



Markt Sulzbach a. Main

Landkreis Miltenberg

NIEDERSCHRIFT

über die -öffentliche-

SITZUNG DES GRUNDSTÜCKS-, BAU- UND UMWELTAUSSCHUSSES

am 09.11.2017 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 Karl-Heinz Müller FWG

Herr Winfried Reis CSU

Herr Norbert Seitz CSU

Herr Steffen Trautmann CSU

Vertreter

Herr Markus Krebs FWG Vertretung für Herrn Alfred Sommer

Herr Volker Zahn SPD Vertretung für Frau Kirstin Reis

Schriftführer

Herr Hubert Schmitt

Abwesend:

Ordentliche Mitglieder

Frau Kirstin Reis SPD vertreten von Herrn Volker Zahn

Herr Alfred Sommer FWG vertreten von Herrn Markus Krebs

TAGESORDNUNG

- TOP 1 Behandlung der vorliegenden Bauanträge
- TOP 1.1 Bauantrag über Nutzungsänderung und Teilung eines SB-Marktes in Räume für die Rettungswache, eine Spielhalle, eine Sportsbar sowie ein Billard-Café, Spessartstr. 125 und 127 ("Gewerbegebiet Höhfeld")
- TOP 1.2 Bauantrag über Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage, Hasenhecke 11 ("Neuaufstellung Bebauungsplan Hasenhecke")
- TOP 1.3 Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes für die Errichtung eines Carports, Dr.-Albert-Hoffa-Str. 11 ("Gesamtbebauungsplan Soden")
- TOP 2 Bekanntgabe der im Rahmen des Genehmigungsfreistellungsverfahrens laufenden Bauvorlagen
- TOP 2.1 Bauantrag über Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage, Hasenhecke 21 ("Neuaufstellung Bebauungsplan Hasenhecke")
- TOP 3 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Anordnung der Umlegung für das Baugebiet "Am Sulzbacher Weg" im Ortsteil Dornau und Übertragung der Umlegung auf das Vermessungsamt Aschaffenburg
- TOP 4 EFRE-Förderprogramm - Investitionen in Wachstum und Beschäftigung Bayern 2014 - 2020;
E-Mail vom 18.10.2017 der Stadt Aschaffenburg - Beratung und weitere Veranlassung
- TOP 5 Berichte des Bürgermeisters
- TOP 5.1 Planungswettbewerb;
Verkehrsuntersuchung zum Knotenpunkt Spessartstraße/Hauptstraße mit Einbahnstraßenregelung
- TOP 5.2 Auswahlverfahren zum Kooperationsprojekt "Carsharing" der Kommunalen Allianzen Südspessart, Spessartkraft und EnergieAgentur Bayer. Untermain;
Schreiben vom 23.10.2017 der Eheleute Bettina und Christof Gawronski

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 und Teilung eines SB-Marktes in Räume für die Rettungswache, eine Spielhalle, eine Sportsbar sowie ein Billard-Café, Spessartstr. 125 und 127 ("Gewerbegebiet Höfeld")

Der 1. Bürgermeister gibt kurze Erläuterungen zu den geplanten 4 Nutzungseinheiten Räume für die Rettungswache, Spielhalle, Sportsbar und Billard-Café.

In der anschließenden Beratung des Bauantrages werden aus den Reihen der BA-Mitglieder insbesondere hinsichtlich der Spielhalle vereinzelt Bedenken (Gefährdungspotenzial für Spielsüchtige) geäußert. Hierzu wird von Seiten der Verwaltung erklärt, dass auch die Spielhalle nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes grundsätzlich baurechtlich zulässig ist.

Nachdem Herrn Steffen Trautmann (Miteigentümer des Grundstückes und Mitantragsteller) das Wort erteilt wird, erklärt dieser, dass nach Angaben des Investors die vorliegende Planung nur als Gesamtkonzept funktioniere und demnach bei Ablehnung der Spielhalle auch die 3 weiteren Nutzungseinheiten nicht umgesetzt werden könnten.

