



Markt Sulzbach a. Main

Landkreis Miltenberg

NIEDERSCHRIFT

über die -öffentliche-

SITZUNG DES GRUNDSTÜCKS-, BAU- UND UMWELTAUSSCHUSSES

am 12.01.2023 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 Herrn Karl-Heinz Müller

Schriftführer

Herr Hubert Schmitt

Gäste

Jakob Brunner zu TOP 1. öff.

Abwesend:

Ordentliche Mitglieder

Herr Karl-Heinz Müller FWG vertreten von Herrn Alfred Sommer

TAGESORDNUNG

- TOP 1 Neubau eines selbständigen Radweges von Sulzbach nach Soden (BA 1 - Wachenbachweg); Sachstandsbericht und weitere Beratung
- TOP 2 Behandlung der vorliegenden Bauanträge
- TOP 2.1 Bauantrag über Neubau Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung und Doppelgarage, Lindenstraße 13 ("Linsenrain")
- TOP 2.2 Bauantrag über Ausbau des Dachgeschosses zu einer zusätzlichen Wohneinheit, Sodentalstraße 45 (Innerhalb bebauter Ortsteile)
- TOP 2.3 Bauantrag über Wohnhausumbau (1 Wohneinheit zu 2 Wohneinheiten), Sodentalstraße 45 a (Innerhalb bebauter Ortsteile)
- TOP 2.4 Bauantrag über Umbau eines Nebengebäudes zu Wohnraum, Höfchen 8 (Innerhalb bebauter Ortsteile)
- TOP 2.5 Bauantrag über Nutzungsänderung: Nebenräume in Hebammenpraxis, Schwalbenring 1 ("Neuaufstellung Bebauungsplan Hasenhecke")
- TOP 2.6 Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes für den Aufbau einer Zelthalle, Fl.-Nr. 1843/1, Am Hollerweg ("Südliches Ortsgebiet")
- TOP 3 Bekanntgabe der im Rahmen des Genehmigungsverfahrens laufenden Bauvorlagen
- TOP 3.1 Bauantrag über Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage, Auf der Birkenhöhe 18 ("Am Sulzbacher Weg")
- TOP 4 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Bebauungsplan „Sondergebiet Am Lützeltaler Weg“ der Gemeinde Großwallstadt – Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
- TOP 5 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Aschaffenburg im Bereich „Oberburger Straße“ auf der Fl.-Nr. 3021, Gem. Leider (FNP 2030/01) - Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
- TOP 6 Berichte des Bürgermeisters

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

TOP 2 Neugestaltung der Parkplatzanlage in der Hinteren Dorfstraße;
Angebot vom 16.12.2022 des Büro Ökologie und Stadtentwicklung
Peter C. Beck für die Erstellung einer artenschutzfachlichen
Einschätzung und Potentialanalyse zum Bebauungsplan
"Parkplatzanlage Hintere Dorfstraße"

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

1 Neubau eines selbständigen Radweges von Sulzbach nach Soden (BA 1 - Wachenbachweg); Sachstandsbericht und weitere Beratung

Die Projektplanungsunterlagen sowie die Präsentation des Ingenieurbüro Eilbacher wurden mit der Ladung im Ratsinformationssystem bereitgestellt.

Der 1. Bürgermeister begrüßt zu diesem Tagesordnungspunkt den zuständigen Planer des IB Eilbacher, Herrn Jakob Brunner sowie Frau Maidhof von der Bauverwaltung. Nach einer kurzen Einführung in den Sachverhalt übergibt der 1. Bürgermeister das Wort an Herrn Brunner.

1. Grundsätze zum Ausbau und Vorstellung der Präsentation:

Zu Beginn seiner Ausführungen stellt er grundsätzlich klar, dass nach Wunsch des Marktes Sulzbach die Grundplanung auf einer Ausbaubreite des „Radweges Wachenbachweg“ nach den derzeit gültigen ERA-Standards von mindestens 2,50 Meter, welche auch nur für eine Förderung in Frage kämen, beruht. Die Kosten für einen breiteren Ausbau sind von der Gemeinde als Antragsteller selber zu tragen.

