



Markt Sulzbach a. Main

Landkreis Miltenberg

NIEDERSCHRIFT

über die **-öffentliche-**

SITZUNG DES GRUNDSTÜCKS-, BAU- UND UMWELTAUSSCHUSSES

am 09.02.2023 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 Steffen Trautmann CSU

Vertreter

Herr Markus Krebs FWG Vertretung für Herrn Karl-Heinz Müller

Herr Daniel Schmitt SPD Vertretung für Herrn André Sommer

Schriftführer

Herr Hubert Schmitt

Gäste

Frau Anne Fache zu TOP 1. öff.

Abwesend:

Ordentliche Mitglieder

Herr Karl-Heinz Müller FWG vertreten von Herrn Markus Krebs

Herr André Sommer SPD vertreten von Herrn Daniel Schmitt

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

- TOP 1 Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans "Westlich des Breiten Weges" - Ergebnis der öffentlichen Auslegung;
 a) Behandlung der Stellungnahmen von Behörden und Träger öffentlicher Belange;
 b) Behandlung der Stellungnahmen sonstiger Beteiligter (Bürger);
 c) Satzungsbeschluss
- TOP 2 Behandlung der vorliegenden Bauanträge
- TOP 2.1 Bauantrag über Umbau bestehendes Fabrikgebäude zu Wohnungen (bereits bestehend), Hintere Dorfstraße 27 (Bebauungs- und Grünordnungsplan "Grüne Lunge")
- TOP 2.2 Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes für die Errichtung von 2 Gartenhütten, Sodontalstraße 63 ("Gesamtbebauungsplan Soden")
- TOP 3 Erneuerbare Energien;
 Beratung über eine Förderung von Balkon-Solaranlagen ("Stecker-Solaranlagen")
- TOP 4 Frühstückseiche im OT Soden;
 Durchführung von Maßnahmen zur Gewährleistung der Verkehrssicherungspflicht
- TOP 5 Berichte des Bürgermeisters
- TOP 5.1 Neugestaltung des ehemaligen Ibelo-Areals -
 Denkmalschutzrechtliche Untersuchung des Geländes

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

- TOP 1 Neubau eines Hortes und eines Kindergartens auf dem Schulgelände;
 Genehmigung des Nachtrages Nr. 3 vom 24.11.2022 der Firma Johannes Werner GmbH im Gewerk Außenanlagenarbeiten
- TOP 2 Gehweg- und Straßenunterhalt (50.000,00 €-Programm);
 Auftragsvergabe für die Sanierungsmaßnahmen 2023 aufgrund der Submission vom 25.01.2023
- TOP 3 Rathaus Sulzbach a. Main - Umbau der Ebene 3 zu Büroräumen;
 Auftragserteilung für Lieferung und Montage der Büroeinrichtung aufgrund der vorliegenden Angebote
- TOP 4 Rathaus Sulzbach a. Main - Umbau der Ebene 3 zu Büroräumen;
 Auftragserteilung für die Erneuerung eines Fensters sowie die Nachrüstung von Jalousien aufgrund der vorliegenden Angebote

- TOP 5 Rathaus Sulzbach a. Main - Umbau der Ebene 3 zu Büroräumen;
Auftragserteilung für den Einbau einer Akustikdecke im ehemaligen
Sitzungssaal
- TOP 6 Rathaus Sulzbach a. Main - Umbau der Ebene 3 zu Büroräumen;
Auftragserteilung für die Lieferung und Montage einer neuen
Klimaanlage im ehemaligen Sitzungssaal
- TOP 7 Rathaus Sulzbach a. Main - Umbau der Ebene 3 zu Büroräumen;
Auftragserteilung für Lieferung und Montage einer neuen Küchenzeile
- TOP 8 Baumkontrolle im Gemeindegebiet;
Vergabe der Erstaufnahme und -bewertung von Bäumen aufgrund
der vorliegenden Angebote

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

- 1 Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans "Westlich des Breiten Weges" - Ergebnis der öffentlichen Auslegung;**
- a) Behandlung der Stellungnahmen von Behörden und Träger öffentlicher Belange;**
 - b) Behandlung der Stellungnahmen sonstiger Beteiligter (Bürger);**
 - c) Satzungsbeschluss**

