



Markt Sulzbach a. Main

Landkreis Miltenberg

NIEDERSCHRIFT

über die -öffentliche-

SITZUNG DES GRUNDSTÜCKS-, BAU- UND UMWELTAUSSCHUSSES

am 17.03.2022 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 Martin Stock CSU

Ordentliche Mitglieder

Herr Hubert Amrhein FWG

Herr Artur Hansl CSU

Frau Andrea Heidel ZAG

Herr Norbert Seitz CSU

Herr André Sommer SPD

Herr Steffen Trautmann CSU

Vertreter

Herr Alfred Sommer FWG Vertretung für Herr Karl-Heinz Müller

Schriftführer

Herr Hubert Schmitt

Gäste

Frau Anne Fache Büro PlanerFM, zu TOPs 1. und 2.

Herr Arch. Christof Trenner zu TOP 2.

Abwesend:

Ordentliche Mitglieder

Herr Karl-Heinz Müller FWG Vertreten von Herrn Alfred Sommer

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

- TOP 1 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
 Entwurf des Bebauungsplans "Zwischen Haupt- und Hinterer
 Dorfstraße - nördlicher Teil" - Ergebnis der öffentlichen Auslegung
 - a) Behandlung der Stellungnahmen von Behörden und Träger
 öffentlicher Belange;
 - b) Behandlung der Stellungnahmen sonstiger Beteiligter (Bürger);
 - c) Anordnung der erneuten öffentlichen Auslegung

- TOP 2 Vorstellung des Konzeptes zum Neubau von 2 Mehrfamilienhäusern
 auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 145, 148 und 152/1 (Hintere Dorfstraße 8,
 10 und 12)

- TOP 3 Behandlung der vorliegenden Bauanträge

- TOP 3.1 Bauantrag über Umnutzung des Zweifamilienhauses zu einem
 3-Familienwohnhaus mit Apartment (4 WE), Goethestraße 23
 ("Höhfeld")

- TOP 3.2 Bauantrag über Neubau eines Wohnhauses mit Doppelgarage,
 Auf der Birkenhöhe 14 ("Am Sulzbacher Weg")

- TOP 3.3 Tekturantrag über Anbau einer Fahrzeug- und Abstellhalle an das
 bestehende Feuerwehrgebäude, Spessartstr. 124 ("Gewerbegebiet
 Höhfeld")

- TOP 3.4 Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des
 Bebauungsplanes für den Einbau eines Naturpools/Biopools mit
 Pflanzzone, Kurt-Schumacher-Straße 4 ("Wachenbach-Mühlweg")

- TOP 3.5 Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des
 Bebauungsplanes für den Neubau eines Carports, Lerchenweg 5
 ("Neuaufstellung B-Plan Hasenhecke")

- TOP 3.6 Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des
 Bebauungsplanes für den Bau eines Gartenhauses, Hollerweg 9
 ("Südliches Ortsgebiet")

- TOP 4 Behandlung der vorliegenden Bauanfragen

- TOP 4.1 Bauvoranfrage über Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit
 Tiefgarage, Spessartstraße 49 ("Nördlich Spessartstraße")

- TOP 4.2 Bauvoranfrage über Neubau eines Einfamilienwohnhauses,
 Spessartstraße 84 (Innerhalb bebauter Ortsteile)

- TOP 5 Umweltschutz;
 Vorlage der eingegangenen Bewerbungen für das Ehrenamt der/des
 Umweltbeauftragten - Beratung und weitere Veranlassung

- TOP 6 Berichte des Bürgermeisters

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

- TOP 1 Neubau eines selbständigen Radweges von Sulzbach nach Soden
 (BA 1 - Wachenbachweg);
 Auftragsvergabe der Ingenieurleistungen aufgrund der vorliegenden
 Honorarangebote

- TOP 4 Einrichtung einer Trinkwasser-Ersatzversorgung Sulzbach-Obernau;
 Abschluss eines Wasserlieferungsvertrages mit der Aschaffener
 Versorgungs-GmbH (AVG)

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

- 1 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Entwurf des Bebauungsplans "Zwischen Haupt- und Hinterer Dorfstraße - nördlicher Teil" - Ergebnis der öffentlichen Auslegung**
 - a) Behandlung der Stellungnahmen von Behörden und Träger öffentlicher Belange;**
 - b) Behandlung der Stellungnahmen sonstiger Beteiligter (Bürger);**
 - c) Anordnung der erneuten öffentlichen Auslegung**

Der Entwurf des Bebauungsplanes "Zwischen Haupt- und Hinterer Dorfstraße - nördlicher Teil" mit Begründung in der Fassung vom 16.09.2021 wurde in der Zeit vom 22.11.2021 bis einschließlich 22.12.2021 öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung wurden zum Entwurf des Bebauungsplans die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Die eingegangenen Hinweise und Anregungen der Bürger sowie der Behörden wurden vom Büro PlanerFM beurteilt und die entsprechenden Änderungen in den Entwurf des Bebauungsplanes eingearbeitet.

a) Behandlung der Stellungnahmen von Behörden und Träger öffentlicher Belange;

Im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB wurden folgende Behörden und sonstige von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange beteiligt und um Äußerung zu der Planung gebeten.

01. Regierung von Unterfranken - Höhere Planungsbehörde
02. Regionaler Planungsverband Bayer. Untermain – Region 1
03. Landratsamt Miltenberg - Bauplanung- und Bauordnungsrecht
04. Landratsamt Miltenberg - Immissionsschutz
05. Landratsamt Miltenberg - Untere Naturschutzbehörde
06. Landratsamt Miltenberg - Untere Wasserrechtsbehörde
07. Landratsamt Miltenberg - Brandschutz
08. Landratsamt Miltenberg - Gesundheitsamt
09. Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg
10. Staatliches Bauamt Aschaffenburg
11. Bayer. Landesamt für Denkmalpflege -Referat B Q- Bauleitplanung
12. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
13. IHK Aschaffenburg
14. Zweckverband AMME
15. Bayernwerk Netz GmbH – Strom und Gas
16. Deutsche Telekom AG
17. Stadt Aschaffenburg
18. Markt Kleinwallstadt
19. Gemeinde Niedernberg
20. Gemeinde Leidersbach
21. Gemeinde Großwallstadt

Die folgenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme abgegeben und in ihren Stellungnahmen der Planung zugestimmt bzw. nur Anregungen oder Hinweise vorgebracht, die erst im Rahmen der konkreten Objektplanung zu beachten sind:

01. IHK Aschaffenburg
02. Staatliches Bauamt Aschaffenburg
03. Deutsche Telekom AG
04. Gemeinde Großwallstadt
05. Gemeinde Leidersbach
06. Regierung von Unterfranken - Höhere Planungsbehörde
07. Regionaler Planungsverband - Bayer. Untermain – Region 1
08. Landratsamt Miltenberg - Gesundheitsamt

Die folgenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahme abgegeben:

01. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
02. Markt Kleinwallstadt
03. Gemeinde Niedernberg

Stellungnahmen, die zu behandeln sind, haben abgegeben:

Bayer. Landesamt für Denkmalpflege mit Schreiben vom 22.11.2021

Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Wir verweisen auf unser Schreiben P-2021-1457-1_S2 vom 01.04.2021.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Der Verweis auf die Meldepflicht gem. Art. 8 BayDSchG ist daher in den Hinweisen im Lageplan unter C. Hinweise Pkt. 1.1.2 zu streichen.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).

Stellungnahme vom 01.04.2021

Wir danken für Ihre Anfrage zu o. g. Planung.

Im oben genannten Planungsgebiet liegen folgende Bodendenkmäler:

D-6-6020-0222 Archäologische Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit im Ortsbereich von Sulzbach a. Main.

D-6-6020-0223 Archäologische Befunde im Bereich der spätmittelalterlichen Ortsbefestigung in Sulzbach a. Main.

Eine Orientierungshilfe bietet Ihnen der öffentlich unter <http://www.denkmal.bay-ern.de> zugängliche Bayerische Denkmal-Atlas.

Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten.

Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege Priorität. Weitere Planungsschritte sollten diesen Aspekt bereits berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken. Dies kann beispielsweise durch eine konservatorische Überdeckung der Denkmalsubstanz (verbunden mit dem Verzicht auf besonders substanzgefährdende Bodeneingriffe, wie z. B. Unterkellerung und Tiefgaragen) erreicht werden. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege berät unter diesem Aspekt im Rahmen der nächsten Planungsschritte gerne.

Die erste urkundliche Erwähnung Sulzbachs geht auf ein Dokument Papst Lucius III. aus dem Ende des 12. Jahrhunderts zurück, in dem ein curtem in Sulzibah (Hof in Sulzbach) unter den Gütern des Aschaffenburg-Stifts aufgeführt wird. Eine Befestigung des Ortes mit Mauern und Rundtürmen ist ab der Mitte des 14. Jahrhunderts nachweisbar.

