



# Markt Sulzbach a. Main

Landkreis Miltenberg

## NIEDERSCHRIFT

über die **-öffentliche-**

### SITZUNG DES GRUNDSTÜCKS-, BAU- UND UMWELTAUSSCHUSSES

am 03.05.2018 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 Martin Stock CSU

##### Ordentliche Mitglieder

Herr Hubert Amrhein FWG

Herr Karl-Heinz Müller FWG ab TOP 1.2

Frau Kirstin Reis SPD

Herr Winfried Reis CSU

Herr Norbert Seitz CSU

Herr Alfred Sommer FWG

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 Neubau einer Gewerbe- und Lagerhalle, Industriestr. 19  
("Erweiterung Gewerbegebiet Altenbach")
- TOP 1.2    Bauantrag über Errichtung von Anbaubalkonen am bestehenden  
Wohnhaus, Berliner Ring 1 a ("Östlich der Königsberger Straße")
- TOP 2      Bekanntgabe der im Rahmen des  
Genehmigungsfreistellungsverfahrens laufenden Bauvorlagen
- TOP 2.1    Bauantrag über Neubau eines Zweifamilienwohnhauses mit  
2 Garagen und 2 Stellplätzen, Fasanenweg 5 a und 5 b  
("Neuaufstellung B-Plan Hasenhecke")
- TOP 3      Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);  
Antrag vom 06.04.2018 auf Änderung des Bebauungsplanes  
"Nördlich der Steinhohle" im Bereich des Grundstückes Fl.-Nr. 7616/55  
(Ober der Steinhohle 21)
- TOP 4      Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes 2030 der Stadt  
Aschaffenburg;  
Stellungnahme im Rahmen der erneuten Beteiligung der Behörden  
gemäß § 4a Abs. 3, § 4 Abs. 2 BauGB
- TOP 5      Fortschreibung des Nahverkehrsplans der Region Bayerischer  
Unterrain;  
Stellungnahme des Marktes Sulzbach a. Main zum überarbeiteten  
Entwurf des Nahverkehrsplans
- TOP 6      Vollzug der StVO;  
Anfrage wegen Aufbringung einer Fahrbahnmarkierung (Mittellinie) im  
Kurvenbereich der Jahnstraße (Höhe Einmündung Pfortengasse)
- TOP 7      Berichte des Bürgermeisters

***Wegen Aufhebung der Nichtöffentlichkeit erscheint der nachfolgende Tagesordnungspunkt in der öffentlichen Niederschrift:***

- TOP 8      Wasserleitungs- und Kanalsanierung mit Straßenbau (BA VI) in der  
Sodentalstraße;  
Auftragsvergabe für die Reinigung und TV-Befahrung der  
Seitenstraße zum Bürgerhaus 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 Gewerbe- und Lagerhalle, Industriestr. 19 ("Erweiterung Gewerbegebiet Altenbach")**

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

- Unterschreitung der festgesetzten Mindestgröße der Baugrundstücke;
- Unterschreitung der zulässigen Dachneigung für Satteldächer;
- Überschreitung der maximal zulässigen Höhe für Aufschüttungen;

Die Unterschriften der betroffenen 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:	<b>7</b>
Nein:	<b>0</b>

Anwesend:	<b>7</b>
Persönlich beteiligt:	

-----

## 1.2 Bauantrag über Errichtung von Anbaubalkonen am bestehenden Wohnhaus, Berliner Ring 1 a ("Östlich der Königsberger Straße")

Das geplante Bauvorhaben erfordert eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes wegen Überschreitung der Baugrenze.

### Beschluss:

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

### Abstimmungsergebnis:

Ja:	<b>8</b>
Nein:	<b>0</b>

Anwesend:	<b>8</b>
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 Zweifamilienwohnhauses mit 2 Garagen und 2 Stellplätzen, Fasanenweg 5 a und 5 b ("Neuaufstellung B-Plan Hasenhecke")

-----

## 3 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Antrag vom 06.04.2018 auf Änderung des Bebauungsplanes "Nördlich der Steinhohle" im Bereich des Grundstückes Fl.-Nr. 7616/55 (Ober der Steinhohle 21)

Der Antrag vom 06.04.2018 der Eheleute Schüßler mit entsprechenden Anlagen wurde im Ratsinformationssystem bereitgestellt bzw. mit der Ladung zur heutigen Sitzung zugestellt.