Der vom Marktgemeinderat am 24.11.2022 gebilligte Entwurf über die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Westlich des Breiten Weges" mit Begründung wurde in der Zeit vom 12.12.2022 bis einschließlich 20.01.2023 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 wurden vom Büro PlanerFM wie folgt 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 - Bauplanungs- 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 Technik GmbH
17. Freiwillige Feuerwehr Markt Sulzbach a. Main
18. Stadt Aschaffenburg
19. Markt Kleinwallstadt
20. Gemeinde Niedernberg
21. Gemeinde Leidersbach
22. 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. Stadt Aschaffenburg
02. Markt Kleinwallstadt
03. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
04. Staatliches Bauamt Aschaffenburg
05. Bayernwerk Netz GmbH – Strom und Gas
Im Geltungsbereich verlaufen Gas- und Stromversorgungsleitungen ausschließlich im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen. Die Bayernwerk Netz GmbH weist darauf hin, dass bei der Neubebauung der ehem. Kleiderfabrik Fl.-Nr. 5208 und 5207 eine frühzeitige Einbindung sinnvoll ist, da das Grundstück aktuell über keinen Gasanschluss verfügt sowie der bestehende Stromanschluss nur für eine beschränkte Bezugsleistung ausgelegt ist.
06. Deutsche Telekom Technik GmbH mit der Bitte bei Baumpflanzungen das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten.
07. IHK Aschaffenburg
08. Gemeinde Leidersbach
09. Landratsamt Miltenberg – Gesundheitsamt
10. HWK – Handwerkskammer für Unterfranken – mit der Bitte um zukünftige Beteiligung unter m.pfister@hwk-ufr.de

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

01. Gemeinde Niedernberg
02. Gemeinde Großwallstadt

Stellungnahmen, die zu behandeln sind, haben abgegeben:

01. Bayer. Landesamt für Denkmalpflege Referat B Q- Bauleitplanung
02. Zweckverband AMME
03. Regierung von Unterfranken - Höhere Planungsbehörde
04. Regionaler Planungsverband - Bayer. Untermain – Region 1
05. Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg
06. Landratsamt Miltenberg - Bauplanung- und Bauordnungsrecht
Landratsamt Miltenberg - Untere Naturschutzbehörde
Landratsamt Miltenberg - Immissionsschutz
Landratsamt Miltenberg - Bodenschutz
Landratsamt Miltenberg - Untere Wasserrechtsbehörde
Landratsamt Miltenberg – Denkmalschutz
Landratsamt Miltenberg - Brandschutz
07. Freiwillige Feuerwehr Markt Sulzbach a. Main

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege mit Schreiben vom 15.12.2022

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Im oben genannten Planungsgebiet liegen folgende Bodendenkmäler:

- D-6-6020-0126 - Brandgräberfeld der Urnenfelderzeit, zum Teil überbaut.

Die im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans in den Geltungsbereich einbezogenen Fl.-Nrn. 5208, 5211/1 und 5219/2 befinden sich im Bereich des bekannten Bodendenkmals sowie in dessen Nähebereich.

Durch die moderne Bebauung sind vermutlich bereits Teile dieses im Jahr 1965 entdeckten Gräberfeldes gestört bzw. zerstört worden. Die in den 1960er festgestellten Brandgräber sind in einer Tiefe zwischen 0,40 m bis 1,70 m unter der heutigen Geländeoberkante aufgefunden worden. Die tatsächliche Ausdehnung des Brandgräberfeldes konnte indessen bislang archäologisch nicht nachgewiesen werden. Daher ist insbesondere in den heutigen Freiflächen - auch im Nahbereich der derzeit ausgewiesenen Fläche des Bodendenkmals - und unter nicht unterkellerten Bestandsgebäuden weiterhin von einer guten Erhaltung der vorliegenden Bodendenkmalsubstanz auszugehen.

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.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege empfiehlt eine Umplanung des Vorhabens zu prüfen, um Eingriffe in die Denkmalsubstanz zu vermeiden oder zu verringern. Dies könnte z.B. durch Verlagerung / Umplanung des Vorhabens an einen anderen Standort geschehen. Bei der Auswahl von aus denkmalfachlicher Sicht geeigneten Standorten berät das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege gerne.