Dennoch plädieren Planer und so auch das IBE aus der Erfahrung heraus zur Gewährleistung bzw. Erhöhung der Verkehrssicherheit bei immer mehr genutzten E-Bikes und Pedelecs, Gewährleistung des Gegenverkehrs und höhere Sicherheit bei Mitbenutzung durch Fußgänger für eine Mindestausbaubreite von 3,0 bzw. 3,50 Meter. Man sollte bei Ertüchtigung dieses Radweges und Anlegen einer geeigneten Querung der MIL 30 in Richtung Soden / Leidersbach auch davon ausgehen, dass dieser Radweg dann mehr genutzt würde.

Für die Mitbenutzung des Weges eben auch durch die Forst- und Landwirtschaft und die besondere Belastung des Radweges mit Langholzlastern ist die Ausbaubreite von 2,50 Metern nicht ausreichend, so dass eine Ausbaubreite von 3,0 und 3,50 Metern ebenfalls noch zu untersuchen wäre, da man mit Beschädigungen der Ränder auch bei 3,0 m Breite rechnen müsse.

Die seitens einiger Ausschussmitglieder hierzu aufgetretenen Fragen werden ausführlich durch Herrn Brunner beantwortet.

2. Flurkarte, Lage und Liegenschaftsverhältnisse:

Herr Brunner erklärt anhand von 3 Planvarianten die derzeitigen Flurstückverhältnisse in der Bestandsnutzung mit verschiedensten Ausbaubreiten. Es wird festgestellt, dass der derzeitige Radwegbestand keinesfalls mit der Flurkarte übereinstimmt, so dass hier eine Festlegung zur weiteren Verfahrensweise vor weiterer Planung zu erfolgen hat.

In diesem Zusammenhang ist auch eine erneute Bestandsaufnahme der Eigentumsverhältnisse vorzunehmen und ein Plan zum Grundstückserwerb zu erstellen.

Die zahlreichen Nachfragen aus den Reihen des Ausschusses in diesem Punkt werden ausführlich durch Herrn Brunner beantwortet.

3.Sicherheitsaudit:

Ein Sicherheitsaudit ist bei allen Planungen und Entwürfen von Neu-, Um- und Ausbau-maßnahmen als Grundlage für die Abnahme einzelner Leistungsphasen oder zur Qualitätssicherung anzuwenden. Dies ist eine Vorgabe im Rahmen der Stadt Land Förderung (Checkliste Teil B, Punkt1).

Für das aktuelle Radwegprojekt bedeutet dies:

Ohne Sicherheitsaudit - keine Förderung bzw. keine Bearbeitung der Antragsunterlagen.

- Beteiligung in der Entwurfsphase mit Besprechung der Ergebnisse,
- Beteiligung in der Genehmigungs- bzw. Ausführungsplanung mit Besprechung der Ergebnisse,
Stellungnahme Planer, Stellungnahme AG.
- Zusammenarbeit mit der Hochschule Darmstadt / Professor Follmann (Zertifizierter Sicherheitsauditor (BASt-Liste); bildet Sicherheitsauditoren aus (BASt-Liste)
- Angebotseinholung im Auftrag der Gemeinde und Beauftragung.

Das Sicherheitsaudit wurde in Abstimmung mit der Verwaltung bereits angeschoben.

4. Umwelt- und Naturschutz:

Ein weiterer Punkt betreffs zum Naturschutz und dessen Anforderungen wurde in der ausführlichen Erörterung der Präsentation zur Vorabstimmung der Entwurfsplanung angesprochen. Eine naturschutzrechtliche Erlaubnis muss vorab unabhängig einer staatlichen Förderung eingeholt werden, denn die Trasse liegt im...

- a) Naturschutzgebiet (NSG): „Feuchtwiesen im Sulzbachtal“
- b) Fauna-Flora-Habitat Gebiet (FFH): „Maintal- und Hänge zwischen Sulzbach und Kleinwallstadt“
- c) Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Spessart“

Dies erfordert...

- Erlaubnis nach Verordnung über das LSG „Spessart“
- FFH-Verträglichkeitsabschätzung
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung
- Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung nach Bayerischer Kompensationsverordnung

5. Querung des Radweges über die Kreisstraße MIL 30 in Richtung Soden bzw. Leidersbach:

In der Präsentation der Varianten zur Querung des Wachenbachweges über die MIL 30 werden diese von Herrn Brunner dargestellt und ausführlich, auch mit dem Erfordernis einer Zufahrt für die forstwirtschaftlichen Langholzlasten sowie der Nachfragen des Ausschusses beantwortet.

