



Markt Sulzbach a. Main

Landkreis Miltenberg

NIEDERSCHRIFT

über die **-öffentliche-**

SITZUNG DES GRUNDSTÜCKS-, BAU- UND UMWELTAUSSCHUSSES

am 12.01.2017 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

Frau Kirstin Reis SPD

Herr Winfried Reis CSU

Herr Norbert Seitz CSU

Herr Alfred Sommer FWG

Vertreter

Herr Andreas Schäffler FWG Vertretung für Herrn Karl-Heinz Müller

Schriftführer

Herr Hubert Schmitt

Abwesend:

Ordentliche Mitglieder

Herr Karl-Heinz Müller FWG vertreten durch Herrn Andreas Schäffler

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

- TOP 1 Behandlung der vorliegenden Bauanträge
- TOP 1.1 Bauantrag über Neubau eines Carports, Blumenstr. 2 (Innerhalb bebauter Ortsteile)
- TOP 1.2 Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes für die Aufstellung einer Fahrradgarage, Berliner Ring 45 ("Östlich der Königsberger Straße")
- TOP 2 Behandlung der vorliegenden Bauanfragen
- TOP 2.1 Bauvoranfrage über Neubau Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage, Schlesierstr. 2 und 4 ("Wachenbach-Mühlweg")
- TOP 3 Bekanntgabe der im Rahmen des Genehmigungsverfahren laufenden Bauvorlagen
- TOP 3.1 Bauantrag über Einbau von 2 Dachgauben, Küblerring 52 ("Nördlich des Friedhofes")
- TOP 3.2 Bauantrag über Neubau eines Zweifamilienwohnhauses mit Garage und 3 Stellplätzen, Eulenweg 21 ("Neuaufstellung Bebauungsplan Hasenhecke")
- TOP 3.3 Bauantrag über Neubau Wohnhaus mit Garage, Drosselweg 10 ("Neuaufstellung Bebauungsplan Hasenhecke")
- TOP 4 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Teiländerung des "Gesamtbebauungsplanes Soden" im Bereich der Kirchhohle - Ergebnis der öffentlichen Auslegung
a) Behandlung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange,
b) Behandlung der Stellungnahmen sonstiger Beteiligter (Bürger),
c) Satzungsbeschluss
- TOP 5 Berichte des Bürgermeisters

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 eines Carports, Blumenstr. 2 (Innerhalb bebauter Ortsteile)

Das geplante Bauvorhaben erfordert eine Abweichung von der Vorschrift des Art. 6 BayBO wegen Überschreitung der zulässigen Länge der Grenzbebauung.

Die betroffenen 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:	

1.2 Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes für die Aufstellung einer Fahrradgarage, Berliner Ring 45 ("Östlich der Königsberger Straße")

Der Antrag beinhaltet die Aufstellung einer Fahrradgarage mit einer Grundfläche von 2,20 x 1,40 m im rückwärtigen Bereich des Grundstückes Berliner Ring 45. Das grundsätzlich gemäß Art. 57 Abs. 1 Ziffer 1 Buchstabe a) BayBO verfahrensfreie Vorhaben befindet sich außerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenze (im B-Plan als private Grünfläche festgesetzt) und erfordert deshalb eine isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Der betroffene Grundstücksnachbar hat mit seiner Unterschrift das Einverständnis zum geplanten Vorhaben erklärt.

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	

2 Behandlung der vorliegenden Bauanfragen

2.1 Bauvoranfrage über Neubau Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage, Schlesierstr. 2 und 4 ("Wachenbach-Mühlweg")

Die vorliegende Bauvoranfrage beinhaltet den Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit (bis zu) 12 Wohneinheiten und einer Tiefgarage (26 Stellplätze) und erfordert folgende Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes:

- Überschreitung der Baugrenzen (im Mittelbereich im EG und 1. UG sowie talseitig um ca. 2,30 m - 2,80 m);
- Überschreitung der zulässigen Anzahl an Vollgeschossen (DG = Vollgeschoss);
- Abweichende Dachform und Dachneigung;

Die Nachbarbeteiligung wurde vom Antragsteller aus zeitlichen Gründen bisher nur teilweise durchgeführt. Unterschriften bzw. Rückmeldungen der Nachbarn liegen nicht vor.

In der Beratung wurde von den BA-Mitgliedern das geplante Vorhaben trotz der doch verhältnismäßig großen Kubatur unter Berücksichtigung der Bauplatzgröße (2.086 m²) grundsätzlich befürwortet. Vor einer Entscheidung ist jedoch die Beteiligung aller betroffenen Nachbarn erforderlich.