Die Antragsteller möchten auf dem bisher mit 2 Wohngebäuden (insgesamt 3 Wohneinheiten) bebauten Grundstück ein weiteres 1-geschossiges, nicht unterkellertes, Einfamilienhaus mit Sattel- oder Walmdach und einer Grundfläche von 11,0 x 11,0 m errichten. Nach Angaben der Antragsteller befinden sich auf dem Grundstück 6 Stellplätze, hiervon 4 Garagenplätze.

Nachdem sich der Standort des geplanten Gebäudes im hinteren Grundstücksbereich komplett außerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen befindet, wurde auf Nachfrage der Antragsteller beim Landratsamt Obernburg (Bauamt) eine Genehmigung nur im Falle einer entsprechenden Bebauungsplanänderung in Aussicht gestellt.

Seitens der Verwaltung wurde vom Planungsbüro Tropp-Plan eine Stellungnahme aus städtebaulicher Sicht angefordert, die jedoch zur Sitzung noch nicht vorlag.

In der Beratung wird die Anfrage insbesondere unter den Gesichtspunkten Wohnraumbeschaffung und Stärkung der Innenentwicklung grundsätzlich positiv bewertet. Allerdings werden auch Bedenken hinsichtlich einer erforderlichen Feuerwehrezufahrt für das hinterliegende Gebäude sowie die Schaffung eines Präzedenzfalles geäußert.

Auf Vorschlag des 1. Bürgermeisters kommt der Ausschuss letztendlich überein, dass sich die Fraktionen zunächst intern beraten und nach Vorliegen der Stellungnahme des Städteplaners der Antrag im Marktgemeinderat abschließend behandelt wird.

-----

#### **4 Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes 2030 der Stadt Aschaffenburg; Stellungnahme im Rahmen der erneuten Beteiligung der Behörden gemäß § 4a Abs. 3, § 4 Abs. 2 BauGB**

Das Schreiben vom 20.04.2018 der Stadt Aschaffenburg sowie der MGR-Beschluss vom 26.07.2017 wurden im Ratsinformationssystem bereitgestellt bzw. mit der Ladung zur heutigen Sitzung zugestellt.

Der Markt Sulzbach a. Main hatte in seiner Stellungnahme zum Entwurf des FNP 2030 auf eine mögliche Straßenführung (Kreisverkehr- und Straßenflächen) im Bereich der Gemarkungsgrenze Sulzbach/Obernau im Zusammenhang mit dem Bau von (einer) Ortsumgehungsstraße(n) verwiesen.

Weiterhin wurde darauf hingewiesen, dass dem Markt Sulzbach a. Main ein Hochwasserabflussnachweis, bezogen auf ein Hochwasser der Größenordnung HQ100, im Rahmen der Gewerbegebietserweiterung im Einflussbereich des Gewässers „Altenbach“ vorliegt.

In der Abwägung wurden seitens der Stadt Aschaffenburg die Hinweise des Marktes Sulzbach a. Main zur Kenntnis genommen. Planänderungen wurden nicht für erforderlich erachtet.

Im Schreiben vom 20.04.2018 weist die Stadt Aschaffenburg darauf hin, dass im Rahmen der erneuten Beteiligung die Möglichkeit, Stellungnahmen abzugeben, auf die geänderten bzw. ergänzten Teile beschränkt wurde.

**Beschlussvorschlag:**

Der Entwurf des Flächennutzungsplanes 2030 vom 15.01.2018 der Stadt Aschaffenburg wird zur Kenntnis genommen.

Bedenken und Einwendungen werden nicht vorgebracht.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja:	<b>8</b>
Nein:	<b>0</b>

Anwesend:	<b>8</b>
Persönlich beteiligt:	

-----

**5 Fortschreibung des Nahverkehrsplans der Region Bayerischer Untermain;  
Stellungnahme des Marktes Sulzbach a. Main zum überarbeiteten Entwurf des Nahverkehrsplans**

Die E-Mail vom 16.04.2018 des Nahverkehrsbeauftragten Karl-Heinz Betz sowie Auszüge aus dem Entwurf des Nahverkehrsplans (Sulzbach betreffend) wurden im Ratsinformationssystem bereitgestellt bzw. mit der Ladung zur heutigen Sitzung zugestellt.

Bereits im Sommer 2016 wurde der damals erstellte Entwurf des Nahverkehrsplans mit der Bitte um Stellungnahme zugesandt. Im Nachgang zur Kündigung der VAB-Verträge durch die DB Regio AG (mit dem Ziel, eine neue Erlösaufteilung zu erzwingen) wurde der endgültige Beschluss des neuen Nahverkehrsplans ausgesetzt, da unklar war, in welchem Umfang Erlösanteile von der Busseite weg hin zu den Schienenunternehmen verlagert werden würden. Seit Herbst 2017 ist nun klar, dass Erlöse in Millionenhöhe im Busbereich fehlen werden.