Die Varianten wurden in einer Aufstellung verglichen und seitens des Büros zur Machbarkeit und Umsetzung bewertet.

In diesem Zusammenhang erwähnt Herr Brunner, dass seitens des Ing.-Büros nachträglich nach Eingang der Stellungnahmen des Forstes und der Landwirte noch eine Überprüfung einer zusätzlichen Variante unter Beachtung der erweiterten Nutzung des Radweges durch forst- und landwirtschaftliche Fahrzeuge mit Verschiebung in Richtung der breiten Ausfahrt Wachenbachweg / MIL 30 erfolgt.

Der 1. Bürgermeister ergreift zwischendurch das Wort und unterrichtet die Anwesenden über ein in dieser Woche stattgefundenes Gespräch mit dem 1. Bürgermeister und der Geschäftsleiterin der Gemeinde Leidersbach (auf deren Nachfrage). Das Anliegen der Gemeinde Leidersbach bezieht sich auf unser derzeitiges Projekt „Ausbau Radweg Wachenbachweg“ und die damit erforderliche und geplante Querung des Radweges Sulzbach / MIL 30 Soden. Gleichermäßen betroffen zu realisieren wäre die Querung des Radweges an der MIL 11 Leidersbach/Soden, welche auch im Radwegeprogramm des Landkreises Miltenberg enthalten ist.

Wünschenswert ist es, die Querungen unter geringstem finanziellen und baulichen Aufwand herzustellen, wie zum Beispiel mit einer sogenannten Bedarfs- oder „Blindampel“ und somit zu prüfen und gemeinsam dieses Anliegen bei den zuständigen Behörden zu kommunizieren.

Man ist der Auffassung, dass bei einer Ampelquerung mit einem Geschwindigkeitstrichter auf der MIL 11 von Leidersbach oder Sulzbach kommend eine Erhöhung der Verkehrssicherheit und Senkung der Unfallzahlen für den markanten Einmündungsbereich der MIL 11 / MIL 30 zur Folge hätte.

Ob diese Variante für die Querung der MIL 30 / Wachenbachweg ebenfalls machbar und zielführend ist, sollte seitens des IBE noch geprüft werden.

Seitens einiger Ausschussmitglieder und von Herrn Brunner wird diese Variante einer Ampel für den Bereich Wachenbachweg / MIL 30 auf Grund eventuell fehlender Akzeptanz oder fehlender Sichtdreiecke skeptisch gesehen. Andere äußerten, dass es für den Moment schon sinnvoll sei, geeignete Maßnahmen zur Erhöhung der Verkehrssicherheit für den Bereich der MIL 30 / Wachenbachweg zu ergreifen; denn ältere Fußgänger queren den dortigen Bereich vom Wanderparkplatz kommend in Richtung Sulzbach nur unter erschwerten Bedingungen.

Die Verwaltung merkt an, dass es bei dem nächsten Gespräch mit dem LRA Miltenberg, Polizei und Staatlichem Bauamt Aschaffenburg zur Abstimmung der Entwurfsplanung angebracht sei, die Beantragung einer Beschilderung zur Beachtung der Querung von Fußgängern als auch von Radfahrern sowie mit einer Geschwindigkeitsbeschränkung von 70 km/h vorzunehmen.

Es gibt weitere Nachfragen über Zählungen oder Erkenntnisse der Benutzer des Wachenbachweges. Diese Erhebung wäre wohl seitens der Förderstelle im Rahmen der Antragstellung von Fördermitteln jeweils vorzunehmen. Herr Brunner kann hierzu keine Angaben tätigen und setzt mit der Präsentation fort.

