



Markt Sulzbach a. Main

Landkreis Miltenberg

NIEDERSCHRIFT

über die **-öffentliche-**

SITZUNG DES GRUNDSTÜCKS-, BAU- UND UMWELTAUSSCHUSSES

am 15.09.2016 um 19:30 Uhr

im Rathaus (Sitzungssaal)

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 Peter Maurer FWG

Ordentliche Mitglieder

Herr Hubert Amrhein FWG

Herr Norbert Elbert CSU

Herr Karl-Heinz Müller FWG

Herr Winfried Reis CSU

Herr Norbert Seitz CSU

Herr Alfred Sommer FWG

Herr Volker Zahn SPD Vertretung für Frau Kirstin Reis

Schriftführer

Herr Hubert Schmitt

Gäste

Herr Dipl.-Ing. Peter Matthiesen Zu TOP 4. öff.

Abwesend:

Ordentliche Mitglieder

Frau Kirstin Reis SPD Vertreten von Herrn Volker Zahn

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

- TOP 1 Behandlung der vorliegenden Bauanträge
- TOP 1.1 Bauantrag über Neubau einer Werkhalle mit Büros, Industriestr. 28 a
("Gewerbegebiet am Altenbach")
- TOP 1.2 Bauantrag (Tektur) über Bauliche Änderungen (EG Grillplatz, UG
Sauna mit Nebenräumen) im Anwesen Kurmainzer Ring 52
("Rain-Goldäcker")
- TOP 1.3 Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des
Bebauungsplanes für die Aufstellung eines Gartenhauses,
Kurmainzer Ring 19 ("Gebiet am Höhwald")
- TOP 2 Friedhof Sulzbach a. Main;
Antrag des Seniorenbeirates auf Öffnung der Friedhofstoilette im
Leichenhaus außerhalb der Beerdigungszeiten
- TOP 3 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Antrag vom 12.07.2016 der ERLBAU GmbH & Co. KG auf
Aufstellung eines Vorhabens- und Erschließungsplanes nach § 12
BauGB für die Errichtung eines Seniorenwohn- und -pflegezentrums
auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 5740, 5748, 5764, 5758, 5761, 5770,
5770/2 und 5786 (Hauptstraße/Märzbrückenweg)
- TOP 4 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Teiländerung des Gesamtbebauungsplanes Soden im Bereich der
Kirchhohle
- TOP 5 Berichte des Bürgermeisters
- TOP 5.1 Anfrage wegen Verlegung des Briefkastens in der Steinhohle
- TOP 5.2 Generalsanierung des Kindergartens Pustebblume im OT Soden;
Zustimmung zum vorzeitigen Maßnahmenbeginn
- TOP 5.3 Sanierung des Bürgerhauses im OT Soden;
Abschluss der Sanierungsarbeiten
- TOP 5.4 Verkehrszählung am Rathaus Sulzbach mittels Kamera

***Wegen Aufhebung der Nichtöffentlichkeit erscheinen die nachfolgenden
Tagesordnungspunkte in der öffentlichen Niederschrift:***

- TOP 4 Gemeindliche Wasserversorgung;
Angebot vom 25.07.2016 der ACS Industrietechnik GmbH
- TOP 9 Braunwarthsmühle;
Auftragsvergabe für die Erneuerung der Außentüren (Gaststätte)
aufgrund der vorliegenden Angebote

TOP 10 Jugendtreff Sulzbach a. Main;
Auftragsvergabe für den Austausch der Fenster und Türen aufgrund
der vorliegenden Angebote

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 Neubau einer Werkhalle mit Büros, Industriestr. 28 a ("Gewerbegebiet am Altenbach")

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

- Unterschreitung der festgesetzten Mindestgröße der Baugrundstücke;
- Unterschreitung der Mindestgrundstücksbreite an der öffentlichen Straße;

Beschluss:

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

Die Überprüfung der Absteckung erfolgt nach terminlicher Vereinbarung zu gegebener Zeit durch das Landratsamt Obernburg. 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:	

1.2 Bauantrag (Tektur) über Bauliche Änderungen (EG Grillplatz, UG Sauna mit Nebenräumen) im Anwesen Kurmainzer Ring 52 ("Rain-Goldäcker")

Nachdem im Rahmen einer Baukontrolle festgestellt wurde, dass die Bauausführung abweichend von der erteilten Baugenehmigung erfolgt ist (insbesondere nordwestliche Wandhöhe und Höhe der Mauern), wurde der Bauherr vom Landratsamt aufgefordert, eine entsprechende Tekturplanung vorzulegen.