Unter Beibehaltung des grundsätzlichen Ziels, mehr Verkehr auf den ÖPNV zu verlagern, wurde der damals erstellte Entwurf nunmehr überarbeitet, wobei der gesamte Analyseteil (bis einschließlich Kapitel 7) unverändert belassen wurde.

Im Maßnahmenteil wurde jedoch versucht, Optimierungen durch Zusammenfassung von Maßnahmen, andere Routengestaltungen oder andere Betriebsformen (z.B. als Rufbus) vorzunehmen, um eine wirtschaftlichere Produktion des verbesserten Angebotes zu ermöglichen. Auch bzgl. der zeitlichen Umsetzung der Maßnahmen wurde eine Streckung vorgenommen. In den nun überarbeiteten Entwurf eingebaut wurden bereits eingetretene Veränderungen (z.B. Anpassung im südlichen Landkreis Miltenberg zur Anbindung nach Würzburg über VRN977) bzw. mit einzelnen Nachbargaufgabenträgern besprochene Planungsideen.

Die im Rahmen der Maßnahmenkonzeption dargestellten Maßnahmen sind konkrete Planungsvorhaben zur verkehrlichen und/oder wirtschaftlichen Verbesserung und Weiterentwicklung des ÖPNV-Angebotes, die im Zeitraum von fünf Jahren (2017 - 2021) umgesetzt werden sollen.

Wesentliche Liniennetzänderungen bei Linie 63 und einer neuer Linie 64 werden u.a. auch im Korridor Aschaffenburg - Soden - Leidersbach - Heimbuchenthal - Eschau - Elsenfeld vorgenommen.

Im Einzugsgebiet des Marktes Sulzbach a. Main ist hinsichtlich der Maßnahmenkonzeption insbesondere folgendes dargestellt:

- **Linie 1:** Keine Änderungen vorgesehen.
- **Linie 56:** Anpassung des Bedienungsangebotes im Linienbündel Maintal-Südwest – auf der Strecke Sulzbach/Bhf. - Sulzbach - Niedernberg - Großostheim: Samstags in der Nebenverkehrszeit im Takt 120 Minuten.
- **Linie 61:** Keine Änderungen vorgesehen.
- **Linie 62:** Keine Änderungen vorgesehen.
- **Linie 63:** Anpassung des Linienbündels Leidersbachtal mit neuem Linienweg auf der Strecke Soden - Sulzbach - Dornau - Kleinwallstadt - (neue Mainbrücke ab Stufe 2) - Obernburg - Elsenfeld/Bhf. auch am Samstag im Takt 120 Minuten
- **Linie 64:** Einführung eines neuen Linienbündels Elsavatal mit Linienweg: Elsenfeld - Neuhammer - Heimbuchenthal - Volkersbrunn - Ebersbach - Soden - Aschaffenburg mit einer Taktung: Montag - Freitag von 60 Minuten in der Hauptverkehrszeit (HVZ) und bis 120 Minuten in der Nebenverkehrszeit (NVZ) sowie Schwachlastzeit (SVZ)  
Vorteil: Direkte Anbindung von Soden nach Aschaffenburg von Mo.-Fr.

Nach Mitteilung des Nahverkehrsbeauftragten Herrn Betz sind diese Planungen ein Vorschlag und abhängig von weiteren Umständen, wie z.B. Baustellen mit Vollsperrung im Bereich der neuen Linie 64. Dann würde diese Umsetzung ab Fahrplanwechsel 2018/2019 nicht stattfinden und die bisherige Linienführung der Linie 63 beibehalten.

#### Erörterung der Einsatzzeiten:

Hauptverkehrszeit HVZ:	von 6.00 bis 8.00 Uhr und 12.00 bis 18.00 Uhr
Nebenverkehrszeit NVZ:	von 8.00 bis 12.00 Uhr und 18.00 bis 20.00 Uhr
Schwachlastzeit SVZ:	ab 20.00 Uhr oder Sonntag/Feiertag
Bedarfsgerecht B:	nur bei Anfrage/Bedarf

#### Beschluss:

Der überarbeitete Entwurf des Nahverkehrsplanes wird zur Kenntnis genommen.