6. Ausblick zu den weiteren Schritten:

- Erstellen Lageplan / Höhenplan / Regelquerschnitte: IBE
- Abstimmung Entwurfsplanung mit den anderen Beteiligten, wie Polizei / Landratsamt (Straßenverkehrsbehörde, Naturschutz, etc.) / Staatliches Bauamt IBE / Gemeinde

- Auf Basis der Entwurfsplanung Erstellung Sicherheitsaudit: IBE / Gemeinde
- Erstellung Genehmigungsplanung, Einarbeitung der Ergebnisse aus der Vorabstimmung und dem Sicherheitsaudit IBE
- Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Belange auf Basis der Genehmigungsplanung Externes Büro
- Erstellung Leistungsverzeichnis / Massenermittlung / Kostenberechnung IBE
- Erstellung Förderantragsunterlagen (Erläuterungsbericht, Stellungnahmen, etc.) IBE / Gemeinde
- Einreichung Förderantrag bei der RUF & Bewilligung
- Ausschreibung und Vergabe IBE / Gemeinde

Der 1. Bürgermeister bedankt sich herzlich für die Ausführungen und Präsentation und eröffnet die Diskussions- und Fragerunde:

- Warum so hohe Anforderungen, obwohl der Weg bereits vorhanden ist?
Weil er mit einer Schwarzdecke befestigt und der Boden weiter verdichtet wird.
- Ist der Riesenaufwand gerechtfertigt? Die Belange des Umwelt- und Naturschutzes, die Höhe der Aufwendungen und der zeitliche Rahmen für Grundstücksbereinigung und -erwerb sind noch nicht abschließend geklärt. Der Kosten-Nutzen-Faktor wird somit mehrfach in Frage gestellt und eine Umsetzung unter diesen Voraussetzungen zum jetzigen Zeitpunkt angezweifelt.
- Wäre eine Sanierung des Weges mit einfacheren Mitteln nicht auch möglich?
Ja.
- Ist die Nutzung ab dem Ende der Wohnbebauung Wachenbachweg (bereits geteert) über den nördlich verlaufenden vorhandenen Waldweg auch denkbar?
Der Vorschlag wird nicht abschließend behandelt.

Aus dem Ausschuss wird angeregt, die Planung fortzusetzen und im Falle der Entscheidung gegen einen jetzigen grundhaften Ausbau für eine eventuell spätere Ausführung die Planung parat zu haben, wenn sich die Anforderungskriterien zur Förderung vereinfacht haben und sich nunmehr für die Lageplanvariante und Ausbaubreite zu entscheiden.

Herr Brunner äußert abschließend, ehe man sich entschließt und die Planung ganz aufgibt und verwirft, seine Bedenken und schlägt deshalb folgenden Kompromiss vor:

- Weitere Untersuchung für eine Verziehung der Querung in Richtung Ausfahrt MIL 30;
- Untersuchung einer Ampelanlage;
- Festlegen einer Vorzugsausbauvariante im Wachenbachweg;
- Angebot zur Prüfung der naturschutzrechtlichen Belange zum jetzigen Zeitpunkt;

Der 1. Bürgermeister beendet die Diskussion und bittet um Abstimmung der weiteren Verfahrensweise.

Beschluss:

Das IB Eilbacher wird wie folgt beauftragt:

1. Die Vorzugsvariante „Lageplan“ ist weiter zu verfolgen und zu bearbeiten. Das heißt, den Weg von seiner jetzigen Lage auf den Katasterbestand in der Liegenschaft zu rücken.
2. Des Weiteren soll der Wegeausbau sowohl mit 3 Metern als auch mit 3,50 Metern untersucht werden.
3. Die Liegenschaften sind in einem neuen Grundstückserwerbsplan zu erfassen.
4. Eine Verschiebung der Ausfahrt Wachenbachweg in Richtung Soden soll noch ergänzend untersucht werden.
5. Die Querung Wachenbachweg / MIL 30 soll zusätzlich mit einer „Ampelstellung“ untersucht werden.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	0

2 Behandlung der vorliegenden Bauanträge**2.1 Bauantrag über Neubau Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung und Doppelgarage, Lindenstraße 13 ("Linsenrain")**

Das geplante Bauvorhaben erfordert eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes wegen Überschreitung der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse.

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:	

2.2 Bauantrag über Ausbau des Dachgeschosses zu einer zusätzlichen Wohneinheit, Sodentalstraße 45 (Innerhalb bebauter Ortsteile)

Beschluss:

Für das geplante Bauvorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	

Anmerkung der Verwaltung:

Nach nochmaliger Überprüfung des Baugesuchs und Abstimmung mit dem Planer wird der Bauantrag im Rahmen des Genehmigungsfreistellungsverfahrens behandelt.