Beschluss:

Für das geplante Bauvorhaben und die damit verbundene Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes wegen Überschreitung der talseitigen Baugrenze wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	

1.3 Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes für die Aufstellung eines Gartenhauses, Kurmainzer Ring 19 ("Gebiet am Höhwald")

Der Antrag beinhaltet die Aufstellung eines Gartenhauses mit einer Grundfläche von 3,00 x 2,40 m (umbauter Raum = 15,9 m³) im rückwärtigen Bereich des Grundstückes Kurmainzer Ring 19. Das grundsätzlich gemäß Art. 57 Abs. 1 Ziffer 1 Buchstabe a) BayBO verfahrensfreie Vorhaben befindet sich außerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenze und erfordert deshalb eine isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Die Eigentümer der Nachbargrundstücke Fl.-Nrn. 1097/19 (Kurmainzer Ring 17) und 1097/21 (Kurmainzer Ring 21) haben mit ihrer Unterschrift das Einverständnis zum geplanten Vorhaben erklärt.

Die Eigentümer des Nachbargrundstückes Fl.-Nr. 2063 (Höhwaldweg 38) haben die Unterschrift nicht erteilt, schriftliche Einwände wurden jedoch nicht vorgebracht.

Beschluss:

Der Aufstellung eines Gartenhauses und der damit verbundenen isolierten Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	

2 Friedhof Sulzbach a. Main; Antrag des Seniorenbeirates auf Öffnung der Friedhofstoilette im Leichenhaus außerhalb der Beerdigungszeiten

Der Seniorenbeirat hatte den Antrag gestellt, die Toilette im Leichenhaus des Friedhofes Sulzbach in den Sommermonaten tagsüber zu öffnen. Aufgrund der baulichen Gegebenheiten ist dies derzeit aus Pietätsgründen nicht möglich, da keine Abtrennung zwischen den sensiblen Bereichen des Leichenhauses und der Toilette vorhanden ist.

Für die dauerhafte Öffnung der Toilette ist eine Abtrennung des Leichenhauses notwendig. Damit die Toilette auch für Rollstuhlfahrer genutzt werden könnte, ist es zusätzlich erforderlich, die beiden vorhandenen Toiletten zu einer umzubauen (vergleichsweise wie die öffentliche Toilettenanlage in Sulzbach).

Von Seiten der Verwaltung wird auch aus Kostengründen folgender Vorschlag unterbreitet:

Schritt 1:

Abtrennung der Leichenhalle mittels einer Gipskartonständerwand gemäß Einzeichnung im Grundrissplan (siehe Anlage), Einbau einer neuen Außentüre anstelle des aktuell vorhandenen Glaselementes und Rückbau der vorhandenen Grünfläche vor der Gedenktafel mittels Überpflasterung. Die Kosten für diese Arbeiten würden sich auf ca. 7.500 € brutto belaufen.

Schritt 2:

Zu einem späteren, beliebigen Zeitpunkt könnten dann die beiden bestehenden Toiletten zu einem Raum unter Einhaltung der Richtlinien für die barrierefreie Nutzung umgebaut werden (ähnlich wie öffentliche Toilettenanlage in Sulzbach). Hierzu müssten die Zwischenwände (statische Prüfung erforderlich) sowie die Böden abgebrochen werden. Auch die sehr maroden Fensterelemente müssten erneuert werden. Die Kosten für diese Arbeiten würden sich geschätzt auf ca. 15.000 - 20.000 € brutto belaufen.

Bei einem behindertengerechten Ausbau der Toilette wäre eine Außentüre entsprechend der im öffentlichen WC (Spessartstraße 1) einzubauen.

Herr 3. Bgm. Volker Zahn regt für die Außentüre unter Berücksichtigung der angrenzenden Sandstein-Gedenktafel eine Sandsteinumfassung an.

Herr Alfred Sommer bittet um Überprüfung, ob ein behindertengerechter Ausbau der Toilette ggf. von der Regierung gefördert werden könnte.