Informationen zu Art, Umfang und Erhaltung der bekannten Bodendenkmäler und auch über die Tiefe der erhaltenen archäologischer Strukturen (wie z. B. Mauerreste von Vorgängerbauten, Siedlungsgruben, Latrinen) liegen der Fachbehörde aufgrund der bislang fehlenden archäologischen Begleitung von Baumaßnahmen im Stadtgebiet von Sulzbach a. Main nicht vor. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass archäologisch relevante Befunde und Schichten z. B. direkt unterhalb einer Hopfplasterung oder unter der Bodenplatte von nicht unterkellerten Gebäuden zu Tage treten können. Bei geplanten Abbrucharbeiten ist daher darauf zu achten, dass der Abbruch von Bestandsgebäuden, wie dies für den südlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes geplant ist, nur obertägig ohne fachliche Begleitung durchgeführt werden dürfen. Der Ausbau von Fundamenten, Bodenplatten, Straßenbeläge sowie der Rückbau von Bestandsunterkellerungen darf hingegen nur mit einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gem. Art. 7 BayDSchG und unter Begleitung einer im Fachbereich Archäologie des Mittelalters und der Neuzeit qualifizierten Fachfirma durchgeführt werden. Beim Rückbau von Bestandsunterkellerungen können trotz der bestehenden modernen Eingriffe in die Denkmalsubstanz sich insbesondere in den Profilen archäologisch relevante Befunde und Schichten erhalten haben, die wesentliche Hinweise zur Genese von Sulzbach a. Main seit dem Hochmittelalter geben können.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege empfiehlt daher auf tiefreichende Bodeneingriffe, wie z. B. Unterkellerungen und Tiefgaragen bei Neubauten, zu verzichten, um Eingriffe in die erhaltene Bodendenkmalsubstanz zu verringern. Sollte nach Abwägung aller Belange im Fall der oben genannten Planung keine Möglichkeit bestehen, Bodeneingriffe durch Umplanung vollständig oder in großen Teilen zu vermeiden bzw. ist eine konservatorische Überdeckung des Bodendenkmals nicht möglich, ist als Ersatzmaßnahme eine archäologische Ausgrabung durchzuführen. Archäologische Ausgrabungen können abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen und müssen frühzeitig geplant werden. Hierbei sind Vor- und Nachbereitung der erforderlichen Arbeiten zu berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde, bei Grabfunden auch Anthropologie).

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren die fachlichen Anforderungen formulieren.

Fachliche Hinweise zur Abstimmung kommunaler Planungen mit Belangen der Bodendenkmalpflege entnehmen Sie auch bitte der Broschüre „Bodendenkmäler in Bayern. Hinweise für die kommunale Bauleitplanung.“

(https://www.blfd.bayern.de/mam/abteilungen_und_aufgaben/bodendenkmal-pflege/kommunale_bauleitplanung/2018_broschuere_kommunale-bauleitplanung.pdf)

Die mit dem Bayerischen Staatsministerium des Innern abgestimmte Rechtsauf-fassung des Bayerischen Staatsministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst und des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Überplanung von (Boden-) Denkmälern entnehmen Sie bitte unserer Homepage:

https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/rechtliche_grundlagen_überplanung_bodendenkmäler.pdf

(Rechtliche Grundlagen bei der Überplanung von Bodendenkmälern).

Beurteilung:

Den Anregungen wird gefolgt. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Der Hinweis auf das Erfordernis der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung ist bereits Bestandteil der textlichen Festsetzungen.

Der Verweis auf die Meldepflicht unter C.1.1.2 wird aus den Hinweisen gestrichen.

Stellungnahme vom 01.04.2021

Inhalte aus der Stellungnahme vom 01.04.2021 sind bereits unter den Hinweisen zur Bodendenkmalpflege enthalten.

Beschlussvorschlag:

Der Beurteilung des Büro PlanerFM wird vollinhaltlich zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	

Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg mit Schreiben vom 25.11.2021

Zu den vorgelegten Planungen nehmen wir wasserwirtschaftlich wie folgt Stellung:

1. Vorhaben

Der Markt Sulzbach am Main beabsichtigt den Bebauungsplan „Zwischen Hauptstraße und Hinterer Dorfstraße – Nördlicher Teil“ aufzustellen. Das Plangebiet ist durch die Flurstücke 164, 145 und 145/1 der Gemarkung Sulzbach am Main eingefasst. Das teils aus leerstehenden Scheunen bestehende Areal soll zur Neuschaffung von Wohnraum genutzt werden.

Mit der vorliegenden Planung besteht grundsätzlich Einverständnis.

2. Wasserwirtschaftliche Belange

2.1 Abwasserbeseitigung

Laut Begründung zum Bebauungsplan wird zur Entwässerung weiterhin der vorhandene Mischwasserkanal verwendet. Mithilfe von versickerungsfähigen Bodenbelägen und Dachbegrünungen soll die eingeleitete Menge an Niederschlagswasser möglichst gering gehalten werden.

Das Plangebiet weist gemäß Begründung ein Potential für 5 weitere Wohnhäuser auf, wodurch diese vorbildlichen Maßnahmen unseres Erachtens noch um Zisternen ergänzt werden sollten.

Da die AMME und die Gemeinschaftskläranlage Bayerischer Untermain aufgrund der Siedlungsentwicklung mit Herausforderungen konfrontiert sind, sollte die unnötige Einleitung von Niederschlagswasser in den Kanal so weit wie möglich verhindert werden.

Die textlichen Festsetzungen sind um folgenden Passus zu ergänzen:

„Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist über ein getrenntes Leitungsnetz in private Speicheranlagen (Zisternen) bzw. entsprechende Gemeinschaftsanlage zu leiten. Im Übrigen ist das Wasser als Brauchwasser, für die Gartenbewässerung bzw. bei Neubauten für die Toilettenspülung zu verwenden.“

2.2 Oberflächengewässer, Überschwemmungsgebiete

Der nördliche Bereich des Plangebiets befindet sich im Überschwemmungsgebiet für ein 100-jährliches Hochwasserereignis des Sulzbachs. Dieses wurde mit Verordnung vom 13.09.2017 vorläufig gesichert, wodurch unter den Hinweisen folgender Passus mit aufgenommen werden sollte:

„Der nördliche Bereich des Plangebiets befindet sich im Überschwemmungsgebiet für ein 100-jährliches Hochwasserereignis des Sulzbachs. Dieses wurde mit Verordnung vom 13.09.2017 vorläufig gesichert. In Bezug auf sämtliche geländeverändernde Maßnahmen sind die §§ 78 ff. WHG zu beachten.“

Beurteilung:

Den Anregungen wird teilweise gefolgt. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zu 1. Vorhaben

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu 2. Wasserwirtschaftliche Belange

2.1 Abwasserbeseitigung

Die Festsetzung von Zisternen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans wird nicht vorgenommen.

Unter Hinweise wird eine Empfehlung aufgenommen, Zisternen zu errichten, sofern Bodenarbeiten vorgenommen werden und die Belange des Bodendenkmalschutzes nicht dagegen sprechen.

Begründung:

Mit dem Erfordernis der Errichtung von Zisternen bzw. Versickerung vor Ort besteht grundsätzlich Einverständnis. Jedoch liegt der gesamte Geltungsbereich dieses Bebauungsplans im Bereich von gelisteten Bodendenkmälern. Hier soll der Eingriff in den Boden auf das erforderliche Mindestmaß begrenzt bzw. gänzlich vermieden werden, um eventuell vorhandene Bodendenkmalsubstanz zu schützen und zu erhalten. Für jeglichen Bodeneingriff ist eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung erforderlich. Zudem dürfen Bodenarbeiten nur unter Begleitung einer im Fachbereich Archäologie des Mittelalters und der Neuzeit qualifizierten Fachfirma durchgeführt werden.

Daher kann die Zulässigkeit der Errichtung von Zisternen auf den Grundstücken nicht vorausgesetzt werden.

Zu 2.2 Oberflächengewässer, Überschwemmungsgebiete

Der empfohlene Passus wird unter den Hinweisen aufgenommen.

Beschlussvorschlag:

Der Beurteilung des Büro PlanerFM wird vollinhaltlich zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	

Bayernwerk Netz GmbH – Strom mit Schreiben vom 29.11.2021

In der „Hinteren Dorfstraße“ verlaufen eine **20kV-Mittelspannungskabelleitung** und **zwei 0,4kV Niederspannungskabelleitungen** unseres Unternehmens mit einem **Schutzzonenbereich von 1mtr. beiderseits der Leitungsachse.**

Wir haben dieser Stellungnahme keine Plankopie beigelegt.

Sollten Sie detailliertere Pläne benötigen, können Sie sich diese online, nach einmaliger Anmeldung, selbstständig herunterladen. Verwenden Sie dafür, den nachfolgenden Link:
<https://www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html>

Wir machen Sie darauf aufmerksam, dass es bei Bauarbeiten zu Näherungen und Kreuzungen von den vorhandenen Versorgungsleitungen kommen kann. Da jede Berührung bzw. Beschädigung dieser Leitung mit Lebensgefahr verbunden sind, verweisen wir ausdrücklich auf unser beiliegendes Merkblatt zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen mit den darin enthaltenen Hinweisen und Auflagen. Parallel haben wir das Merkblatt mit Auszügen aus der DIN VDE 0105 Teil 100 beigelegt.

Unsererseits bestehen derzeit keine Planungen bezüglich der Verlegung von zusätzlichen 0,4kV Niederspannungskabel.

Im Bereich des oben genannten Bebauungsplans sind mehrere bebaute bzw. freie Grundstücke aktuell nicht an die Stromversorgung angebunden. Sofern sich hier ein Anschlussbegehren ergeben sollte, können sich Interessierte schriftlich über die Mailadresse marktheidenfeld@bayernwerk.de an uns wenden. Für eine erste telefonische Kontaktaufnahme steht den Kunden unser Herr Lang unter der Rufnummer 09391 903 165 für technische Auskünfte zur Verfügung.