2.3 Bauantrag über Wohnhausumbau (1 Wohneinheit zu 2 Wohneinheiten), Sodentalstraße 45 a (Innerhalb bebauter Ortsteile)

Beschluss:

Für das geplante Bauvorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	

2.4 Bauantrag über Umbau eines Nebengebäudes zu Wohnraum, Höfchen 8 (Innerhalb bebauter Ortsteile)

Der vorliegende Bauantrag beinhaltet den Umbau des bestehenden Nebengebäudes zu Wohnraum. Nach Beurteilung der Grundrisse entsteht durch den Umbau eine eigenständige Wohnung. Unter Berücksichtigung des bestehenden Wohnhauses und der neu geplanten Wohnung wären demnach auf 3 Stellplätze nachzuweisen.

In den Planunterlagen sind 2 Stellplätze im straßenseitigen Hofbereich dargestellt. Nach Einschätzung der gegebenen Hofsituation können diese Stellplätze nicht unabhängig voneinander angefahren werden, sodass dementsprechend maximal 1 Stellplatz als nachgewiesen angesehen werden kann.

In der Beratung wird seitens der Ausschussmitglieder übereinstimmend klargestellt, dass unter Berücksichtigung der äußerst angespannten Parkraumsituation in der schmalen Ortsstraße Höfchen eine Stellplatzablösung nicht in Frage kommen kann.

Im Ergebnis stellt das Gremium fest, dass für die Nutzungsänderung in Form einer eigenständigen Wohnung das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt werden könne.

Beschluss:

Für das geplante Bauvorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	0
Nein:	8

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	

2.5 Bauantrag über Nutzungsänderung: Nebenräume in Hebammenpraxis, Schwalbenring 1 ("Neuaufstellung Bebauungsplan Hasenhecke")

Das geplante Bauvorhaben erfordert eine Ausnahme von den Festsetzungen des Bebauungsplanes für die Zulassung eines nicht störenden Gewerbebetriebes.

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	

2.6 Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes für den Aufbau einer Zelthalle, Fl.-Nr. 1843/1, Am Hollerweg ("Südliches Ortsgebiet")

Der Antrag beinhaltet den Aufbau einer Zelthalle (Unterstellmöglichkeit für landwirtschaftliches Fahrzeug) mit einer Grundfläche von 21,0 m² (6,0 x 3,50 m) und einer Firsthöhe von 3,10 m auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1843/1 im Hollerweg. 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.

Der betroffene Grundstücksnachbar (Fl.-Nr. 1841) hat dem geplanten Vorhaben zugestimmt.

Beschluss:

Dem Aufbau einer Zelthalle und der damit verbundenen isolierten Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	

3 Bekanntgabe der im Rahmen des Genehmigungsverfahrens laufenden Bauvorlagen

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

3.1 Bauantrag über Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage, Auf der Birkenhöhe 18 ("Am Sulzbacher Weg")

4 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Bebauungsplan „Sondergebiet Am Lützeltaler Weg“ der Gemeinde Großwallstadt – Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Gemeinde Großwallstadt hatte zwischen 1997 und 1998 ein Bebauungsplanänderungsverfahren eingeleitet, um eine Teilverkaufsfläche für den großflächigen Einzelhandel, die in der Nachbarstadt Obernburg aus räumlichen Gründen nicht realisiert werden konnte, innerhalb ihrer Gemarkung planungsrechtlich zu sichern.

In dem damaligen Verfahren wurde von der Regierung von Unterfranken die Größe eines Möbelmitnahmemarktes einschließlich des branchenüblichen Randsortiments (max. 1.300 m²) auf 9.000 m² begrenzt. Das Bauleitplanverfahren wurde jedoch nicht abgeschlossen, sodass die Bebauungsplanänderung nicht rechtskräftig wurde.