Vor Beginn evtl. Umbauarbeiten ist die Frage der Reinigung sowie einer evtl. Schließung personaltechnisch zu lösen.

Beschluss:

Der Bauausschuss präferiert die große Lösung mit zeitgleicher Verwirklichung der vorgenannten Schritte 1 und 2 (Abtrennung Leichenhalle + barrierefreier Ausbau der Toilettenanlage).

Die Verwaltung wird beauftragt, die Möglichkeiten der Zuschussgewährung für den barrierefreien Ausbau der Toilettenanlage abzuklären.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	

**3 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Antrag vom 12.07.2016 der ERLBAU GmbH & Co. KG auf Aufstellung
eines Vorhabens- und Erschließungsplanes nach § 12 BauGB für die
Errichtung eines Seniorenwohn- und -pflegezentrums auf den
Grundstücken Fl.-Nrn. 5740, 5748, 5764, 5758, 5761, 5770, 5770/2 und
5786 (Hauptstraße/Märzbrückenweg)**

Die Fa. ERLBAU GmbH & Co. KG, 94469 Deggendorf, stellt mit Schreiben vom 12.07.2016 den Antrag, einen Vorhabens- und Erschließungsplan nach § 12 BauGB für die Errichtung eines Seniorenwohn- und -pflegezentrums auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 5740, 5748, 5764, 5758, 5761, 5770, 5770/2 und 5786 (Hauptstraße/Märzbrückenweg) aufzustellen. Die Angelegenheit wurde bereits mehrfach in den gemeindlichen Gremien - zuletzt in der MGR-Sitzung vom 28.07.2016 - behandelt.

Der aktuelle Vorentwurf für das geplante Vorhaben sieht eine Wohn- und Pflegeeinrichtung mit 80 Pflegeplätzen und 6 Wohnungen vor. Ein nächstes Abstimmungsgespräch mit dem Landratsamt findet am 22. 09.2016 statt.

Beschlussvorschlag:

Dem Antrag vom 12.07.2016 der Fa. ERLBAU GmbH & Co. KG, 94469 Deggendorf, auf Aufstellung eines Vorhabens- und Erschließungsplanes nach § 12 BauGB für die Errichtung eines Seniorenwohn- und -pflegezentrums auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 5740, 5748, 5764, 5758, 5761, 5770, 5770/2 und 5786 (Hauptstraße/Märzbrückenweg) wird zugestimmt.

Die Verwaltung wird mit der Einleitung und Durchführung des Aufstellungsverfahrens gem. § 12 Abs. 2, § 13 und § 13 a BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 1 BauGB im vereinfachten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung beauftragt.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	

4 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Teiländerung des Gesamtbebauungsplanes Soden im Bereich der Kirchhohle

Nach verschiedenen Beratungen in den gemeindlichen Gremien und Prüfung der beitragsrechtlichen Voraussetzungen hat der Marktgemeinderat am 02.06.2016 beschlossen, die als Gemeindestraße gewidmete „Kirchhohle“ auszubauen, jedoch nur bis unterhalb der Grundstücksgrenze Fl.-Nr. 1445. Mit der entsprechenden Änderung des Bebauungsplanes wurde das Büro Planer FM beauftragt.

Der zwischenzeitlich vom Büro Planer FM ausgearbeitete Entwurf für die Teiländerung des Gesamtbebauungsplans Soden wurde im Ratsinformationssystem bereitgestellt bzw. mit der Ladung zur heutigen Sitzung zugestellt.

Herr Matthiesen von der Planergruppe FM erläutert die Hintergründe und Details der Bebauungsplanänderung. Die bisher großzügig über private Grundstücke verlaufende geplante Einmündung der Kirchhohle in die Sodentalstraße soll in dieser Form nicht mehr umgesetzt werden. Private Grundstücke sollen nicht mehr als Straßenverkehrsflächen ausgewiesen werden. Des Weiteren wird die als Gemeindestraße gewidmete Kirchhohle in ihrer Länge begrenzt werden.