Eine Orientierungshilfe bietet der öffentlich unter <http://www.denkmal.bayern.de> zugängliche Bayerische Denkmal-Atlas. Darüber hinaus stehen die digitalen Denkmaldaten für Fachanwender als Web Map Service (WMS) zur Verfügung und können so in lokale Geoinformationssysteme eingebunden werden. Die URL dieses Geowebdienstes lautet: https://geoservices.bayern.de/wms/v1/ogc_denkmal.cgi

Bitte beachten Sie, dass es sich bei o.g. URL nicht um eine Internetseite handelt, sondern um eine Schnittstelle, die den Einsatz entsprechender Software erfordert.

Es ist daher erforderlich, die genannten Bodendenkmäler nachrichtlich in der markierten Ausdehnung in den Bebauungsplan zu übernehmen, in der Begründung aufzuführen sowie auf die besonderen Schutzbestimmungen hinzuweisen (gem. § 9 Abs. 6 BauGB) und im zugehörigen Kartenmaterial ihre Lage und Ausdehnung zu kennzeichnen (PlanzV 90 14.3). Die aktuellen Denkmalflächen können durch WMS-Dienst heruntergeladen werden.

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.

Wir bitten Sie folgenden Text in die textlichen Hinweise auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen:

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 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.

Bitte beachten Sie die folgenden Hinweise:

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).

Ist eine archäologische Ausgrabung nicht zu vermeiden, soll bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren (vgl. BayVGH, Urteil v. 4. Juni 2003, Az.: 26 B 00.3684, EzD 2.3.5 Nr. 3 / Denkmalpflege Informationen des BLfD 2004/I (B 127), 68 ff. [mit Anm. W. K. Göhner]; BayVG München, Urteil v. 14. September 2000, Az.: M 29 K 00838, EzD 2.3.5 Nr. 2). Wir bitten darum, die Entscheidungsgremien mit diesem Hinweis zu befassen und stehen für die Erläuterung der Befunderwartung und der damit verbundenen Kostenbelastung aus derzeitiger fachlicher Sicht gerne zur Verfügung. 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/bodendenkmalpflege/kommunale_bauleitplanung/2018_broschuere_kommunale-bauleitplanung.pdf)

Im Einzelfall kann als Alternative zu einer archäologischen Ausgrabung eine konservatorische Überdeckung der Bodendenkmäler in Betracht gezogen werden. Eine konservatorische Überdeckung ist oberhalb des Befundhorizontes und nur nach Abstimmung mit dem BLfD zu realisieren (z.B. auf Humus oder kolluvialer Überdeckung). Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege berät in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde bei der Prüfung alternativer Planungen unter denkmalfachlichen Gesichtspunkten.

Die mit dem Bayerischen Staatsministerium des Innern abgestimmte Rechtsauffassung 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).

In Umsetzung der Rechtsprechung des Bayerischen Verfassungsgerichtshof (Entscheidung vom 22. Juli 2008, Az.: Vf. 11-VII-07, juris / NVwZ 2008, 1234-1236 [bestätigt durch die nachgehenden Beschlüsse des Bundesverfassungsgerichts vom 4. November 2008, Az.: 1 BvR 2296/08 & 1 BvR 2351/08, n. v.]) wird dringend angeregt, aus städtebaulichen Gründen geeignete Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB (z. B. nach Nummern 2, 9, 10, 11, 15, 20 [Bodendenkmal als „Archiv des Bodens“]) vorzunehmen.

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).

Beurteilung:

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

Anlass zur Änderung des Bebauungsplans war die Änderung der Art der Nutzung im Bereich eines bestehenden Bebauungsplans. Das Gebiet ist bereits fast vollständig überbaut. Eine Verlagerung an einen anderen Standort ist ausgeschlossen.

Die (bekannte) Ausdehnung des Bodendenkmals (Quelle Bayernatlas 2022) war bereits in der Entwurfsfassung des Bebauungsplans in der Planzeichnung gekennzeichnet, ebenso wurde bereits auf die Schutzbestimmungen hingewiesen und eine Erläuterung in der Begründung vorgenommen.