Beschluss:

Für das geplante Bauvorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	5
Nein:	2

Anwesend:	7
Persönlich beteiligt:	1

wg. Art. 49 GO ohne Steffen Trautmann

1.2 Bauantrag über Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage, Hasenhecke 11 ("Neuaufstellung Bebauungsplan Hasenhecke")

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

- abweichende Firstrichtung;
- abweichende Dachform (Walmdach);
- Überschreitung der Baugrenze des Staffelgeschosses;

- Errichtung eines unzulässigen Dachaufbaus (Zwerchgiebel);
- Überschreitung der Wandhöhe der Garage;

Die Unterschriften sämtlicher Nachbarn liegen vor.

Beschluss:

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

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:	

1.3 Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes für die Errichtung eines Carports, Dr.-Albert-Hoffa-Str. 11 ("Gesamtbebauungsplan Soden")

Der Antrag beinhaltet die Errichtung eines Carports mit einer Grundfläche von ca. 30 m² an der straßenseitigen und westlichen Grenze des Grundstückes Dr.-Albert-Hoffa-Str. 11. Das grundsätzlich gemäß Art. 57 Abs. 1 Ziffer 1 Buchstabe b) BayBO verfahrensfreie Vorhaben befindet sich teilweise außerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenze und erfordert deshalb eine isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Grundstücksverhältnisse ist die Ansetzung des Carports direkt ab Hinterkante Gehweg geplant.

Der betroffene Nachbar hat dem Vorhaben zugestimmt.

Beschluss:

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

Der Carport ist aus Gründen der Verkehrssicherheit zur Straße hin offen zu gestalten und muss jederzeit frei zu befahren sein.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	

2 Bekanntgabe der im Rahmen des Genehmigungsverfahrens laufenden Bauvorlagen

Seit der letzten BA-Sitzung wurde der nachfolgende Bauantrag im Rahmen des Genehmigungsverfahrens behandelt:

2.1 Bauantrag über Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage, Hasenhecke 21 ("Neuaufstellung Bebauungsplan Hasenhecke")

3 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Anordnung der Umlegung für das Baugebiet "Am Sulzbacher Weg" im Ortsteil Dornau und Übertragung der Umlegung auf das Vermessungsamt Aschaffenburg

Das Schreiben vom 16.10.2017 des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Aschaffenburg einschließlich Beschlussantrag und Begründung sowie die Vereinbarung zur Übertragung der Befugnis zur Durchführung der Umlegung wurde im Ratsinformationssystem bereitgestellt bzw. mit der Ladung zur heutigen Sitzung zugestellt.

Vorschlag der Verwaltung

1. Der Markt Sulzbach a. Main ordnet nach § 46 BauGB die Umlegung für den Bereich des Bebauungsplanes "Am Sulzbacher Weg" an.
2. Der Markt Sulzbach a. Main überträgt seine Befugnis zur Durchführung der Umlegung auf das Vermessungsamt Aschaffenburg.
3. Der Markt Sulzbach a. Main beauftragt das Vermessungsamt Aschaffenburg mit der Bestimmung der Umfangsgrenze für das Umlegungsgebiet.

Begründung

Zu 1. Anordnung der Umlegung

Im Bereich des Bebauungsplanes "Am Sulzbacher Weg" liegen landwirtschaftliche Grundstücke, welche auf Grund ihres Zuschnittes zur baulichen Nutzung zurzeit nicht geeignet sind. Um die im Bauleitplan vorgesehenen Bauplatzflächen in Lage, Form und Größe bilden zu können, ist ein Bodenordnungsverfahren erforderlich. Eine amtlich durchgeführte Baulandumlegung bietet sich hierfür als das rechtliche Instrument an, mit welchem am zügigsten die Bauplätze und die öffentlichen Flächen geschaffen werden können. Die Grundstückseigentümer wurden nach § 47 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 15.11.2016 bis 10.02.2017 gehört.