Beschlussvorschlag:

Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung für die Teiländerung des Gesamtbebauungsplans Soden im Bereich der Kirchhohle in der Fassung vom 27.07.2016 wird genehmigt und zur öffentlichen Auslegung angeordnet.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	

5 Berichte des Bürgermeisters

5.1 Anfrage wegen Verlegung des Briefkastens in der Steinhohle

Die aus der Bevölkerung vorgebrachte Anregung, den vorhandenen Briefkasten an der Einmündung Bahnhofstraße/Steinhohle wegen der Problematik von Parkflächen in den Bereich der Verbrauchermärkte zu verlegen, wurde von der Deutschen Post mit Verweis auf die räumliche Entfernung abgelehnt. Von der Post wurde als alternativer Standort der Bereich der Bushaltestelle (Busbucht) vor dem Anwesen Bahnhofstr. 50 angeboten.

Der 1. Bürgermeister hält diesen Standort unter Berücksichtigung der häufigen Andienung der Bushaltestelle (bis zu 5 x stündlich) nicht für sinnvoll. Die BA-Mitglieder schließen sich dieser Auffassung an.

Beschluss:

Eine Versetzung des vorhandenen Briefkastens in der Steinhohle an den Standort Bushaltestelle vor Anwesen Bahnhofstraße 50 wird abgelehnt. Der Briefkasten verbleibt am bisherigen Standort.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	

5.2 Generalsanierung des Kindergartens Pustebume im OT Soden; Zustimmung zum vorzeitigen Maßnahmenbeginn

Mit Schreiben vom 25.08.2016 hat die Regierung von Unterfranken die Genehmigung zum vorzeitigen Baubeginn für die Generalsanierung des Kindergartens Pustebume erteilt. Gleichzeitig wurde eine Erhöhung des Fördersatzes von bisher 49 % auf nunmehr 59 % der förderfähigen Kosten (= Baukostenzuschuss: 2/3 der Gesamtkosten) in Aussicht gestellt.

5.3 Sanierung des Bürgerhauses im OT Soden; Abschluss der Sanierungsarbeiten

Die Sanierungsarbeiten im und am Bürgerhaus Soden (Dach-, Beleuchtungs- und Akustikarbeiten) sind bis auf einige kleinere Restarbeiten abgeschlossen. Der Umzug der Schulkindbetreuung in das ehemalige Rathaus Soden ist größtenteils erfolgt. Ab Oktober kann das Bürgerhaus wieder für private Feierlichkeiten angemietet werden.

5.4 Verkehrszählung am Rathaus Sulzbach mittels Kamera

Das Staatliche Bauamt Aschaffenburg führt z. Zt. am Rathaus mittels Kamera eine Verkehrszählung durch. Die Verkehrszählung richtet sich auf den Knotenpunkt Hauptstraße/Jahnstraße/Breiter Weg/Märzbrückenweg/Hintere Dorfstraße. Die Aufzeichnungen dienen insbesondere der Dokumentation der Verkehrsströme. Nach Auswertung der Aufzeichnungen durch ein Fachbüro wird das Staatliche Bauamt einen modifizierten Planungsvorschlag für die Errichtung eines Kreisverkehrs erarbeiten, der dann voraussichtlich im Frühjahr 2017 der Öffentlichkeit vorgestellt werden soll.

Wegen Aufhebung der Nichtöffentlichkeit erscheinen die nachfolgenden Tagesordnungspunkte in der öffentlichen Niederschrift:

**4 Gemeindliche Wasserversorgung;
Angebot vom 25.07.2016 der ACS Industrietechnik GmbH**

Das Angebot vom 25.07.2016 der ACS Industrietechnik wurde von dem AMME (Sachbereich EMSR-Technik) geprüft und wurde im Ratsinformationssystem eingestellt bzw. mit der Ladung zur heutigen Sitzung zugestellt.

Die gemeindliche Wasserversorgung für das nördliche Gemeindegebiet kann durch drei vorhandene Schieber (An der Geeb, Franz-Schüßler-Straße und Schafbrückenweg) vom südlichen Versorgungsgebiet abgetrennt werden.

Durch die Wasserverluste in den letzten Jahren sind erhebliche Kosten (2015 ca. 6.300,00 € netto) für die Lecksuche im gesamten Versorgungsgebiet angefallen.