Die unter **C. Hinweise** bereits aufgeführten Hinweise werden dahingehend ergänzt, dass die **Auflage für Bodeneingriffe im gesamten Geltungsbereich** einzuhalten ist.

Der Absatz C1.1.2 Umfeld von Bodendenkmälern wird gestrichen.

Die vorhandene Darstellung in der Begründung wird um Ausführungen aus der Stellungnahme hinsichtlich zu erwartender Funde im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans ergänzt.

Beschlussvorschlag:

Der Beurteilung des Büro PlanerFM wird vollinhaltlich zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

| | |
|-------|----------|
| Ja: | 8 |
| Nein: | 0 |

| | |
|-----------------------|----------|
| Anwesend: | 8 |
| Persönlich beteiligt: | |

Zweckverband AMME mit Schreiben vom 21.12.2022

Zur Änderung und Erweiterung des B-Plans „Westlich des Breiten Weges“ nehmen wir wie folgt Stellung:

Wir begrüßen ausdrücklich, dass unter Pkt. 6.2.2 in der Begründung für Stellplätze, Zufahrten, Wege, Hofflächen und Terrassen gefordert wird, diese versickerungsfähig auszubauen oder so zu befestigen sind, dass eine seitliche Versickerung über die belebte Bodenzone gewährleistet ist.

Ebenfalls ist der Einbau von Zisternen zur Speicherung des auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagwassers positiv zu bewerten. Darüber hinaus wäre es wünschenswert - gerade bei größeren Wohnbebauungen (wie auf dem Grundstück der ehemaligen Kleiderfabrik möglich) - den Notüberlauf der Zisternen auch der Versickerung zuzuführen, statt in den Mischwasserkanal abzuleiten.

Zu den Angaben unter Pkt. 6.1 (Trink- und Löschwasser) können wir keine Aussage treffen, da für diesen Sachbereich die Gemeinde Sulzbach zuständig ist und uns hierfür keine Unterlagen vorliegen.

Beurteilung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der Anregung, den Notüberlauf der Zisternen auch der Versickerung zuzuführen, statt in den Mischwasserkanal abzuleiten, wird nicht gefolgt.

Durch den Einbau der Zisternen wird eine Regenwasserzurückhaltung sowie Nutzung auf dem Grundstück bewirkt. Da nur wenige Grundstückseigentümer betroffen sind, wird im Sinne des Gleichbehandlungsgrundsatzes auf weitere Auflagen verzichtet. Im Bereich der ehem. Kleiderfabrik ist zudem mit einer Bodenbelastung zu rechnen, wodurch die Möglichkeiten zur Versickerung im Trinkwasserschutzgebiet eingeschränkt werden.

Beschlussvorschlag:

Der Beurteilung des Büro PlanerFM wird vollinhaltlich zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

| | |
|-------|----------|
| Ja: | 8 |
| Nein: | 0 |

| | |
|-----------------------|----------|
| Anwesend: | 8 |
| Persönlich beteiligt: | |

Regierung von Unterfranken mit Schreiben vom 11.01.2023

Die Regierung von Unterfranken als höhere Landesplanungsbehörde nimmt in ihrer Eigenschaft als Träger öffentlicher Belange hierzu Stellung. Maßstab für diese Stellungnahme sind die Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die im Bayerischen Landesplanungsgesetz (Art. 6 BayLplG), im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) und dem Regionalplan der Region Bayerischer Untermain (RP1) festgesetzt sind. Die Ziele der Raumordnung sind zu beachten, Grundsätze zu berücksichtigen (Art. 3 BayLplG). Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§1 Abs. 4 BauGB):

Das Plangebiet liegt in Zone IIIa des Trinkwasserschutzgebiets "Sulzbach a. Main", festgesetzt am 25.05.1998, was auch in den Planunterlagen dargestellt ist.

Gemäß den Grundsätzen in 7.2.1 und 7.2.2 LEP soll darauf hingewirkt werden, dass das Wasser seine Funktionen im Naturhaushalt auf Dauer erfüllen kann. Grundwasser soll bevorzugt der Trinkwasserversorgung dienen; Tiefengrundwasser soll besonders geschont und nur für solche Zwecke genutzt werden, für die seine speziellen Eigenschaften notwendig sind. Gem. 4.2.2-07 RP1 soll, soweit Trinkwassergewinnungen durch konkurrierende Nutzungen beeinträchtigt oder gefährdet werden, für geeignete Schutz- und Abhilfemaßnahmen gesorgt werden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich das Bodendenkmal D-6 6020-0126, was auch in den Planunterlagen thematisiert wird.