Unabhängig bitten wir Sie, sich mindestens zwei Wochen vor Baubeginn von Grabarbeiten mit dem Technischen Kundenmanagement im Kundencenter Marktheidenfeld, **Tel. 0941 28 00 33 11** zwecks Unterweisung bzw. Begehung in Verbindung zu setzen.

Bei Sach-, Personen- und Vermögensschäden, die auch gegenüber Dritten bei Nichtbeachtung der notwendigen Sicherheitsbedingungen entstehen, übernimmt die Bayernwerk Netz GmbH keine Haftung.

Gegen die Aufstellung des oben genannten Bebauungsplanes bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer vorhandenen Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

Wir möchten Sie bitten, uns auch weiterhin an der Aufstellung bzw. an Änderungen von Flächennutzungs-, Bebauungs- und Grünordnungsplänen zu beteiligen, da sich besonders im Ausübungsbereich unserer Versorgungsleitungen Einschränkungen bezüglich der Bepflanzbarkeit ergeben können.

Beurteilung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind im Rahmen der konkreten Objektplanung zu beachten.

Beschlussvorschlag:

Der Beurteilung des Büro PlanerFM wird vollinhaltlich zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	

Bayernwerk Netz GmbH – Gas mit Schreiben vom 29.11.2021

Die Netze der Gasversorgung Unterfranken GmbH (GasUf) sind an die Energienetze Bayern GmbH verpachtet. Die Betriebsführung liegt bei der Bayernwerk Netz GmbH, daher nehmen wir Stellung zu Ihren Schreiben.

In der „Hinteren Dorfstraße“ verläuft eine GAS Hauptleitung unseres Unternehmens mit einem Schutzzonenbereich von 1 mtr. beiderseits der Leitungssachse. Parallel dazu ist ein Großteil der bestehenden Bestandsgebäude mit einem GAS Hausanschluss an das Versorgungsnetz angebunden. Alle Versorgungsanlagen haben jeweils einen Schutzzonenbereich von 1 mtr. beidseits der Leistungsachse.

Wir haben dieser Stellungnahme keine Plankopie beigelegt.

Sollten Sie detailliertere Pläne benötigen, können Sie sich diese online, nach einmaliger Anmeldung, selbstständig herunterladen. Verwenden Sie dafür, den nachfolgenden Link: <https://www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html>

Wir machen Sie darauf aufmerksam, dass es bei Bauarbeiten zu Näherungen und Kreuzungen von den vorhandenen Versorgungsleitungen kommen kann. Da jede Berührung bzw. Beschädigung dieser Leitung mit Lebensgefahr verbunden sind, verweisen wir ausdrücklich auf unser beiliegendes Merkblatt zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen mit den darin enthaltenen Hinweisen und Auflagen.

Unsererseits bestehen derzeit keine Planungen bezüglich der Verlegung von zusätzlichen Versorgungsleitungen GAS.

Im Bereich des oben genannten Bebauungsplans sind mehrere bebaute bzw. freie Grundstücke aktuell nicht an die Gasversorgung angebunden. Sofern sich hier ein Anschlussbegehren ergeben sollte, können sich Interessierte schriftlich über die Mailadresse marktheidenfeld@bayernwerk.de an uns wenden. Für eine erste telefonische Kontaktaufnahme steht den Kunden unsere Frau Heckmann unter der Rufnummer 09391 903 146 für technische Auskünfte zur Verfügung.

Unabhängig bitten wir Sie, sich mindestens zwei Wochen vor Baubeginn von Grabarbeiten mit dem Technischen Kundenmanagement im Kundencenter Marktheidenfeld, **Tel. 0941 28 00 33 11** zwecks Unterweisung bzw. Begehung in Verbindung zu setzen.

Bei Sach-, Personen- und Vermögensschäden, die auch gegenüber Dritten bei Nichtbeachtung der notwendigen Sicherheitsbedingungen entstehen, übernimmt die Bayernwerk Netz GmbH keine Haftung.

Gegen die Aufstellung des oben genannten Bebauungsplanes bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer vorhandenen Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

Wir möchten daher darauf hinweisen, dass in den angegebenen Schutzzonenbereichen bestehende Bau- und Bepflanzungsbeschränkung zu beachten sind und uns Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art **rechtzeitig** zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.

Wir möchten Sie bitten, uns auch weiterhin an der Aufstellung bzw. an Änderungen von Flächennutzungs-, Bebauungs- und Grünordnungsplänen zu beteiligen, da sich besonders im Ausübungsbereich unserer Versorgungsleitungen Einschränkungen bezüglich der Bepflanzbarkeit ergeben können.

Beurteilung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind im Rahmen der konkreten Objektplanung zu beachten.

Beschlussvorschlag:

Der Beurteilung des Büro PlanerFM wird vollinhaltlich zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	

Landratsamt Miltenberg mit Schreiben vom 16.12.2021**A) Bauplanungs- und Bauordnungsrecht**

Aus bauleitplanerischer und bauordnungsrechtlicher Sicht besteht Einverständnis mit der Planung sofern noch Folgendes beachtet wird:

Hoffflächen

Die unter dem Punkt 4 genannten Hoffflächen beinhalten keine Baufenster.

Die Perlenschnur grenzt den Bereich „GH“ völlig aus. Eine Regelung für Gebäude, bis auf die Wandhöhe und die Anzahl der Geschosse, wird nicht getroffen. Grundsätzlich werden die insgesamt überbaubaren Flächen über die Festsetzung der Grundflächenzahl geregelt.

Es sollten weitere Festsetzungen erfolgen, um eine komplette Überbauung der Flächen auszuschließen. Auch sollte beachtet werden, dass Grenzgebäude mit einer Wandhöhe von 4,5 m nicht zulässig sind.

Die Festsetzung ist zu überarbeiten.

Grenzbebauung

Es wird die geschlossene Bauweise innerhalb der festgesetzten Baugrenzen festgesetzt. Prinzipiell werden gem. § 22 Abs. 3 BauNVO Gebäude in der geschlossenen Bauweise ohne seitlichen Grenzabstand errichtet. Die Festsetzung bedeutet zunächst, dass das Grundstück grundsätzlich längs der öffentlichen Verkehrsflächen **von der einen seitlichen Grundstücksgrenze bis zur anderen seitlichen Grundstücksgrenze** bebaut werden muss.

In der Begründung wird des Weiteren ausgeführt, dass auf dem Grundstück Fl. Nr. 148 an der Hinteren Dorfstraße von der beidseitigen Grenzbebauung abgewichen werden darf, wenn die Grundstückseigentümer dies wünschen. Dies ist allerdings aus den Festsetzungen nicht erkennbar.

Da es laut Kommentarliteratur zur Festsetzung der geschlossenen Bauweise auch gewisse Möglichkeiten der Abweichung gibt (z. B. „innerer Gebäude-Abstand“, geringfügige Grenzabstände, ausnahmsweise vorzufindende Grenzabstände in Gebieten nach § 34 BauGB), sollte für die westlichen Grundstücke im Bereich WB2 und WB3 die Grenzbebauung entsprechend definiert werden, um bei einer zukünftigen (Neu-)bebauung Missverständnissen und Unklarheiten vorzubeugen.

Zulässigkeit von Carports

Die unter dem Punkt 3 zulässigen Carports mit einem Abstand von mindestens 2 m zur Straßenbegrenzungslinie widersprechen § 2 der GaStellV. Grundsätzlich ist es möglich, einen geringeren Abstand festzusetzen. In der Begründung ist dies entsprechend zu erläutern. Wir bitten, die Begründung zu überarbeiten.

Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Die unter dem Punkt 7 genannte mögliche Abweichung kann im Genehmigungsverfahren nicht geprüft werden und ist unrealistisch. Im Umkehrschluss bedeutet dies, dass für jeden Antrag ein schalltechnisches Gutachten vorzulegen ist. Zudem verhindert diese Festsetzung einen Bauantrag im Freistellungsverfahren.

Dachform

Der Punkt 1.1.1 Dachformen hat den Unterpunkt FD (Flachdach), dieser setzt in begründeten Einzelfällen ein Mansard- oder Walmdach fest. Der Punkt ist nicht stimmig und ist daher zu überarbeiten.

Weiter stellt sich die Frage, wie im Einzelfall ein Walmdach oder ein Mansarddach zu begründen ist? Der Punkt ist ebenfalls zu überarbeiten. Ist hierfür eine Befreiung erforderlich?

Der Bebauungsplan sollte auch die Dachformen der Gauben und Zwerchhäusern regeln. Zwar sind diese in der Baugestaltungssatzung geregelt, erfahrungsgemäß wird diese jedoch von vielen Architekten und Planern nicht beachtet.

Städtebauliche Beurteilung

Baulinien

Es werden Baulinien in Bereichen, die nicht der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandt sind, festgesetzt. Hier fehlt die Darstellung der Notwendigkeit in der Begründung.