Einwendungen oder weitergehende Hinweise werden seitens des Marktes Sulzbach a. Main nicht geäußert.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja:	<b>8</b>
Nein:	<b>0</b>

Anwesend:	<b>8</b>
Persönlich beteiligt:	

-----

**6 Vollzug der StVO;  
Anfrage wegen Aufbringung einer Fahrbahnmarkierung (Mittellinie) im  
Kurvenbereich der Jahnstraße (Höhe Einmündung Pfortengasse)**

Aufgrund der Anfrage des Herrn MGR Norbert Seitz in der BA-Sitzung vom 12.04.2018 hat die Verwaltung das Staatliche Bauamt um Stellungnahme hinsichtlich der Möglichkeit der Aufbringung einer Mittelmarkierung im Kurvenbereich der Jahnstraße (Höhe Einmündung Pfortengasse) gebeten. Hierzu hat das Staatliche Bauamt folgendes mitgeteilt:

Generell richtet sich die Markierung nach den RMS „Richtlinien für die Markierung von Straßen“.

**Eine Mittelmarkierung erfolgt nicht.**

- bei Fahrbahnen unter 6,50 m Fahrbahnbreite und/oder
- bei einer Fahrzeugmenge unter 5.000 Fahrzeugen/Tag und/oder
- sofern keine Gefährdungslage vorliegt (z.B. ständiges Befahren von Gehwegen, vor allem in Kurven oder unübersichtlichen Stellen)

Ob eine Markierung aufzubringen ist, wäre im Einzelfall nach Antragstellung beim LRA Miltenberg als untere Straßenverkehrsbehörde mit der Polizei sowie dem Staatlichen Bauamt zu überprüfen.

**Beschluss:**

Die Verwaltung wird beauftragt, an das Landratsamt Miltenberg (Straßenverkehrsbehörde) einen Antrag auf Aufbringung einer Mittelmarkierung im Kurvenbereich der Jahnstraße (Höhe Einmündung Pfortengasse) zu stellen.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja:	<b>8</b>
Nein:	<b>0</b>

Anwesend:	<b>8</b>
Persönlich beteiligt:	

-----

## 7 Berichte des Bürgermeisters

Es liegen keine Berichte vor.

***Wegen Aufhebung der Nichtöffentlichkeit erscheint der nachfolgende Tagesordnungspunkt in der öffentlichen Niederschrift:***

## 8 Wasserleitungs- und Kanalsanierung mit Straßenbau (BA VI) in der Sodentalstraße; Auftragsvergabe für die Reinigung und TV-Befahrung der Seitenstraße zum Bürgerhaus aufgrund der vorliegenden Angebote

Bezüglich der anstehenden Wasserleitungs- und Kanalsanierung in der Sodentalstraße (BA VI) teilte das Ingenieurbüro Jung mit, dass im Bereich der Seitenstraße (Zufahrt zum Bürgerhaus Soden/FFW Soden) die letzte Kanalbefahrung aus dem Jahre 2001 datiert.

Hier sollten die Bachverrohrung Richtung Bürgerhaus und Absetzmulde sowie der Schmutzwasserkanal zum Bürgerhaus und zum FFW-Gerätehaus neu befahren werden, damit auch hier ersichtlich wird, was im Zuge des Ausbaus ggf. noch erneuert/saniert werden muss.

Die Kosten für die Reinigung sowie die TV-Befahrung gehen aus der Kostenübersicht (aus dem Jahres-LV der AMME) hervor. Hier wäre die Firma Müller Umweltdienst GmbH mit 3.060,38 € Brutto preiswertester Anbieter.

Die Kosten für die TV-Auswertung über das Ingenieurbüro Jung (KommunalPlan GmbH) würden sich gemäß der E-Mail vom 25.04.2018 des Herrn Wieczorek auf insgesamt ca. 1.400,00 € brutto belaufen.

Die Gesamtkosten belaufen sich somit auf insgesamt **4.460,38 € brutto**.

Die Ausführung könnte innerhalb der nächsten 6 - 8 Wochen erfolgen.

### **Beschluss:**

Einer neuen Befahrung der Bachverrohrung sowie des Schmutzwasserkanals in der Seitenstraße (Zufahrt zum Bürgerhaus/FFW Soden) wird zugestimmt.

Die Verwaltung wird ermächtigt, die Aufträge für die Reinigung und TV-Befahrung an die Firma Müller Umweltdienst GmbH in Höhe von 3.060,38 € brutto und für die TV-Auswertung an das Ingenieurbüro Jung (KommunalPlan GmbH) in Höhe von ca. 1.400,00 € brutto zu vergeben.

### **Abstimmungsergebnis:**

Ja:	<b>8</b>
Nein:	<b>0</b>

Anwesend:	<b>8</b>
Persönlich beteiligt:	

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

Martin Stock  
Vorsitzender

Hubert Schmitt  
Schriftführer