Gem. Grundsatz 8.4.1 (Schutz des kulturellen Erbes) Abs. 2 LEP sollen die heimischen Bau- und Kulturdenkmäler in ihrer historischen und regionalen Vielfalt geschützt und erhalten werden.

Die Planung entspricht den o.g. Erfordernissen der Raumordnung zur Wasserwirtschaft und zum Denkmalschutz dann, wenn die zuständigen Wasserwirtschafts- sowie Denkmalschutzbehörden, ggf. mit Auflagen, keine Einwände erheben bzw. dem Vorhaben zustimmen.

Ansonsten erhebt die Regierung von Unterfranken als höhere Landesplanungsbehörde in ihrer Eigenschaft als Träger öffentlicher Belange zu dem im Betreff genannten Bauleitplanentwurf keine Einwände.

Bitte lassen Sie uns nach Abschluss die rechtskräftige Fassung des Bebauungsplans

„Westlich des Breiten Weges“ mit Begründung auf digitalem Wege (Art. 30 BayLplG) an folgende E-Mail- Adresse zukommen: **poststelle@reg-ufr.bayern.de**.

Aufgrund der Eintragungen in unserem Raumordnungskataster weisen wir darauf hin, dass folgender weiterer Belang betroffen sein könnte: Energie: Zum Teil Gasleitung Kleinwallstadt - Mespelbrunn (Gasversorgung Ufr. GmbH).

Diese Stellungnahme ergeht ausschließlich aus der Sicht der Raumordnung und Landesplanung. Eine Prüfung und Würdigung sonstiger öffentlicher Belange ist damit nicht verbunden.

Beurteilung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Sowohl Wasserwirtschaftsamt als auch das Landratsamt Miltenberg - Sachgebiet Wasserschutz und das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege und das Landratsamt Miltenberg - Sachgebiet Denkmalschutz wurden am Verfahren beteiligt. Die Stellungnahmen werden berücksichtigt.

Die Netze der Gasversorgung Unterfranken GmbH (Gasuf) sind an die Energienetze Bayern GmbH verpachtet. Die Betriebsführung liegt bei der Bayernwerk Netz GmbH, daher nahm die Bayernwerk Netz GmbH Stellung. Demnach verlaufen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Gashauptleitungen ausschließlich innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen. Auf die Darstellung der Leitungen wird daher verzichtet.

Beschlussvorschlag:

Der Beurteilung des Büro PlanerFM wird vollinhaltlich zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

| | |
|-------|----------|
| Ja: | 8 |
| Nein: | 0 |

| | |
|-----------------------|----------|
| Anwesend: | 8 |
| Persönlich beteiligt: | |

Regionaler Planungsverband - Bayer. Untermain - Region 1 mit Schreiben vom 11.01.2023

Der regionale Planungsverband Bayerischer Untermain nimmt in seiner Eigenschaft als Träger öffentlicher Belange zu dem im Betreff genannten Bebauungsplanentwurf Stellung. Maßstab für diese Stellungnahme sind die Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die im Bayerischen Landesplanungsgesetz (Art. 6 BayLplG), im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) und dem Regionalplan der Region Bayerischer Untermain (RP1) festgesetzt sind. Die Ziele der Raumordnung sind zu beachten, Grundsätze zu berücksichtigen (Art. 3 BayLplG). Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§1 Abs. 4 BauGB):

Das Plangebiet liegt in Zone IIIa des Trinkwasserschutzgebiets "Sulzbach a. Main", festgesetzt am 25.05.1998, was auch in den Planunterlagen dargestellt ist.