Auf der Grundlage des damaligen Planungsentwurfs zum Bebauungsplan wurde für den Möbelmitnahmemarkt mit zugeordneten Stellplätzen eine Baugenehmigung erteilt und auf dieser Grundlage die Baumaßnahme realisiert. Die Nutzung des Gebäudes wurde auf einen Möbelmitnahmemarkt mit branchenüblichem Randsortiment beschränkt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Sondergebiet Am Lützeltaler Weg“ soll nun das fehlende Planungsrecht hergestellt werden. In diesem Zusammenhang sollen aber auch Änderungen an der Sortimentszusammenstellung vorgenommen werden, da sich in den letzten Jahren herausgestellt hat, dass die Verkaufsfläche für den Möbelmitnahmemarkt zu groß ist. Die nicht mehr benötigten Flächen des Möbelmitnahmemarktes sollen durch andere Sortimente ersetzt werden. Die Verkaufsflächengröße bleibt unverändert.

Aus vorstehend ausgeführten Gründen hat der Gemeinderat am 29.11.2022 beschlossen, den Bebauungsplan „Sondergebiet Am Lützeltaler Weg“ aufzustellen und parallel dazu den Flächennutzungsplan zu berichtigen.

Beschluss:

Zum Entwurf des Bebauungsplans "Sondergebiet Am Lützeltaler Weg" sowie zur Berichtigung des Flächennutzungsplans im Bereich des Bebauungsplans "Sondergebiet Am Lützeltaler Weg" werden seitens des Marktes Sulzbach a. Main keine Bedenken oder Einwände erhoben.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	

5 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Aschaffenburg im Bereich „Oberburger Straße“ auf der Fl.-Nr. 3021, Gem. Leider (FNP 2030/01) - Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die Aschaffener Versorgungs-GmbH (AVG) beabsichtigt die Erstellung einer ca. 730 kWp Freiflächen-Photovoltaik-Anlage incl. einer zugehörigen Trafostation. Der Standort liegt auf dem ehemaligen „Raudseppgelände“ westlich der Oberburger Straße auf der Fl.-Nr. 3021, Gemarkung Leider. Die Realisierung dieses Projekts soll durch die Änderung des Flächennutzungsplanes planungsrechtlich vorbereitet werden.

Der Entwurf zur Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich der vorgesehenen Freiflächen-Photovoltaik-Anlage auf der Gemarkung Leider (FNP 2030/01) sieht an Stelle der Darstellung „Flächen für die Landwirtschaft“ die Darstellung „Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung“ mit der Zweckbestimmung „Elektrizität/Erneuerbare Energien“ vor. Weiterhin werden die Ausgleichsflächen als „Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ dargestellt.

Beschluss:

Zum Entwurf vom 04.07.2022 zur Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Aschaffenburg im Bereich „Obenburger Straße“ auf der Fl.-Nr. 3021, Gem. Leider (FNP 2030/01) werden seitens des Marktes Sulzbach a. Main keine Bedenken oder Anregungen geäußert.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	

6 Berichte des Bürgermeisters

Es liegen keine Berichte des 1. Bürgermeisters vor.

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

2 Neugestaltung der Parkplatzanlage in der Hinteren Dorfstraße; Angebot vom 16.12.2022 des Büro Ökologie und Stadtentwicklung Peter C. Beck für die Erstellung einer artenschutzfachlichen Einschätzung und Potentialanalyse zum Bebauungsplan "Parkplatzanlage Hintere Dorfstraße"

Für die Aufstellung des Bebauungsplans „Parkplatzanlage in der Hinteren Dorfstraße“ ist eine Artenschutzrechtliche Einschätzung und Potentialanalyse erforderlich. Von Seiten des Büros PlanerFM wurde eine entsprechende zeitnahe Beauftragung dringend nahegelegt.

Auf Nachfrage hat das Büro Ökologie und Stadtentwicklung (Darmstadt) ein entsprechendes Honorarangebot vorgelegt, welches sich auf brutto 2.923,83 € beläuft.

Aufgrund des Zeitdrucks hat die Verwaltung den Auftrag noch im alten Jahr erteilt und zwischenzeitlich wurde seitens des Büros das Ergebnis der Artenschutzfachlichen Potentialanalyse bereits am 10.01.2023 vorgelegt.

Beschluss:

Die Auftragserteilung an das Büro Ökologie und Stadtentwicklung für die Erstellung einer Artenschutzrechtlichen Einschätzung und Potentialanalyse für den Bebauungsplan „Parkplatzanlage in der Hinteren Dorfstraße“ zum Angebotspreis in Höhe von brutto 2.923,83 € wird gutgeheißen.

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