Festsetzungen zur Firstrichtung

Die Festsetzung der Firstrichtung ist aus hiesiger Sicht nicht schlüssig begründet, da Sie teilweise die bestehende Firstrichtung widerspiegelt, jedoch kein Bezug auf die Ortsbildgestalt zu erkennen ist. Während die Firstrichtung an der Hauptstraße wechselt, ist für die Hintere Dorfstraße eine einheitliche Traufständigkeit der Gebäude als ortsbildbestimmend festgesetzt, während hier der Bestand ebenfalls giebel- und traufständige Gebäude aufweist. Wodurch begründet sich die fehlende Festsetzung der Firstrichtung für Flurstück 170 (Hauptstraße 2)?

Städtebaulich wäre hier auf den herausgestellten Charakter der Eckbebauung gerade in Bezug auf das angrenzende Denkmal (D-6-76-160-1) einzugehen.

Festsetzung zur Dachgestaltung

Die Festsetzung zur Dachgestaltung hinsichtlich der Gauben ist aus städtebaulicher Sicht eher verunstaltend als regelnd einzustufen. Schleppgauben und Giebelgauben wirken auf 35° geneigten Satteldächern eher unausgewogen und überdimensioniert in ihren Proportionen. Im Dachneigungsbereich bis 38°-Dächern sollten die „schlanken“ und heute wesentlich moderner auszubildenden Flachdachgauben ebenfalls zulässig sein. Nicht begründet wird der Ausschluss von Spitzgauben, während Zwerghäuser und Quergestellte Giebel zulässig sind.

Beurteilung:

Den Anregungen wird teilweise gefolgt. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Hoffflächen

Innerhalb dieser Flächen soll eine flexible Anordnung von Nebenanlagen zulässig sein.

Um die überbaubare Fläche einzugrenzen, wird ergänzt: *„Innerhalb der Hoffflächen ist eine Überbauung von max. 30% der Hofffläche zulässig. Flächen für Stellplätze und deren Zufahrten bleiben bei der Berechnung außer Betracht.“* Die textlichen Festsetzungen und die Begründung werden entsprechend angepasst.

Die textlichen Festsetzungen werden wie folgt ergänzt und konkretisiert:

„Bestehende Nebengebäude auf der Grundstücksgrenze sind nach Abbruch an gleicher Stelle maximal in gleicher Höhe und Breite des bisher vorhandenen baulichen Bestandes zulässig.“

Im Übrigen gelten die Anforderungen der BayBO.

Erläuterung: Bei Einhaltung der genannten Bedingungen löst das Nebengebäude keine Abstandsflächen aus.

Damit soll die in zeitlichem Zusammenhang zum Abbruch vorgenommene Neuerrichtung eines bestandsgeschützten Nebengebäudes auf der Grundstücksgrenze, welches die Abstandsflächen nicht einhält, ermöglicht werden. Aber keine weitere Grenzbebauung über die Anforderungen der BayBO hinaus.

Auf die Festsetzung GH 4,50 m innerhalb der Hofflächen wird verzichtet. Innerhalb der Hofflächen werden Nebenanlagen mit einer max. Wandhöhe von 3,00m gem. BayBO zugelassen.

Die Begründung wird ergänzt.

Grenzbebauung

Aufgrund der zwischenzeitlichen Vorlage konkreter Planungen für die Grundstücke Fl.-Nrn. 145, 148 sowie 152/1, die eine durchgehende Grenzbebauung vorsehen, ist eine Ausnahmeformulierung nicht mehr erforderlich. Die Begründung wird angepasst.

Der Anregung wird insofern gefolgt, als dass in der Planzeichnung folgende Anpassung zur Regelung der Grenzbebauung vorgenommen wird:

Darstellung der zwingenden einseitigen Grenzbebauung zur verspringenden Grundstücksgrenze zw. Fl.-Nrn. 152 und 153.

Zulässigkeit von Carports

Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Richtig, gilt aber nur für WB 1 und nur, wenn die Umgehungsstraße gebaut wird. Die textlichen Festsetzungen sowie die Begründung werden angepasst.

- Siehe unter C) Immissionsschutz

Dachform

Für Hauptgebäude sind nur Satteldächer zulässig.

Davon werden ausgenommen:

Beim Eckgebäude Hauptstraße 2 (Fl. Nr. 170) ist auch ein Mansard- oder Walmdach zulässig.

Auf den Parzellen Fl.-Nrn. 170, 145 und 148 sind auch Flachdächer auf den im Plan gekennzeichneten Bereichen zulässig.

Die Dachform von Gauben wurde im B-Plan-Entwurf bereits mit alleiniger Zulässigkeit von Schleppgauben unter B 1.2.1 geregelt.

Es wird ergänzt, dass auch flach geneigte Gauben zulässig sind (siehe auch Gestaltungssatzung).

Auf eine zusätzliche Festsetzung zu Zwerchhäusern wird verzichtet. Dies wird in der Gestaltungssatzung geregelt (aktuell Novellierung).

Baulinien

In der Begründung zum Entwurf des BP war unter 7.3 (S. 15) bereits enthalten, dass die einseitige Grenzbebauung durch die Festsetzung von Baulinien gesichert werden soll. Es soll damit der Bestand bzw. bei Abbruch die Möglichkeit der Ersatzbebauung gesichert werden.

Firstrichtung

Die Begründung wird dahingehend konkretisiert, dass die Firstrichtung entsprechend des Gebäudebestands festgesetzt wird.

Abweichend davon wird im Bereich der Hinteren Dorfstraße Fl.-Nr. 155 keine Firstrichtung festgesetzt, um dem Eigentümer Ausbau der Scheune oder Neubau zu ermöglichen. Beide Lösungen sind städtebaulich verträglich. Die Festsetzung der Firstrichtung im Bereich der Fl.-Nr. 145 ergibt sich aus einer mit der Verwaltung und dem städtebaulichen Berater abgestimmten geplanten Bebauung.

Beim Gebäude Hauptstr. 2 wird die Firstrichtung (Eckbebauung) eingetragen. Das außerhalb des Geltungsbereichs liegende Baudenkmal (D-6-76-160-1) wird nachrichtlich in die Planzeichnung übertragen.

Die Begründung wird ergänzt.

Festsetzung zur Dachgestaltung

Die Dachform von Gauben wurde im B-Plan-Entwurf bereits mit alleiniger Zulässigkeit von Schleppgauben unter B 1.2.1 geregelt.

Es wird zur Konkretisierung ergänzt, dass auch flachgeneigte Gaubendächer eingeschlossen sind (siehe auch Gestaltungssatzung).

Da im Planungsgebiet Spitzgauben nicht vorhanden sind, werden diese auch für zukünftige Baumaßnahmen nicht zugelassen.

Beschlussvorschlag:

Der Beurteilung des Büro PlanerFM wird vollinhaltlich zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	

B) Natur- und Landschaftsschutz

Dem Bebauungsplanentwurf wird aus naturschutzrechtlicher und -fachlicher Sicht zugestimmt.

Der Markt Sulzbach a. M. beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplanes „Zwischen Hauptstraße und Hinterer Dorfstraße – Nördlicher Teil“ im Bereich der Altortlage von Sulzbach. Das Bauleitplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung sowie auch die Umweltprüfung entfallen. Den Artenschutz gilt es unabhängig von der Verfahrensart zu berücksichtigen. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG gilt es zu vermeiden.

Für das Gebiet „Zwischen Hauptstraße und Hinterer Dorfstraße – Nördlicher Teil“ besteht aktuell kein Bebauungsplan. Der vorliegende historisch gewachsene Gebäudebestand mit der gewerblichen Nutzung zur Hauptstraße und überwiegend Wohnnutzung zur Hinteren Dorfstraße soll durch die Aufstellung des Bebauungsplans gesichert werden. Gleichzeitig sollen maßvolle Möglichkeiten zur Nachverdichtung bzw. zur Neunutzung im Bereich brachgefallener Scheunen und Nebengebäude entlang der Hinteren Dorfstraße geschaffen werden. Mit den Festsetzungen im Bebauungsplan soll abgesichert werden, dass trotz der besonderen Bebauungsstruktur (einseitige und beidseitige Grenzbebauung) gesunde Wohnverhältnisse auf Dauer sichergestellt werden.

Gestalterische Vorgaben sollen sicherstellen, dass sich auch Neubauten in die historische Baustruktur einfügen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Grundstücke Fl.-Nrn. 145, 145/1, 148, 149, 152, 152/1, 153, 155, 159, 159/2, 159/3, 161, 162, 164 & 170. Die Fläche des Geltungsbereichs beträgt 7.602 m².

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Dorfgebiet (MD) dargestellt. Im Bebauungsplan soll jedoch die gesamte Fläche als Besonderes Wohngebiet entwickelt werden. Da sich der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, soll der Flächennutzungsplan auf Grundlage des Bebauungsplans nach § 13a BauGB berichtigt werden.

Die dicht bebaute Ortslage lässt in Teilbereichen eine intensive Durchgrünung nicht mehr zu. Um dennoch ein Mindestmaß an Begrünung und eine Verbesserung des Kleinklimas herstellen zu können, wurde in die Festsetzungen des Bebauungsplans die Pflanzung und der dauerhafte Erhalt von jeweils einem hochstämmigen Baum je 250 m² unbebauter Grundstücksfläche, die extensive Begrünung der Dachflächen von Flachdachgaragen und Carports, sowie die gärtnerische Gestaltung, Unterhaltung und Pflege von nicht überbaute Grundstücksflächen übernommen. Kies-, Schotter- und ähnliche Materialschüttungen ggf. in Kombination mit darunterliegenden wasserdichten und nicht durchwurzelbaren Folien sind hierbei unzulässig. Eine geeignete Pflanzauswahlliste ist in den Festsetzungen vorhanden.