Zu 2. Übertragung auf das Vermessungsamt Aschaffenburg

Die Gemeinde kann ihre Zuständigkeit in der Umlegung auf das Vermessungsamt durch eine Vereinbarung übertragen. Die Bildung eines Umlegungsausschusses mit Fachpersonal kann entfallen. Der Gemeindeverwaltung wird kein zusätzlicher Arbeitsblock aufgelastet. Das Verfahren kann vom Amt ohne Zeitverzögerung in relativ kurzer Zeit parallel zum Bauleitplanverfahren durchgeführt werden.

Die Kosten für alle Umlegungsarbeiten, einschließlich Vermessung bis zur Vorlage der Bescheide an das Grundbuchamt zum Eintrag der neuen Eigentümer werden nach Vertragsabschluss vom Erschließungsträger getragen.

Zu 3. Bestimmung der Umfangsgrenze für das Umlegungsgebiet

Bei einer frühzeitigen Beauftragung der Bestimmung der Umfangsgrenze werden die anfallenden Gebühren nach § 8 Abs. 4 GEBOVERM auf die künftigen Umlegungsgebühren angerechnet, wenn die Umlegung innerhalb von zwei Jahren durchgeführt wird. Insofern entstehen keine zusätzlichen Kosten. Die weiteren Planungsleistungen werden vereinfacht, da durch die Umfangsgrenzbestimmung genaue Vermessungsdaten vorliegen werden.

In der Beratung regt der 3. Bürgermeister Volker Zahn bezugnehmend auf Ziffer 2 (1) der vorgelegten Vereinbarung eine Überprüfung an, ob für den Fall etwaigen fehlerhaften Verwaltungshandels des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Aschaffenburg (Vermessungsfehler) eine entsprechende Haftungsklausel in die Vereinbarung aufzunehmen wäre.

Beschlussvorschlag:

Der Markt Sulzbach a. Main ordnet nach § 46 BauGB die Umlegung für den Bereich des Bebauungsplanes "Am Sulzbacher Weg" an.

Der Markt Sulzbach a. Main überträgt seine Befugnis zur Durchführung der Umlegung auf das Vermessungsamt Aschaffenburg.

Der Markt Sulzbach a. Main beauftragt das Vermessungsamt Aschaffenburg mit der Bestimmung der Umfangsgrenze für das Umlegungsgebiet.

Die Verwaltung wird ermächtigt, die vorliegende Vereinbarung mit dem Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Aschaffenburg abzuschließen.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	

**4 EFRE-Förderprogramm - Investitionen in Wachstum und Beschäftigung Bayern 2014 - 2020;
E-Mail vom 18.10.2017 der Stadt Aschaffenburg - Beratung und weitere Veranlassung**

Die E-Mail vom 18.10.2017 der Stadt Aschaffenburg mit dem Schreiben vom 11.10.2017 der Obersten Baubehörde und dem Entwurf zu einer Interkommunalen Vereinbarung wurden im Ratsinformationssystem bereitgestellt bzw. mit der Ladung zur heutigen Sitzung zugestellt.

Mit Schreiben vom 11.10.2017 hat die Oberste Baubehörde der Stadt Aschaffenburg als Leitkommune der Bachgauer Allianz mitgeteilt, dass die Möglichkeit besteht, Projekte aus dem Integrierten räumlichen Entwicklungskonzept nach zu melden, da Fördermittel aus anderen Allianzen nicht ausgeschöpft werden. Eingeschränkt ist der Umfang allerdings auf Projekte der Maßnahmengruppen Revitalisierung von Konversions- und Brachflächen sowie Gebäudeleerstände sowie auf Grün- und Erholungsanlagen.

Im Integrierten Räumlichen Entwicklungskonzept sind folgende Maßnahmen für den Markt Sulzbach a. Main aufgeführt:

Grün- und Erholungsanlagen:

- Mainuferlandschaft von Aschaffenburg mainaufwärts bis nach Niedernberg und Sulzbach a. Main:
Das Mainufer zwischen Aschaffenburg, Niedernberg und Sulzbach a. Main soll flußübergreifend zu einem Flussuferpark entwickelt werden.