Beschluss:

Die Entscheidung über die vorliegende Bauvoranfrage wird zurückgestellt.

Die Beteiligung aller betroffenen Nachbarn ist seitens der Verwaltung in Abstimmung mit dem Antragsteller durchzuführen.

Weiterhin wird die Verwaltung beauftragt, eine Stellungnahme des Städtebauplaners Schöffner einzuholen.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	

3 Bekanntgabe der im Rahmen des Genehmigungsverfahrens laufenden Bauvorlagen

Seit der letzten BA-Sitzung wurden die nachfolgenden Bauanträge im Rahmen des Genehmigungsverfahrens behandelt:

- 3.1 **Bauantrag über Einbau von 2 Dachgauben, Küblerring 52 ("Nördlich des Friedhofes")**
- 3.2 **Bauantrag über Neubau eines Zweifamilienwohnhauses mit Garage und 3 Stellplätzen, Eulenweg 21 ("Neuaufstellung Bebauungsplan Hasenhecke")**
- 3.3 **Bauantrag über Neubau Wohnhaus mit Garage, Drosselweg 10 ("Neuaufstellung Bebauungsplan Hasenhecke")**

- 4 **Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Teiländerung des "Gesamtbebauungsplanes Soden" im Bereich der Kirchhohle - Ergebnis der öffentlichen Auslegung**
 - a) **Behandlung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange,**
 - b) **Behandlung der Stellungnahmen sonstiger Beteiligter (Bürger),**
 - c) **Satzungsbeschluss**

Der Entwurf der Teiländerung des „Gesamtbebauungsplanes Soden“ im Bereich der Kirchhohle mit Begründung in der Fassung vom 27.07.2016 wurde in der Zeit vom 17.10.2016 bis einschließlich 18.11.2016 öffentlich ausgelegt.

Gleichzeitig mit dieser öffentlichen Auslegung wurden zum Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 27.07.2016 die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Die eingegangenen Hinweise und Anregungen der Bürger sowie der Behörden wurden vom Büro PlanerFM wie folgt gewürdigt:

a) Behandlung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange:

1. Landratsamt Miltenberg, Bauplanungs- und Bauordnungsrecht

Aus bauleitplanerischer und bauordnungsrechtlicher Sicht besteht Einverständnis, sofern noch Folgendes beachtet wird:

Anregung:

Bebauungsplan auf einer einheitlichen Grundlage erstellen

Die Bebauungsplanänderung wurde als Heftung mit dem Änderungsvermerk, den Festsetzungen sowie den Verfahrensvermerken vorgelegt. Wir weisen darauf hin, dass die Bebauungsplanänderung auf einer einheitlichen Grundlage ausgefertigt werden muss. Ferner bitten wir, die Verfahrensvermerke als solche durch eine Überschrift „Verfahrensvermerke“ zu kennzeichnen.

Beurteilung:

Der Anregung wird gefolgt.

Plan und Verfahrensvermerke werden auf einer einheitlichen Grundlage zusammengeführt.

Anregung:

Bekanntmachung

Im Bekanntmachungstext wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen beim Antrag nach § 47 Verwaltungsgerichtsordnung (Normenkontrolle) unzulässig sind, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können (§ 3 Abs. 2 Sätze 1 und 2 und § 4a Abs. 6 Baugesetzbuch). Dies entspricht dem Wortlaut des § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB a.F. Dies ist grundsätzlich zulässig, aber eigentlich widersprüchlich zum Wortlaut von § 47 Abs. 2a VwGO. Wir bitten, zukünftig den Bekanntmachungstext wie folgt zu ändern:

„Es wird darauf hingewiesen, dass ein Antrag nach § 47 VwGO zur Einleitung einer Normenkontrolle, der einen Bebauungsplan zum Gegenstand hat, unzulässig ist, wenn mit ihm nur Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.“

Beurteilung:

Der Anregung wird gefolgt.

Der Text wird zukünftig entsprechend angepasst.

2. Landratsamt Miltenberg, Natur- und Landschaftsschutz

Mit dem Vorhaben besteht aus naturschutzrechtlicher und -fachlicher Sicht Einverständnis. Folgender Hinweis ist noch aufzunehmen:

Gehölzrodungen sind nur in der Zeit vom 01.10 - 28.02. zulässig (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG).

Beurteilung:

Der Anregung wird gefolgt.