Gemäß den Grundsätzen in 7.2.1 und 7.2.2 LEP soll darauf hingewirkt werden, dass das Wasser seine Funktionen im Naturhaushalt auf Dauer erfüllen kann. Grundwasser soll bevorzugt der Trinkwasserversorgung dienen; Tiefengrundwasser soll besonders geschont und nur für solche Zwecke genutzt werden, für die seine

speziellen Eigenschaften notwendig sind. Gem. 4.2.2-07 RP1 soll, soweit Trinkwassergewinnungen durch konkurrierende Nutzungen beeinträchtigt oder gefährdet werden, für geeignete Schutz- und Abhilfemaßnahmen gesorgt werden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich das Bodendenkmal D-6 6020-0126, was auch in den Planunterlagen thematisiert wird.

Gem. Grundsatz 8.4.1 (Schutz des kulturellen Erbes) Abs. 2 LEP sollen die heimischen Bau- und Kulturdenkmäler in ihrer historischen und regionalen Vielfalt geschützt und erhalten werden.

Die Planung entspricht den o.g. Erfordernissen der Raumordnung zur Wasserwirtschaft und zum Denkmalschutz dann, wenn die zuständigen Wasserwirtschafts- sowie Denkmalschutzbehörden, ggf. mit Auflagen, keine Einwände erheben bzw. dem Vorhaben zustimmen.

Ansonsten erhebt der regionale Planungsverband Bayerischer Untermain in seiner Eigenschaft als Träger öffentlicher Belange zu dem im Betreff genannten Bauleitplanentwurf keine Einwände.

Beurteilung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Sowohl Wasserwirtschaftsamt als auch das Landratsamt Miltenberg - Sachgebiet Wasserschutz und das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege und das Landratsamt Miltenberg - Sachgebiet Denkmalschutz wurden am Verfahren beteiligt. Die Stellungnahmen werden berücksichtigt.

Beschlussvorschlag:

Der Beurteilung des Büro PlanerFM wird vollinhaltlich zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

| | |
|-------|----------|
| Ja: | 8 |
| Nein: | 0 |

| | |
|-----------------------|----------|
| Anwesend: | 8 |
| Persönlich beteiligt: | |

Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg mit Schreiben vom 18.01.2023

Zu den vorgelegten Planungen nehmen wir wasserwirtschaftlich wie folgt Stellung:

1. Vorhaben

Der Markt Sulzbach am Main beabsichtigt den Bebauungsplan „Westlich des Breiten Weges“ zu ändern und zu erweitern. Mit dem Vorhaben besteht grundsätzlich Einverständnis. Aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet sind folgende Punkte zu beachten. Die Stellungnahme gilt für die Änderung des Flächennutzungsplans entsprechend.

2. Wasserwirtschaftliche Belange

2.1 Wasserschutzgebiet

Der Umgriff des Bebauungsplanes liegt vollständig im Bereich der Zone IIIa des Wasserschutzgebietes der öffentlichen Wasserversorgung der Gemeinde Sulzbach und grenzt zudem im südwestlichen Teil direkt an die Zone II des

Wasserschutzgebietes an. Der nächste Brunnen, der für die öffentliche Wasserversorgung genutzt wird, liegt nur ca. 240 m entfernt.

Das Schutzgebiet wurde mit Verordnung vom 25.05.1998 sowie der Änderungsverordnung vom 23.12.2005 festgesetzt. Eine Ausweisung von Baugebieten in den Schutzzonen I bis IIIA im Schutzgebiet sind gemäß § 3 Ziffer 7 der Schutzgebietsverordnung verboten. Es ist eine entsprechende Ausnahmegenehmigung nach § 4 Schutzgebietsverordnung bei der zuständigen Kreisverwaltungsbehörde einzuholen.

Bei Einhaltung der entsprechenden Schutzgebietsverordnung ist aufgrund der Bestandsituation von keiner erhöhten Gefährdung der Schutzfähigkeit des entsprechenden Grundwasserkörpers für die öffentliche Trinkwasserversorgung auszugehen.

Bei Neubauten muss nach der gültigen Schutzgebietsverordnung ggf. ein Verfahren nach § 52 WHG bei der zuständigen Kreisverwaltungsbehörde durchgeführt werden und für den jeweiligen Einzelfall entsprechende Auflagen und Bedingungen beachtet werden. Freisteller sollten entsprechend ausgeschlossen sein.