Durch Abbruch- und Neubaumaßnahmen könnten europarechtlich geschützte Vogelarten, Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und dessen gesetzlich geschützten Lebensstätten betroffen sein. Im Plangebiet sind zum aktuellen Zeitpunkt keine umfangreichen Abbrüche von Gebäuden geplant. Insofern wurde zum aktuellen Zeitpunkt auf eine artenschutzrechtliche Prüfung verzichtet. In den Bebauungsplan wurden diesbezüglich unter A.8.5 textliche Festsetzungen mit entsprechenden Vorgaben zur Beachtung der Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen bei Abbrüchen und Sanierungen der Bestandsgebäude sowie bei Gehölzrodungen aufgenommen.

Die naturschutzfachlichen Belange wurden folglich in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Zwischen Hauptstraße und Hinterer Dorfstraße – Nördlicher Teil“, sowie in der dazugehörigen Begründung berücksichtigt.

Beurteilung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorschlag:

Der Beurteilung des Büro PlanerFM wird vollinhaltlich zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	

C) Immissionsschutz

Es wird empfohlen, die Orientierungswerte der DIN 18005 Beiblatt 1 in den Festsetzungen aufzunehmen.

Die schalltechnischen Orientierungswerte für Besondere Wohngebiete liegen gemäß Nr. 1.1 d) des Beiblatt 1 der DIN 18005 Teil 1 bei tagsüber 60 dB (6:00 bis 22:00 Uhr) und nachts bei 45 bzw. 40 dB (22:00 bis 6:00 Uhr). Bei zwei angegebenen Nachtwerten soll der niedrigere für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben gelten. Der höhere Wert gilt für Geräusche, die durch den Verkehr verursacht werden.

Unter Punkt 7 „Straßenverkehrslärm“ wird festgesetzt, dass alternativ zur DIN 4109 der bauliche Schallschutz auch gemäß VDI 2719 nachgewiesen werden kann.

Die Anforderungen des baulichen Schallschutzes gegen Außenlärm ergeben sich gemäß DIN 18005 aus der DIN 4109. Insofern die VDI 2719 als Alternative zur DIN 4109 festgesetzt werden soll, wird empfohlen, diese Aussage unter z.B. Angabe des Anwendungsbereichs sowie der erforderlichen Schallschutzklasse der Fenster präziser zu definieren.

Die dem Straßenverkehrslärm zugewandten Gebäudefassaden werden in dem Planentwurf mit einer rot gezackten Linie dargestellt. An diesen Bereichen ist der in den Festsetzungen beschriebene bauliche Schallschutz gemäß DIN 4109 bzw. VDI 2719 nachzuweisen und einzuhalten.

Aus lärmschutzfachlicher Sicht wird darauf hingewiesen, dass in den Bereichen, wo keine geschlossene Bauweise vorliegt (z.B. zwischen den Gebäuden Hausnr. 22 und 18, 18 und 16, 14 und 12 etc.) der Schall durch die Baulücken treten kann, wodurch eine Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte an den hier gelegenen seitlichen Gebäudefassaden nicht ausgeschlossen werden kann. Diese Bereiche wären ebenfalls durch baulichen Schallschutz zu schützen.

Da kein Lärmgutachten zur detaillierten Beurteilung vorliegt, wird aus hiesiger Sicht empfohlen, die Erweiterung der rot gezackten Linie bis zur ca. Mitte der betroffenen seitlichen Gebäudefassaden in den Baulücken vorzunehmen.

Unter Punkt 7, letzter Absatz, wird die Möglichkeit eröffnet, von den Festsetzungen abweichen zu können, insofern im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass die zum Lüften geeigneten Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern im Einzelfall mit Außenpegeln des Straßenverkehrslärms von nachts weniger als 50 dB(A) beaufschlagt sind.

Gemäß beiliegender Begründung wurde der hier angegebene nächtliche Wert von 50 dB(A) der VDI 2719 entnommen. Nächtliche Werte von 50 dB(A) für Verkehrslärm entsprechen jedoch gemäß Beiblatt 1 der DIN 18005 den Orientierungswerten eines Dorf- bzw. Mischgebietes. Insofern sich der herangezogene Wert auf die schalltechnischen Orientierungswerte beziehen soll, wird darauf hingewiesen, dass der nächtliche Orientierungswert für Verkehrslärm in Besonderen Wohngebieten bei 45 dB(A) liegt.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass gemäß Beiblatt 1 der DIN 18005 bei Beurteilungspegeln von über 45 dB, selbst bei nur teilweise geöffneten Fenstern, ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich ist. Die Reduzierung des Wertes auf 45 dB(A) wird daher aus lärmschutzfachlicher Sicht empfohlen.

Gemäß Punkt 5.2 der Festsetzungen sind Luftwärmepumpen zur Abschirmung störender Geräusche so anzuordnen bzw. abzuschirmen, dass die schalltechnischen Orientierungswerte der TA Lärm eingehalten werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei den Werten der TA Lärm nicht um schalltechnische Orientierungswerte, sondern um Immissionsrichtwerte handelt. Da Immissionsrichtwerte für Besondere Wohngebiete in der TA Lärm nicht gesondert aufgeführt werden und um dem Besonderen Wohngebiet Rechnung zu tragen, wird ein zusätzlicher Hinweis empfohlen, dass die Einstufung analog zur DIN 18005 erfolgt. Für Besondere Wohngebiete wäre entsprechend tagsüber der Immissionsrichtwert für Mischgebiete von 60 dB(A) (Nr. 6.1 d) TA Lärm) sowie nachts der Immissionsrichtwert für Allgemeine Wohngebiete von 40 dB(A) (Nr. 6.1 e) TA Lärm) heranzuziehen.

Beurteilung:

Orientierungswerte

Die Orientierungswerte der DIN 18005 Beiblatt 1 werden unter Hinweise in den Plan aufgenommen.

Straßenverkehrslärm

Die textlichen Festsetzungen werden wie folgt präzisiert:

Die dem Lärm zugewandten Fassadenseiten liegen im Lärmpegelbereich IV. Danach ist zum Schutz vor Verkehrslärm bei Räumen, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen, der bauliche Schallschutz gemäß DIN 4109 nachzuweisen.

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen müssen im Lärmpegelbereich IV die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen und ähnlichem einschließlich der Fenster mindestens ein bewertetes Schalldämmmaß $R'_{w, res} = 40$ dB erbringen.

Lärmzugewandte Fassadenseite

Die Darstellung wird wie vorgeschlagen in der Planzeichnung ergänzt.

Die textlichen Festsetzungen werden wie folgt konkretisiert:

Zum Schutz vor Verkehrslärm sind die Ruheräume (z. B. Schlaf und Kinderzimmer) im WB 1 auf die der Straße abgewandte Gebäudeseite zu orientieren. Alternativ zur Grundrissorientierung der Ruheräume in diesen Bereichen können diese auch mit ausreichend dimensionierten schallgedämmten Dauerlüftungsanlagen, die den Anforderungen an die Luftschalldämmung der jeweiligen Fenster entsprechen, ausgestattet werden.

Abweichung von der Festsetzung

Hier wird in den textlichen Festsetzungen und in der Begründung ergänzt, dass diese Ausnahme nur greift, wenn die Umgehungsstraße gebaut worden ist und auf der Hauptstraße entsprechende Reduzierungen der Verkehrsbelastung vorliegen.

Die Begründung wird auf das WB statt VDI abgestellt.

Wärmepumpen

Der Hinweis wird wie folgt korrigiert und ergänzt:

„Luftwärmepumpen unterliegen den Vorschriften der TA Lärm. Sie sind so anzuordnen bzw. abzuschirmen, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden.“

Zu den Orientierungswerten wird unter Hinweise ergänzt:

„Da Immissionsrichtwerte für Besondere Wohngebiete in der TA Lärm nicht gesondert aufgeführt werden, erfolgt die Einstufung analog zur DIN 18005. Für Besondere Wohngebiete wäre entsprechend tagsüber der Immissionsrichtwert für Mischgebiete von 60 dB(A) (Nr. 6.1 d) TA Lärm) sowie nachts der Immissionsrichtwert für Allgemeine Wohngebiete von 40 dB(A) (Nr. 6.1 e) TA Lärm) heranzuziehen.“

Beschlussvorschlag:

Der Beurteilung des Büro PlanerFM wird vollinhaltlich zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	

D) Bodenschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Zwischen Hauptstraße und Hinterer Dorfstraße – Nördlicher Teil“ liegen die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 143 teilw., 144 teilw., 145, 148, 149, 152, 153, 155, 159/2, 159/3, 161, 162, 164 und 170 der Gemarkung Sulzbach. Die v. g. Grundstücke sind nicht im bayerischen Altlastenkataster nach Art. 3 des Bayerischen Bodenschutzgesetzes (BayBodSchG) als Altlast oder schädliche Bodenveränderung verzeichnet. Auch darüber hinaus liegen uns keine Informationen vor, dass sich auf den besagten Grundstücken eine Altlast oder eine schädliche Bodenveränderung befindet.

Aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplans „Zwischen Hauptstraße und Hinterer Dorfstraße - Nördlicher Teil“ in Sulzbach a. Main somit keine Bedenken.