Der Textbaustein zu den Gehölzrodungen wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

3. Landratsamt Miltenberg, Immissionsschutz

Unter den o. g. Voraussetzungen bestehen aus der Sicht des Immissionsschutzes gegen die geplante Änderung keine Bedenken.

4. Landratsamt Miltenberg, Denkmalschutz

Mit dem Vorhaben besteht Einverständnis sofern Folgendes als nachrichtliche Übernahme aufgenommen wird:

Das Denkmal darf weder versetzt noch beschädigt werden. (Art. 6 Bayerisches Denkmalschutzgesetz -DSchG-).

Beurteilung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

5. Staatliches Bauamt Aschaffenburg

Anregungen und Hinweise:

Die vorhandene Einmündung der Ortsstraße „Kirchhohle“ in die Kreisstraße MIL 30 ist aufgrund des spitzwinkligen Anschlusses für größere Kraftfahrzeuge nur eingeschränkt befahrbar.

Mit der Bebauungsplanänderung nach dem vorgelegten Entwurf vom 27.07.2016 sollen die gegenwärtigen Grundstücksgrenzen beibehalten werden. Eine grundsätzlich wünschbare fahrgeometrische Verbesserung der Verkehrsverhältnisse an dieser Einmündung ist damit künftig nicht mehr vorgesehen.

Aus fachlicher Sicht empfehlen wir der Gemeinde, die vorgesehene Bebauungsplanänderung nochmals zu prüfen. In die Bewertung der Verkehrssituation und die Abwägung sollten u. a. die Verkehrsbelastung der Kreisstraße MIL 30 (DTV 2.556 Kfz/24 h), der Ziel- und Quellverkehr in die Ortsstraße „Kirchhohle“ sowie ggf. auftretende Probleme beim Ein- oder Abbiegen von Lastkraftwagen/Müllfahrzeugen einbezogen werden.

Außerdem könnte zur Unfallsituation und einer Gefährdungseinschätzung an diesem Knotenpunkt auch die Polizei gehört werden.

Unabhängig von dieser grundsätzlichen Einschätzung bitten wir die Gemeinde, das Sichtfeld an der Einmündung - insbesondere Richtung Westen - herzustellen und durch laufende Grünpflege zu erhalten. Zumindest die Anfahrtsicht (3,00 m/70,00 m) sollte dauerhaft frei sein.

Beurteilung:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

In der Begründung zur Bebauungsplanänderung wurde deutlich gemacht, dass eine fahrgeometrische Verbesserung des Einmündungsbereiches aufgrund des bestehenden Höhenunterschiedes der beiden Straßen in der Innenkurve nicht möglich ist.

Darüber hinaus hat die untere Denkmalschutzbehörde mitgeteilt, dass sie einem Versetzen des Kulturdenkmals nicht zustimmt.

Insofern wird an der Planung festgehalten.

Das Sichtdreieck war im Plan mit den entsprechenden Hinweisen enthalten. Die Sichttiefe wird wie vorgeschlagen von 5,0 m auf 3,0 m reduziert.

6. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

Anregung:

Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange

Sollten künftig Maßnahmen an dem Baudenkmal (D-6-76-160-31 Bildstock, Postament und Pfeiler mit Kreuzdachnischenaufsatz mit Maßwerkmotiv, neugotisch, 2. H. 19. Jh.) veranlasst sein, bittet das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege rechtzeitig gehört zu werden.

Beurteilung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Anregung:

Bodendenkmalpflegerische Belange

Nach unserem bisherigen Kenntnisstand besteht gegen die oben genannte Planung von Seiten der Bodendenkmalpflege kein Einwand. Wir weisen jedoch darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1 - 2 DSchG unterliegen.

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Beurteilung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Es wird ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Beschlussvorschlag:

Den Beurteilungen zu den Anregungen und Hinweisen der Träger öffentlicher Belange durch das Büro PlanerFM wird vollinhaltlich zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	

b) Behandlung der Stellungnahmen sonstiger Beteiligter (Bürger)

Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit sind keine eingegangen.

Die Mitglieder des Bauausschusses nehmen hiervon Kenntnis.

c) Satzungsbeschluss**Beschlussvorschlag:**

Die Teiländerung des „Gesamtbebauungsplanes Soden“ im Bereich der Kirchhohle mit Begründung in der Fassung vom 26.01.2017 wird unter Beachtung des Art. 49 GO als **Satzung** beschlossen.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	

5 Berichte des Bürgermeisters

Es liegen keine Berichte vor.

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