Für Neubauten sollten entsprechende Hinweise auf Grundlage der gültigen Schutzgebietsverordnung mit aufgenommen werden:

„Bei Neubauten mit Unterkellerung muss ein Abstand von mindestens 2 m zum höchsten zu erwartenden Grundwasserstand eingehalten und nachgewiesen werden.“

Im Bereich des Bebauungsplans liegen dem Wasserwirtschaftsamt aktuell keine genauen Angaben zum Grundwasserflurabstand vor.

„Eine Nutzung von Geothermie ist aufgrund der Lage in Zone IIIa des Wasserschutzgebietes nicht zulässig.“

„Die Abwasserentsorgung muss stets durch eine dichte Sammelentwässerung sichergestellt werden. Bei Neubauten ist die Dichtheit des Hausanschlusses, sowie der Anschluss an die Sammelentwässerung entsprechend nachzuweisen.“

Im Bestand ist die Dichtigkeit der Sammelentwässerung und der Hausanschlüsse dauerhaft sicherzustellen.

Zeichnerische Anpassung:

Im nordöstlichen Teil des Bebauungsplans ist keine WSG-Schraffur eingetragen. Hier sollte die Zeichnung angepasst werden, dass ersichtlich wird, dass auch dieser Bereich im WSG liegt.

2.2 Niederschlagswasser

Die getroffene Maßnahme zur Reduzierung des anfallenden Niederschlagswassers ist zu begrüßen. Wir empfehlen die Festsetzung von Gründächer auf alle Flachdächer auszuweiten. Dabei können auch prozentuale Anteile (z.B. 60% der Dachfläche) festgelegt werden.

2.3 Weitere Hinweise

Folgende Ergänzungen werden aus wasserwirtschaftlicher Sicht für zielführend gehalten:

Unter Hinweise Nr. 5 „Oberflächenwasser/Schichtwasser“

[...] *„Es sind geeignete Maßnahmen zu treffen, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.“*

[...] „Eine Einleitung von Schicht- und Drainwasser in die Kanalisation ist nicht zulässig.“

Das Landratsamt Miltenberg sowie die Gemeinde Sulzbach erhalten dieses Schreiben in CC.

Beurteilung:

Den Anregungen wird gefolgt.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Wasserschutzgebiet

Kenntnisnahme

Eine Neuausweisung von Baugebieten findet durch die Änderung des Bebauungsplans nicht statt.

Unter Hinweise wird bereits auf § 52 WHG hingewiesen.

In die textlichen Festsetzungen wird aufgenommen, dass die Anwendung des Freistellungsverfahrens ausgeschlossen wird.

Die Hinweise (bei Neubauten) werden in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Zeichnerische Anpassung

Die Schraffur wird in der Planzeichnung ergänzt.

Niederschlagswasser

Die Festsetzung A.9.2. wird folgendermaßen ergänzt:

Die Dachflächen von Flach- und flachgeneigten Pultdächern mit einer Neigung von 0° bis 7° sind zu mindestens 50 % begrünen.

Weitere Hinweise

Die Ergänzungen werden unter Punkt „Oberflächenwasser/Schichtwasser“ der Hinweise wie vorgeschlagen aufgenommen.

Beschlussvorschlag:

Der Beurteilung des Büro PlanerFM wird vollinhaltlich zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

| | |
|-------|----------|
| Ja: | 8 |
| Nein: | 0 |

| | |
|-----------------------|----------|
| Anwesend: | 8 |
| Persönlich beteiligt: | |

Landratsamt Miltenberg mit Schreiben vom 16.01.2023

A) Bauplanungs- und Bauordnungsrecht

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

Rechtsgrundlagen

Bei der Auflistung der Rechtsgrundlagen wird darauf hingewiesen, dass das **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt durch Art. 1, 2 des Gesetzes zur sofortigen Verbesserung der Rahmenbedingungen für die erneuerbaren Energien im Städtebaurecht vom 4.1.2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert wurde.

Die **Bayerische Bauordnung (BayBO)** wurde zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 704) geändert.

Die **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017, BGBl. I S. 3786 wurde zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur sofortigen Verbesserung der Rahmenbedingungen für die erneuerbaren Energien im Städtebaurecht vom 4.1.2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert.