Wir weisen allerdings daraufhin, dass Boden ein besonders schützenswertes Gut darstellt und mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll. Um überflüssige Erdmassenbewegungen zu vermeiden, ist daher bei der Planung künftiger Bauvorhaben eine Anpassung an dem Geländeverlauf anzuraten. Mutterboden ist grundsätzlich auszuheben und in nutzbarem Zustand zu erhalten. Anfallender, nicht kontaminierter, Bodenaushub sollte vorrangig wieder an dem Ort, an dem er ausgehoben wurde, für Bauzwecke wiederverwendet werden. Ist eine Wiederverwendung innerhalb des Bauvorhabens nicht möglich, ist best-möglich eine ordnungsgemäße und schadlose Verwertung des Bodenaushubs in örtlicher Nähe anzustreben.

Hinweis:

Die Informationen im Altlastenkataster nach Art. 3 BayBodSchG geben nur den momentan erfassten Datenbestand wieder, der nicht den aktuellen Verhältnissen auf dem Grundstück entsprechen muss. Gegebenenfalls muss ein Verantwortlicher nach Bodenschutzrecht (insbesondere Eigentümer) eine entsprechende Überprüfung (Recherche bzw. Untersuchung) selbst veranlassen. Sollten sich dabei, entgegen unseren bisherigen Erkenntnissen, konkrete Anhaltspunkte für das Vorliegen von Altlasten oder schädlichen Bodenveränderungen ergeben, dann ist der Verantwortliche nach Art. 1 (BayBodSchG) verpflichtet, die Untere Bodenschutzbehörde im Landratsamt Miltenberg unverzüglich über diesen Sachverhalt zu informieren und ihr die diesbezüglich vorhandenen Unterlagen vorzulegen.

Beurteilung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind im Wesentlichen überbaut. Außerdem ist der Aushub von Boden eingeschränkt durch die Lage im Bereich zweier Bodendenkmäler. Baumaßnahmen mit größeren Aushubarbeiten oder Bodenbewegungen sind nicht zu erwarten. Eine Aufnahme der vorgelegten Hinweise in den Bebauungsplan ist daher nicht erforderlich.

Unter Hinweise: C.2 wird auf den Umgang mit ggf. kontaminiertem Boden bzw. Überprüfung nach Kampfmitteln hingewiesen.

Unter C.2.1 wird folgender Satz ergänzt:

„Sollten sich konkrete Anhaltspunkte für das Vorliegen von Altlasten oder schädlichen Bodenveränderungen ergeben, dann ist der Verantwortliche nach Art. 1 (BayBodSchG) verpflichtet, die Untere Bodenschutzbehörde im Landratsamt Miltenberg unverzüglich über diesen Sachverhalt zu informieren und ihr die diesbezüglich vorhandenen Unterlagen vorzulegen.“

Beschlussvorschlag:

Der Beurteilung des Büro PlanerFM wird vollinhaltlich zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	

E) Wasserschutz

Zur vorgelegten Planung nimmt das Sachgebiet Wasserrecht wie folgt Stellung:

Lage im Überschwemmungsgebiet

Der nördliche Bereich des Plangebiets befindet sich im Überschwemmungsgebiet für ein 100-jährliches Hochwasserereignis des Sulzbachs. Dieses wurde mit Verordnung vom 13. September 2017 vorläufig gesichert.

Gemäß § 78 Abs. 8 WHG gelten für nach § 76 Abs. 3 WHG vorläufig gesicherte Gebiete die § 78 Absätze 1 bis 7 entsprechend.

Nach § 78 Abs. 3 WHG hat die Gemeinde in festgesetzten Überschwemmungsgebieten bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für die Gebiete, die nach § 30 Absatz 1 und 2 oder § 34 des Baugesetzbuches zu beurteilen sind, in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuches insbesondere zu berücksichtigen:

1. die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger,
2. die Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes und
3. die hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben.

Die fachliche Beurteilung der Ziffern 1 bis 3 obliegt dem Wasserwirtschaftsamt.

Beurteilung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Lage im Überschwemmungsgebiet

Zu 1 und 2): Von Seiten des Wasserwirtschaftsamtes als Fachbehörde wurden diesbezüglich keine Vorgaben erhoben.

Zu 3): Um Schäden der Gebäude vor Vernässungen im Hochwasserfall zu vermeiden, enthält der Bebauungsplanentwurf bereits eine Festsetzung, dass die Erdgeschossfußbodenhöhe bei Gebäuden innerhalb des HQ 100 des Sulzbachs mit min. 118,70 müNN zu berücksichtigen ist. Dieses Maß berücksichtigt das HQ 100 einschließlich eines Freibordmaßes von 0,50 m.

Beschlussvorschlag:

Der Beurteilung des Büro PlanerFM wird vollinhaltlich zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	

F) Denkmalschutz

Die Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege ist einzuholen und zu berücksichtigen.

Beurteilung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege wurde eingeholt und berücksichtigt.

Beschlussvorschlag:

Der Beurteilung des Büro PlanerFM wird vollinhaltlich zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	

G) Brandschutz

Von Seiten der Brandschutzdienststelle wird ausschließlich zu den Belangen des abwehrenden Brandschutzes Stellung bezogen.

Die bemessene Löschwassermenge von 96 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden, aus Hydranten oder offenen Gewässern in maximal 300 m Entfernung, sind hier auch aus unserer Sicht definitiv erforderlich.

Der Markt Sulzbach verfügt über eine Drehleiter (DLK 18), mit einer Nennrettungshöhe von 18 m, bei Ausladung von 12 m; bei Gebäuden über acht Meter von Geländeoberfläche zum höchsten anleiterbaren Fenster im obersten Geschoss, in dem Aufenthaltsräume sind, muss die Richtlinie „Flächen für die Feuerwehr“ Beachtung finden.

Bei Einhaltung der oben genannten Punkte bestehen derzeit keine weiteren Anforderungen bezüglich des abwehrenden Brandschutzes.

Beurteilung:

Den Anregungen wird gefolgt. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Gemäß den hydraulischen Löschwasserberechnungen stehen um das o.g. Baugebiet in einem Umkreis von < 200 m Hydranten mit einer Leistungsfähigkeit von ≥ 1.600 l/min (= 96m³/h) Löschwasser zur Verfügung. Die benötigte Löschwassermenge wird über zwei Stunden im Hochbehälter Sulzbach vorgehalten.

In den Bebauungsplan wird die Lage der Hydranten, die das Plangebiet versorgen, nachgetragen.

In den textlichen Festsetzungen wird ergänzt:

„Sofern Gebäude mit Aufenthaltsräumen errichtet werden sollen, deren Fenster im obersten Geschoss höher als 8,0 m angeordnet sind, sind bei der Baueingabe die entsprechenden Richtlinien zu beachten.“

Die Begründung wird ergänzt.

Beschlussvorschlag:

Der Beurteilung des Büro PlanerFM wird vollinhaltlich zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	

Zweckverband AMME mit Schreiben vom 22.12.2021

In der Begründung zum B-Plan „Zwischen Hauptstraße und Hinterer Dorfstraße - Nördlicher Teil“ wird unter Punkt 6.2 das Schmutz- und Niederschlagswasser behandelt. Auf folgende Punkte möchten wir zusätzlich hinweisen und bitten diese zu prüfen, mit aufzunehmen bzw. zu ergänzen:

- Bei den zusätzlichen max. 5 Wohnhäusern oder bei Neu- bzw. Umbauten sollte das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ebenfalls der Versickerung zugeführt werden. Möglichkeiten der Versickerung sind flächenhafte Versickerung über geeigneten Oberboden oder Mulden, linienförmige Versickerung über Rigolen oder Sickerrohre oder punktuelle Versickerung über einen Sickerschacht.
- Um erlaubnisfrei zu versickern, darf das gesammelte Niederschlagswasser nicht durch häuslichen, gewerblichen oder sonstigen Gebrauch nachteilig verändert oder mit anderem Abwasser bzw. wassergefährdenden Stoffen vermischt sein (Fehlanschlüsse vermeiden!). Das bayerische Landesamt für Umwelt (LfU) bietet das Online-Programm „BEN“ an, mit dessen Hilfe eigenverantwortlich geprüft werden kann, ob die geplante Versickerung erlaubnisfrei ist oder nicht, das Programm „BEN“ finden Sie unter folgendem Link auf der Innenseite des LfU: BEN - LfU Bayern
- Grundsätzlich wird empfohlen, ein geeignetes Fachbüro oder einen Architekten mit der Planung der Versickerungsanlagen zu beauftragen. Die tatsächliche Sickerfähigkeit des Bodens ist vor der Errichtung der Versickerungsanlagen zu prüfen und sicherzustellen (Bodengutachten/Sickertest). Um Schäden auf dem eigenen Grundstück oder Nachbargrundstücken zu vermeiden und eine schadloose Versickerung zu gewährleisten, sind die nach DWA-A 138 erforderlichen Abstände zu Gebäude- und Grundstücksgrenzen einzuhalten.
- Grund-, Quell- und Drainagewasser (Fremdwasser) darf nicht in das öffentliche Misch- und Schmutzwassersystem eingeleitet werden. Soll dieses gesammelt und einem Gewässer (oberirdisch oder unterirdisch) zugeleitet werden, stellt dies ggf. einen wasserrechtlichen Benutzungstatbestand dar, der nach den einschlägigen Wassergesetzen genehmigungsbedürftig ist.
- Die Einleitung von Niederschlagswasser aus den Dachflächen der Grundstücke und zusätzliches Schmutzwasser in das Mischsystem kann bei Starkregenereignissen zum Überstau des Kanalsystems führen. Damit verbunden ist auch ein möglicher Abwasserrückstau in die angeschlossenen Grundstücksentwässerungsanlagen. Gegen den Rückstau des Abwassers aus der Entwässerungseinrichtung hat sich jeder Anschlussnehmer selbst zu schützen.
- Bei Gemeinden mit gesplitteter Abwassergebühr besteht durch die Entwässerungs- und Gebührensatzung (Einzelfall prüfen) die Möglichkeit, dass die Niederschlagswassergebühr beim Betrieb einer Regenwasserversickerungsanlage nicht erhoben wird.
- Wird zusätzliches Niederschlagswasser in das Mischsystem eingeleitet, muss die Mitgliedsgemeinde zukünftig in zusätzliches Speichervolumen für die Mischwasserbehandlung, Vergrößerung der Abwasserkanäle und des Gewässerschutzes auf Grundlage der weitergehenden Anforderungen investieren. Weiterhin erhöht sich dadurch auch der Energie- u. Materialaufwand in der Kläranlage. Dies alles führt nachgelagert zu starken Erhöhungen der Abwassergebühren bei allen Einwohnern.