Durch den Einbau einer Zähleinrichtung mit Anbindung an die Fernwirktechnik im Schacht An der Geeb kann das Suchgebiet halbiert und somit eingegrenzt (nördliches und südliches Versorgungsgebiet) werden. Durch die Ablesedaten im Fernwirksystem (durchschnittlicher Nachtverbrauch ca. 10 m³) könnte dann die Lecksuche im nördlichen oder südlichen Versorgungsgebiet erfolgen.

Durch den Zweckverband AMME wurden die vorgesehene Maßnahme und das vorliegende Angebot fachtechnisch geprüft. Der Zweckverband beauftragt grundsätzlich nur die Fa. ACS für Arbeiten an der Fernwirktechnik (Lieferung, Montage, Programmierung). Deshalb wurden hierzu keine Vergleichsangebote eingeholt.

Die Kosten für die Erstellung des Stromanschlusses liegen lt. Schätzung des Bauhofleiters bei ca. 1.500,00 €.

Haushaltsmittel stehen zur Verfügung.

Beschluss:

Die Verwaltung wird ermächtigt den Auftrag für den Einbau einer Zähleinrichtung und den Anschluss an die Fernwirktechnik an die Fa. ACS Industrietechnik GmbH zum Angebotspreis in Höhe von 8.957,10 € (netto) zu vergeben.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	

**9 Braunwarthsmühle;
Auftragsvergabe für die Erneuerung der Außentüren (Gaststätte)
aufgrund der vorliegenden Angebote**

Herr Kulbartsch stellte den Antrag auf Erneuerung der Holzaußentüren (Gaststätte und Wintergarten), da diese nicht mehr richtig funktionsfähig und z.T. stark ausgebrochen sind.

Von Seiten des gemeindlichen Schreiners wurde an diesen Türen bereits seit ein paar Jahren provisorisch immer wieder etwas repariert, was nun aber nicht mehr wirtschaftlich ist, daher wurden von Seiten der Verwaltung Angebote für die Erneuerung mittels Aluminiumtüren eingeholt.

Von den 4 aufgeforderten Firmen haben 3 Firmen ein Angebot abgegeben. Nach Prüfung der Unterlagen durch die Verwaltung ergibt sich folgende Bieterreihenfolge:

1	Firma Hennig Haus GmbH & Co. KG, Großheubach	13.170,92 € brutto
2	Firma Löwe Fenster Löffler GmbH, Kleinwallstadt	13.212,56 € brutto
3	Firma Josef Milde, Aschaffenburg/Obernau	14.553,70 € brutto

Die Firma Hennig Haus GmbH & Co. KG hat das wirtschaftlich annehmbarste Angebot abgegeben und die Verwaltung schlägt daher vor, die Arbeiten an diese Firma zu vergeben.

Beschluss:

Die Firma Hennig Haus GmbH & Co KG, Röllbacher Str. 72, 63920 Großheubach erhält aufgrund der Angebotseinholung den Auftrag für die Erneuerung der Außentüren aus Aluminium (Gaststätte und Wintergarten) in der Braunwarthsmühle zum Angebotspreis von brutto 13.170,92 €.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	

**10 Jugendtreff Sulzbach a. Main;
Auftragsvergabe für den Austausch der Fenster und Türen aufgrund der
vorliegenden Angebote**

Von den 4 aufgeforderten Firmen haben 3 Firmen ein Angebot abgegeben. Nach Prüfung der Unterlagen durch die Verwaltung ergibt sich folgende Bieterreihenfolge:

1	Firma Hennig Haus GmbH & Co. KG, Großheubach	23.295,61 € brutto
2	Firma Löwe Fenster Löffler GmbH, Kleinwallstadt	26.377,54 € brutto
3	Firma Josef Milde GmbH, Aschaffenburg/Obernau	34.931,86 € brutto

Die Firma Hennig Haus GmbH & Co. KG hat das wirtschaftlich annehmbarste Angebot abgegeben und die Verwaltung schlägt daher vor, die Arbeiten an diese Firma zu vergeben.

Beschluss:

Die Firma Hennig Haus GmbH & Co KG, Röllbacher Str. 72, 63920 Großheubach erhält aufgrund der Angebotseinholung den Auftrag für die Erneuerung der Fenster und Türen im Jugendtreff Sulzbach zum Angebotspreis von brutto 23.295,61 €.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	

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

Peter Maurer
Vorsitzender

Hubert Schmitt
Schriftführer