Projektbausteine:

- Freiraumplanung für den gesamten Uferbereich;

Ziele:

- Freihalten des Mainufers vom Autoverkehr;
- Weitestgehende Freihaltung des Mainufers von Bebauung;
- Aufnahme und Weiterführung der einmündenden Grünzüge;
- Uferzonen als Naherholungsbereiche ausbauen;
- Flussabschnitte mit natürlicher oder naturnaher Vegetation als geschützte Landschaft und „werdendes Biotop“ erhalten;
- Grüne Verbindungs- und Erholungsachse der Region;

Kosten:

- Projektstudie (30.000,00 €);
- Realisierungsplanung und Wettbewerb (400.000,00 €);
- Realisierung erster Baustein (1.200.000,00 €);

- Die umfangreichen landschaftspflegerischen Arbeiten des Schleusenbaus werden zu beiden Seiten des Mains eine neue Landschaft mit hohem Naturerholungspotenzial entstehen lassen:

Projektbausteine:

- Vorplanung/Vorstudie des Schleusenparks zur Ergänzung der Planfeststellung im Mainvorland durch ein landschaftsplanerisches Gutachterverfahren/Wettbewerb;
- Freiraumplanung/Objektplanung;
- Planungs- und Realisierungsvereinbarung mit der Bundeswasserstraßenverwaltung;

Ziele:

- Die neu entstehende Uferlandschaft soll zu einer ökologisch wertvollen Talaue gestaltet werden. Entlang des Uferbereichs sind unterschiedliche Erlebniszone (z.B. Verweilzone, Liegewiesen, Aussichtsbereich) zu schaffen;
- Der Schleusenpark soll einen Erlebnisraum für alle Generationen und Bevölkerungsgruppen der Region Bayerischer Untermain darstellen;
- Im Zuge des Schleusenbaus sollen die Fuß- und Radwege sowie deren Anschlüsse einschließlich der Mainquerung als Einheit barrierefrei entwickelt werden;
- Für den Naherholungsraum sind dezentrale Stellplatzanlagen zur Erschließung bereitzustellen;
- Steigerung der Attraktivität und der Lebensqualität durch Naherholungsmöglichkeiten und grüne Infrastruktur;

Kosten:

- Impulsmaßnahmen (400.000,00 €);

- Radwegkonzept der Bachgaugemeinden erarbeiten und durch Neubau/Qualifizierung der Radwege umsetzen:

Projektbausteine:

- Interkommunales Radverkehrskonzept;
- Interkommunale Vereinbarung zur Prioritätensetzung
- Projektplanung;
- Projektumsetzung;

Ziele:

- Verbesserung des Angebots an Radwegen zur Förderung des Radverkehrs, insbesondere im Alltag, aber auch Freizeitnutzung und im Tourismus;
- Verstärkte Verlagerung vom motorisierten Individualverkehr zum Radverkehr, um die Verkehrsbelastung zu reduzieren und im Sinne des Klimaschutzes den CO₂-Ausstoß zu verringern;

Kosten:

- Planung (80.000,00 €);
- Umsetzung (920.000,00 €);

- Errichtung eines barrierefreien Fuß- und Radfahrerstegs zwischen Niedernberg und Sulzbach a. Main:

Projektbausteine:

- Machbarkeitsstudie inkl. Alternativprüfung (Fährverbindung);
- Wettbewerb;

- Umsetzung Bau;

Ziele:

- Die Verkehrsanbindung an das Schienennetz auf Sulzbacher Seite sowie die inneren Verkehrsbeziehungen sollen durch den Bau eines barrierefreien Fußgänger- und Radfahrerstegs verbessert werden;

Kosten:

- Baumaßnahme (6.500.000,00 €);

Revitalisierung von Konversions- und Brachflächen sowie Gebäudeleerstände:

Keine Maßnahmen in Sulzbach a. Main im Konzept vorgesehen.