Beurteilung:

Der Anregung wird teilweise gefolgt. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Unter Hinweise sowie in der Begründung wird der Sachverhalt dargestellt. Eine zwingende Festsetzung zur Versickerung des Dachflächenwassers auf den Grundstücken ist nicht möglich und wird daher nicht aufgenommen.

Unter Hinweise wird die Empfehlung aufgenommen, das Dachflächenwasser auf dem Grundstück zu versickern, sofern die Belange des Bodendenkmalschutzes nicht dagegen sprechen.

Begründung:

Mit dem Erfordernis von Versickerung vor Ort besteht grundsätzlich Einverständnis.

Jedoch liegt der gesamte Geltungsbereich dieses Bebauungsplans im Bereich von gelisteten Bodendenkmälern. Hier soll der Eingriff in den Boden auf das erforderliche Mindestmaß begrenzt bzw. gänzlich vermieden werden, um eventuell vorhandene Bodendenkmalsubstanz zu schützen und zu erhalten. Für jeglichen Bodeneingriff ist eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung erforderlich. Zudem dürfen Bodenarbeiten nur unter Begleitung einer im Fachbereich Archäologie des Mittelalters und der Neuzeit qualifizierten Fachfirma durchgeführt werden.

Daher kann die Zulässigkeit der Herstellung von Versickerungseinrichtungen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, auf den Grundstücken nicht vorausgesetzt werden.

Beschlussvorschlag:

Der Beurteilung des Büro PlanerFM wird vollinhaltlich zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	

b) Behandlung der Stellungnahmen sonstiger Beteiligter (Bürger):

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.

c) Anordnung der erneuten öffentlichen Auslegung

Beschlussvorschlag:

Der Bebauungsplanentwurf „Zwischen Hauptstraße und Hinterer Dorfstraße - Nördlicher Teil“ mit Begründung in der Fassung vom 10.03.2022 wird erneut öffentlich ausgelegt. Die Dauer der Auslegung und die Frist zur Stellungnahme werden auf 2 Wochen verkürzt.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	

2 Vorstellung des Konzeptes zum Neubau von 2 Mehrfamilienhäusern auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 145, 148 und 152/1 (Hintere Dorfstraße 8, 10 und 12)

Der planende Architekt Christof Trenner stellt das Konzept zum Neubau von 2 Mehrfamilienhäusern auf den Grundstücken Hintere Dorfstraße 8, 10 und 12 anhand einer Präsentation vor und gibt umfängliche Erläuterungen hierzu.

Der Bauherr hatte ursprünglich den Bau eines Mehrfamilienwohnhauses mit 8 Wohneinheiten auf dem Grundstück Hintere Dorfstraße 8 (Fl.-Nr. 145) angedacht (siehe BA-Sitzung vom 14.10.2021).

Nach dem zwischenzeitlichen Zukauf der Grundstücke Fl.-Nrn. 148 und 152/1 (Hintere Dorfstraße 10 und 12) beinhaltet das Konzept nunmehr die Errichtung von 2 Mehrfamilienwohnhäusern (1 x 9 und 1 x 10 WE) im baulichen Zusammenhang sowie einer erdgeschossigen Durchfahrt am nördlichen Ende des südlichen Baukörpers.

Die Planung sieht insgesamt 37 oberirdische Stellplätze vor: 14 straßenseitige Stellplätze, 9 Stellplätze im Grundstücksinnen (hiervon 3 x Behindertenstellplätze) sowie im rückwärtigen Bereich 14 Stellplätze als Doppelparker.

Die Wohnungen sind aufgrund zusätzlicher hofseitiger Hauszugänge allesamt barrierefrei erreichbar. Im Keller sind große Räume zur Unterbringung von Kinderwägen, Gehhilfen und Fahrrädern vorgesehen. Auch in den Kellerabteilen für die Wohnungen können Fahrräder abgestellt werden. Die Kellerräume sind über einen Aufzug zu erreichen.

Das Konzept wurde unter Zugrundelegung des derzeit in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanentwurfes „Zwischen Haupt- und Hinterer Dorfstraße - nördlicher Teil“ erstellt. In mehreren Gesprächsrunden (Planer, Bauherr, Büro PlanerFM, Städteplaner und Marktverwaltung) wurde die Planung an den B-Planentwurf angepasst bzw. wurden insbesondere unter Berücksichtigung der vorherrschenden Geländeverhältnisse sowie aus städtebaulichen Gesichtspunkten im Bebauungsplanentwurf Änderungen hinsichtlich der Wandhöhe/Firsthöhe und der Dachform (Flachdach) des Zwischenbaus vorgesehen.

Von Seiten des Büros PlanerFM sowie des gemeindlichen Städteplaners wird das vorgestellte Konzept aus städtebaulicher Sicht als gelungen bezeichnet. Gleiches gilt auch für die Einschätzung der Mitglieder des Grundstücks-, Bau- und Umweltausschusses.

Beschluss:

Das Konzept zum Neubau von 2 Mehrfamilienhäusern auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 145, 148 und 152/1 wird dem Grunde nach gutgeheißen. Eine Befreiung von der gemeindlichen Stellplatz-Satzung wegen des Wegfalls einer Grünfläche nach 3 zusammenhängenden straßenseitigen Stellplätzen (im Bereich der Durchfahrt) kann in Aussicht gestellt werden.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	

3 Behandlung der vorliegenden Bauanträge

3.1 Bauantrag über Umnutzung des Zweifamilienhauses zu einem 3-Familienwohnhaus mit Apartment (4 WE), Goethestraße 23 ("Höhfeld")

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

- Überschreitung der Baugrenze (Carport);
- Abweichende Dachform und Dachneigung der Gaube und des Zwerchgiebels;
- Überschreitung der zulässigen Einfriedungshöhe;

Weiterhin erfordert das Vorhaben eine Abweichung von der gemeindlichen Stellplatzsatzung, da der geforderte Grünstreifen nicht nach 3, sondern erst nach 4 zusammenhängenden Stellplätzen angeordnet ist.

Beschluss:

Für das geplante Bauvorhaben und die damit verbundenen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie eine Abweichung von der gemeindlichen Stellplatzsatzung wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	

3.2 Bauantrag über Neubau eines Wohnhauses mit Doppelgarage, Auf der Birkenhöhe 14 ("Am Sulzbacher Weg")

Das geplante Bauvorhaben erfordert eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes wegen Überschreitung der Baugrenze im Bereich der Garage mit Abstellraum.

Beschluss:

Für das geplante Bauvorhaben und die damit verbundene Befreiung 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:	

3.3 Tekturantrag über Anbau einer Fahrzeug- und Abstellhalle an das bestehende Feuerwehrgebäude, Spessartstr. 124 ("Gewerbegebiet Höhfeld")

Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 24.02.2022 den von der FFW beantragten Abweichungen/Änderungen gegenüber dem bereits genehmigten Bauvorhaben zugestimmt.

Die nunmehr vorliegende Tekturplanung beinhaltet die Verlängerung der Halle um ca. 1,7 m auf die gleiche Flucht wie die vorhandene Gebäudekante der Fahrzeughalle sowie die Erhöhung des Gebäudes auf eine Innenhöhe von 3,5 m (erforderlich für die Unterbringung eines Schwerlastregals mit 3 Ebenen für Paletten).

Beschluss:

Für das geplante Bauvorhaben in der Fassung der Tekturplanung vom 02.03.2022 wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	

3.4 Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes für den Einbau eines Naturpools/Biopools mit Pflanzzone, Kurt-Schumacher-Straße 4 ("Wachenbach-Mühlweg")

Der Antrag beinhaltet den Bau eines Naturpools/Biopools mit den Maßen 10,0 x 3,5 x 1,6 m (L/B/T) im rückwärtigen Gartenbereich des Grundstückes Kurt-Schumacher-Straße 4.

Das grundsätzlich gemäß Art. 57 Abs. 1 Ziffer 10 Buchstabe a) BayBO verfahrensfreie Vorhaben befindet sich teilweise außerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenze und erfordert deshalb eine isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Die Eigentümer der betroffenen Nachbargrundstücke haben dem Vorhaben zugestimmt.

