung eines Balkons.

Das Grundstück befindet sich innerhalb bebauter Ortsteile im Sinne von § 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.

Beschluss:

Für das geplante Bauvorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	

1.3 Bauantrag über Nutzungsänderung eines Einfamilienwohnhauses zu einem Zweifamilienwohnhauses, Errichtung eines Balkons, Schafbrückenweg 6 (Innerhalb bebauter Ortsteile)

Beantragt wird die Nutzungsänderung eines Ein- in ein Zweifamilienwohnhaus und die Errichtung eines Balkons.

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.

Die Nachbarn haben ihre Zustimmung zum Bauvorhaben erteilt.

Beschluss:

Für das geplante Bauvorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	

1.4 Bauantrag über Neubau eines Mehrfamilienhauses in Massivbauweise (Änderungsantrag zu B-7-2023-1), Spessartstraße 81 (Innerhalb bebauter Ortsteile)

Mit Beschluss vom 11.01.2024 wurde dem hier zugrunde liegenden Bauantrag das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt. Grund hierfür waren die bestehenden Bedenken hinsichtlich der Hochwasser- und Überschwemmungsthematik.

Mit Baugenehmigung vom 29.01.2024 wurde die Baugenehmigung für das o.g. Bauvorhaben erteilt. Das Landratsamt Miltenberg wies darauf hin, dass das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB rechtswidrig versagt wurde und hat, nachdem keine Gründe für eine Versagung nach §§ 31, 33, 34 BauGB vorliegen, das gemeindliche Einvernehmen ersetzt.

Zur ursprünglichen Planung verändert sich nun aufgrund von Grenzpunktanpassungen der nördliche Gebäudeteil. Dieser verringert sich um 24 cm. Alle anderen ursprünglich genehmigten Planungen bleiben weiterhin bestehen.

Beschluss:

Für das geplante Bauvorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	0

2 Bekanntgabe von erteilten isolierten Befreiungen

2.1 Errichtung einer Terrassenüberdachung, Dornauer Weg 15 ("Südliches Ortsgebiet")

Die Errichtung der geplanten Terrassenüberdachung ist nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 lit. g der Bayerischen Bauordnung (BayBO) verfahrensfrei.

Beantragt wurden folgende Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Südliches Ortsgebiet“:

- Teilweise Errichtung der Terrassenüberdachung außerhalb der Baugrenzen
- Abweichende Dachform (Pulldach anstatt Sattel- oder Walmdach)
- Abweichende Dachneigung (5° anstatt 26-28°)

Mit Bescheid vom 11.03.2025 wurde die beantragte isolierte Befreiung für die Errichtung der Terrassenüberdachung erteilt.

2.2 Errichtung einer Einfriedung, Fliederweg 7 b ("Südliches Ortsgebiet")

Geplant ist die Errichtung eines 1,70 m hohen straßenseitigen Sichtschutzzaunes.

Grundsätzlich ist die Errichtung einer Einfriedung nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 7 lit. a der Bayerischen Bauordnung (BayBO) verfahrensfrei.

Beantragt wurde nun die Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Südliches Ortsgebiet“ wegen Überschreitung der Einfriedungshöhe (hier: 1,70 m anstatt 1,30 m).

Mit Bescheid vom 12.03.2025 wurde die beantragte isolierte Befreiung für die Errichtung des straßenseitigen Sichtschutzzaunes erteilt.

3 Berichte des Bürgermeisters

3.1 Aufstellung eines Schwalbenhotels

Der 1. Bürgermeister berichtet, dass auf dem gemeindlichen Grundstück Fl.-Nr. 357 (Brunnengasse, Nähe Ortsmauer) auf Initiative der Naturschutzgruppe ein sog. „Schwalbenhotel“ errichtet wurde.

Von Seiten der Gemeinde wurden die Kosten für die Fundamente (ca. 2.000 Euro) übernommen.

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 1., 2., 3. und 5. der heutigen nichtöffentlichen Sitzung auch im öffentlichen Teil der Niederschrift.

**1 Städtebauförderung: Umbau und Sanierung des "Schohe-Hauses";
Auftragsvergabe für die Tragwerksplanung aufgrund des VGV-Verfahrens**

Beschluss:

Nach Auswertung des VGV-Verfahrens erhält das Büro Wombacher-Kempf-Hondl, 63739 Aschaffenburg nach Ablauf der Wartepflicht den stufenweisen Auftrag für die Tragwerksplanung für den Umbau und die Sanierung des „Schohe-Hauses“.

Die Verwaltung wird beauftragt, das Weitere zu veranlassen.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	

**2 Städtebauförderung: Umbau und Sanierung des "Schohe-Hauses";
Auftragsvergabe für die Elektro-/Aufzugsplanung aufgrund des
VGV-Verfahrens**

Beschluss:

Nach Auswertung des VGV-Verfahrens erhält das Büro Ingenieure Wüst GmbH, 63906 Erlenbach nach Ablauf der Wartepflicht den stufenweisen Auftrag für die Planungsleistungen Elektro/Aufzug für den Umbau und die Sanierung des „Schohe-Hauses“.

Die Verwaltung wird beauftragt, das Weitere zu veranlassen.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	

3 Städtebauförderung: Umbau und Sanierung des "Schohe-Hauses"; Auftragsvergabe für die Heizungs-/Lüftungs- u. Sanitärplanung aufgrund des VGV-Verfahrens

Beschluss:

Nach Auswertung des VGV-Verfahrens erhält das Büro Ingenieure Wüst GmbH, 63906 Erlenbach nach Ablauf der Wartepflicht den stufenweisen Auftrag für die Planungsleistungen Heizung/Lüftung/Sanitär für den Umbau und die Sanierung des „Schohe-Hauses“.

Die Verwaltung wird beauftragt, das Weitere zu veranlassen.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	

5 Bürgerhaus Dornau; Auftragsvergabe für die Lieferung und Montage neuer Fenster in der Hausmeisterwohnung

Beschluss:

Die Verwaltung wird ermächtigt, den Auftrag für die Lieferung und Montage neuer Fenster in der Hausmeisterwohnung im Bürgerhaus Dornau an die Firma Hennig Haus GmbH & Co. KG zum Angebotspreis in Höhe von 6.818,95 € brutto **(2-fach-Verglasung)** zu vergeben.

Der gemeindliche Bauhof soll im Nachgang des Fenstereinbaus die Leibungen entsprechend bearbeiten.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	