Die Kosten verteilen sich nach Einwohnerwerten bzw. bei Einzelprojekten auf die jeweilige Kommune.

Der 1. Bürgermeister verweist in diesem Zusammenhang auf die derzeit laufenden Untersuchungen hinsichtlich der Linienfindung einer Ortsentlastungsstraße für Sulzbach a. Main.

Nach kurzer Beratung kommen die BA-Mitglieder überein, die Angelegenheit in den Fraktionen zu beraten und in der Sitzung des Marktgemeinderates am 23.11.2017 über die weitere Vorgehensweise zu entscheiden.

5 Berichte des Bürgermeisters

5.1 Planungswettbewerb; Verkehrsuntersuchung zum Knotenpunkt Spessartstraße/Hauptstraße mit Einbahnstraßenregelung

Mit-Beschluss vom 26.10.2017 wurde dem Büro T + T der Auftrag über Verkehrsuntersuchungen zu den Knotenpunkten Hauptstraße/Spessartstraße und Hauptstraße/Jahnstraße erteilt.

Das Büro T + T hat nunmehr mitgeteilt, dass für den Knotenpunkt Hauptstraße/Spessartstraße keine aktuelleren Zahlen als aus der Erhebung von 2012 vorliegen. Ein Vergleich der beiden Erhebungen 2012 und 2016 am Knotenpunkt Hauptstraße/Jahnstraße zeigt, dass nicht mit den Zahlen von 2012 für den Knotenpunkt Hauptstraße/Spessartstraße gearbeitet werden könne. Das Büro hat deshalb eine Video-Erhebung für diesen Knotenpunkt vorgeschlagen und ein entsprechendes Angebot in Höhe von brutto 1.542,24 € vorgelegt.

Die Mitglieder des Bauausschusses nehmen die Sachlage zur Kenntnis und stimmen der Auftragsvergabe einhellig zu.

**5.2 Auswahlverfahren zum Kooperationsprojekt "Carsharing" der Kommunalen Allianzen Südspessart, Spessartkraft und EnergieAgentur Bayer. Untermain;
Schreiben vom 23.10.2017 der Eheleute Bettina und Christof Gawronski**

Der Bauausschuss hatte in der Sitzung vom 13.07.2017 beschlossen, insbesondere wegen der Stellplatzknappheit im Ortszentrum nicht am Auswahlverfahren „Carsharing“ des Landkreises Miltenberg teilzunehmen.

Mit Schreiben vom 23.10.2017 bitten die Eheleute Bettina und Christof Gawronski - unterstützt von weiteren Ortsbürgern - diese Entscheidung nochmals zu überprüfen. Es wird vorgeschlagen, einen Standort nicht im Ortszentrum, sondern nahe der Wohngebiete zu suchen. Angeführt werden als mögliche Standorte die Franz-Schüßler-Straße und als Alternative der Parkplatz an der Kinderkrippe (Wohngebiet Hasenhecke).

Nach entsprechenden Ortseinsichten wird von Seiten der Verwaltung der östlichste Stellplatz der Stellplatzgruppe in der Franz-Schüßler-Straße (am Bolzplatz) vorgeschlagen.

Nach kurzer Beratung schlägt der 1. Bürgermeister vor, den Antrag der Eheleute Gawronski und weiterer Ortsbürger zur Abstimmung zu bringen.

Beschluss:

Der Antrag der Eheleute Gawronski und weiterer Ortsbürger auf Teilnahme am Auswahlverfahren „Carsharing“ wird zur Abstimmung gebracht.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	7
Nein:	1

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	

Beschluss:

Der Markt Sulzbach a. Main schließt sich dem Auswahlverfahren „Carsharing“ des Landkreises Miltenberg an und stellt den östlichsten Stellplatz der Stellplatzgruppe in der Franz-Schüßler-Straße (am Bolzplatz) zur Verfügung.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	7
Nein:	1

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