Beschluss:

Dem Bau eines Naturpools/Biopools und der damit verbundenen isolierten Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	

3.5 Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes für den Neubau eines Carports, Lerchenweg 5 ("Neuaufstellung B-Plan Hasenhecke")

Der Antrag beinhaltet die Errichtung eines Carports mit den Maßen 7,60 x 3,80 m an der seitlichen (nördlichen) Grundstücksgrenze des Grundstückes Lerchenweg 5. 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.

Der betroffene Grundstücksnachbar hat dem Vorhaben zugestimmt.

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	

3.6 Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes für den Bau eines Gartenhauses, Hollerweg 9 ("Südliches Ortsgebiet")

Der Antrag beinhaltet die Errichtung eines Gartenhauses mit einer Grundfläche von 13,50 m² (ca. 5,50 x 2,50) im rückwärtigen und grenzseitigen Bereich des Grundstückes Hollerweg 9. 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 betroffene Grundstücksnachbarin (Fl.-Nr. 1845) hat dem geplanten Vorhaben (unter bestimmten mit den Bauherren abgesprochenen Bedingungen) zugestimmt.

Beschluss:

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

Die Antragsteller sind unter Bezugnahme auf Art. 6 Abs. 7 Ziffer 1 BayBO darauf hinzuweisen, dass unter Berücksichtigung des vorgesehenen grenznahen Standortes Aufenthaltsräume und Feuerstätten im geplanten Gebäude nicht zulässig sind.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	

4 Behandlung der vorliegenden Bauanfragen

4.1 Bauvoranfrage über Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit Tiefgarage, Spessartstraße 49 ("Nördlich Spessartstraße")

Die vorliegende Bauvoranfrage beinhaltet den Abbruch des Bestandsgebäudes Spessartstraße 49 und den Neubau eines grenzständigen Mehrfamilienwohnhauses mit Tiefgarage (Zufahrt von Westen).

Die Planung sieht eine straßenseitig 3-geschossige Bebauung (EG, OG, DG) mit Satteldach sowie im rückwärtigen Bereich eine 2-geschossige Bebauung mit Flachdach vor und entspricht somit hinsichtlich der Anzahl der Geschosse den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Nördlich Spessartstraße“. Im rückwärtigen Bereich wird die im B-Plan festgesetzte Baugrenze um ca. 5 m überschritten. Nach Angaben des Antragstellers wird mit 12 Wohneinheiten geplant.

Für die Tiefgarage sieht die Planung 18 Stellplätze vor, weitere 5 Stellplätze sind oberirdisch angedacht.

In der Beratung wird seitens des Gremiums die Auffassung vertreten, dass das vorgelegte Konzept weiterverfolgt werden könne und die Überschreitung der hinteren Baugrenze vertretbar sei.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit 12 Wohneinheiten, verbunden mit einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes wegen Überschreitung der rückwärtigen Baugrenze, kann grundsätzlich in Aussicht gestellt werden.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	

4.2 Bauvoranfrage über Neubau eines Einfamilienwohnhauses, Spessartstraße 84 (Innerhalb bebauter Ortsteile)

Die seitherigen auf dem Grundstück Spessartstraße 84 befindlichen Gebäude wurden komplett im Herbst 2021 abgebrochen.

Das Grundstück soll nunmehr mit einem Gebäudekomplex (Garage/Carport, eingeschossiger Zwischenbau mit Nutzung als Heizung und Abstellraum, zweigeschossiges Wohngebäude) entlang der westlichen Grundstücksgrenze bebaut werden.

Das Grundstück befindet sich in einem Bereich ohne Bebauungsplan, sodass sich das Bauvorhaben gem. § 34 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen muss.

Beschluss:

Für das geplante Bauvorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen in Aussicht gestellt.

Die endgültige Planung sollte hinsichtlich der umfangreichen Grenzbebauung mit dem Landratsamt (Bauamt) sowie hinsichtlich der angrenzenden Kreisstraße mit dem Staatlichen Bauamt abgestimmt werden.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	

5 Umweltschutz; Vorlage der eingegangenen Bewerbungen für das Ehrenamt der/des Umweltbeauftragten - Beratung und weitere Veranlassung

Die Amtszeit der derzeitigen Umweltbeauftragten des Marktes Sulzbach a. Main endet am 30.04.2022. Eine weitere Amtszeit möchten beide Umweltbeauftragten nicht mehr ausüben.

Daher wurde gemäß dem Beschluss vom 11.11.2021 des Grundstücks-, Bau- und Umweltausschusses im Amts- und Mitteilungsblatt sowie auf der gemeindlichen Homepage der Aufruf zur Suche neuer ehrenamtlicher Umweltbeauftragter veröffentlicht.

In der Verwaltung gingen daraufhin zwei Bewerbungen ein. Die Bewerbungen sowie der Entwurf für die Bestellung von Umweltbeauftragten wurden mit der Ladung zur heutigen Sitzung im Ratsinformationssystem bereitgestellt.

Beschlussvorschlag:

Der Markt Sulzbach a. Main bestellt Frau Johanna Leisner und Herrn Alexander Heß zu neuen Umweltbeauftragten des Marktes Sulzbach a. Main.

Die Verwaltung wird beauftragt, die entsprechenden Vereinbarungen mit Frau Leisner und Herrn Heß abzuschließen.

Sollten in absehbarer Zeit noch zusätzliche Bewerbungen für das Ehrenamt des/der Umweltbeauftragten eingehen besteht grundsätzlich die Möglichkeit, das Team zu erweitern.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	

6 Berichte des Bürgermeisters

Es liegen keine Berichte vor.

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

1 Neubau eines selbständigen Radweges von Sulzbach nach Soden (BA 1 - Wachenbachweg); Auftragsvergabe der Ingenieurleistungen aufgrund der vorliegenden Honorarangebote

Die Verwaltung hat drei Ingenieurbüros zur Abgabe eines Angebotes angeschrieben, die allesamt ein Angebot abgegeben haben.

Das Ingenieurbüro Bernd Eilbacher hat das wirtschaftlich annehmbarste Angebot abgegeben.

Auf Nachfrage teilte Herr Weber von der Regierung von Unterfranken nunmehr telefonisch mit, dass das Förderprogramm des Bundes wegen Überzeichnung geschlossen ist und der Markt Sulzbach nicht mehr angenommen werden kann.

Weiterhin verwies Herr Weber auf weitere Förderprogramme des Freistaates Bayern und des Landkreises Miltenberg. Die Verwaltung schlägt deshalb vor, zunächst nochmals vor Auftragsvergabe die Förderung zu klären.

Beschluss:

Die Verwaltung wird beauftragt, in Abstimmung mit Herrn Eilbacher alternative Fördermöglichkeiten abzuklären.

Im Fall entsprechender positiver Erkenntnisse wird die Verwaltung ermächtigt, den Auftrag zur Erbringung der Ingenieurleistungen (Objektplanung Verkehrsanlagen, Entwurfsvermessung und Erstellung eines Bestandsplanes über die Ingenieurbauwerke (Durchlässe etc.) an das Ingenieurbüro Bernd Eilbacher gem. dem Honorarangebot vom 08.03.2022 in Höhe von 56.664,22 € zu vergeben.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	

4 Einrichtung einer Trinkwasser-Ersatzversorgung Sulzbach-Obernau; Abschluss eines Wasserlieferungsvertrages mit der Aschaffener Versorgungs-GmbH (AVG)

Mit MGR-Beschluss vom 27.01.2022 wurde der Einrichtung einer Trinkwasser-Ersatzversorgung Sulzbach-Obernau entsprechend der von der Aschaffener Versorgungs-GmbH (AVG) vorgelegten Präsentation, verbunden mit einer hälftigen Kostenteilung zwischen AVG und Markt Sulzbach a. Main, zugestimmt. Die AVG wurde ermächtigt, die Planung und Ausschreibung der Maßnahme auszuführen.

Die AVG hat zwischenzeitlich mit den Planungs- und Ausführungsarbeiten für die neue Übergabestation begonnen. Erste Aufträge für die Kampfmittelerkundung und Baugrunduntersuchung wurden bereits vergeben. Aktuell werden der Austausch der Versorgungsleitungen auf Obernauer Seite sowie die Anlagentechnik der Übergabestation geplant.

Mit E-Mail vom 10.03.2022 wurde der Entwurf des überarbeiteten Wasserlieferungsvertrages, welcher den formellen Rahmen für das Projekt bildet, vorgelegt.

Der Vertrag fußt auf dem bestehenden Wasserliefervertrag aus 2019 und soll mit Wirkung zum 01.01.2023 auf die Dauer von 25 Jahren abgeschlossen werden. Der bereits geleistete BKZ wird wie besprochen angerechnet.

Der von der AVG vorgelegte Vertragsentwurf wurde mit der Ladung zur heutigen Sitzung im Ratsinformationssystem bereitgestellt. Fragen zum bzw. Einwände gegen den Vertragsentwurf werden nicht geäußert.

Beschluss:

Die Verwaltung wird ermächtigt, den mit E-Mail vom 10.03.2022 als Entwurf vorgelegten Wasserlieferungsvertrag mit der Aschaffener Versorgungs-GmbH abzuschließen.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	

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

Martin Stock
Vorsitzender

Hubert Schmitt
Schriftführer