Grenzbebauung

Für die nordwestlich angeordneten Reihenhäuser sollte entsprechend den Reihenhäusern im Südring 30 - 42 eine zwingende Grenzbebauung festgesetzt werden, auch wenn diese Grundstücke bereits bebaut sind.

Nicht überbaute Grundstücksflächen

Für den Punkt 9.3 wird folgende Ergänzung vorgeschlagen:

„Mit dem Bauantrag ist ein detaillierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen.“

Dachformen

Es wird angeregt, unter dem Punkt B. 1.1.2 „Dachformen“ für Anbauten wie Wintergärten und Terrassenüberdachungen auch ein Pultdach oder Flachdach zuzulassen.

Ebenso sollten für Dachaufbauten weitere Dachformen, als das Sattel- und Walmdach, zugelassen werden.

Einfriedungen

Unter dem Punkt B 2. „Einfriedungen“ sollte ein Hinweis auf freizuhaltende Sichtflächen erfolgen, da im nordöstlichen Teil des Bebauungsplans freizuhaltende Sichtflächen eingezeichnet sind.

Fehlerteufel

Der Fehlerteufel hat sich eingeschlichen:

Punkt B.5 „Abstandsflächen“: Es gelten die Abstandsflächenregelungen des **Art. 6** BayBO.

Punkt C1.1.2 „Bodendenkmäler“: Der Trennungsstrich „verpflichtet“ kann entfernt werden.

Begründung Seite 9: Bei der Aufzählung der Festsetzungen des bisher rechtskräftigen Bebauungsplans wird eine Grundflächenzahl von **4,0** (anstelle 0,4) genannt.

Um Irritationen zu vermeiden und zur Klarstellung bitten wir um Berichtigung.

Beurteilung:

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

Rechtsgrundlagen

Die Angaben zu den Rechtsgrundlagen werden aktualisiert.

Grenzbebauung

Die Festsetzung der zwingenden Grenzbebauung wird im Bereich der Reihenhäuser Südring 30 - 42 in der Planzeichnung dargestellt.

Nicht überbaute Grundstücksflächen

Nebenstehende Formulierung ist unter A 9.1 bereits enthalten.

Dachformen

Unter B.1.1.2 werden Anbauten wie Wintergärten und Terrassenüberdachungen mit aufgenommen.

Die Festsetzung einer Dachform für Dachaufbauten wird für entbehrlich erachtet. Die bestehende Regelung ist ausreichend. Die Festsetzung für Dachformen bezieht sich auf die Hauptdächer.

Einfriedungen

Unter Punkt A.5 (Verkehrsflächen) werden bereits Festsetzungen getroffen zur Gestaltung von Einfriedungen im Bereich des Sichtdreiecks. Eine Ergänzung unter Einfriedungen ist nicht erforderlich.

Fehlerteufel

Absatz C 1.1.2 entfällt

Die weiteren genannten Korrekturen werden vorgenommen.

Beschlussvorschlag:

Der Beurteilung des Büro PlanerFM wird vollinhaltlich zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

| | |
|-------|----------|
| Ja: | 8 |
| Nein: | 0 |

| | |
|-----------------------|----------|
| Anwesend: | 8 |
| Persönlich beteiligt: | |

B) Natur- und Landschaftsschutz

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Absatz 2 und 3 Satz 1 entsprechend. Gemäß § 13 Abs. (3) BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umwelt-bezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden. Gemäß § 18 Abs. 1 BNatSchG wäre über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz von Eingriffen in Natur und Landschaft gemäß den Vorgaben des BauGB (§ 1a Abs. 3 BauGB), welche sich im Wesentlichen aus § 1a, 135a und 200a BauGB ergeben, zu entscheiden. Gemäß § 13 a Abs. 2 S. 1 Nr. 4 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren in den Fällen des § 13 a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund

der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 S. 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Dementsprechend entfällt bei einem beschleunigten Verfahren die Verpflichtung zum Ausgleich gemäß § 1a Abs. 3 BauGB.

Das Vorhaben liegt im Naturpark Spessart, weitere Schutzgebiete oder gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG oder Art. 23 BayNatSchG sind durch das Vorhaben nicht betroffen.

Bei der Zulassung und Ausführung von Vorhaben sind die Auswirkungen auf europarechtlich geschützte und national gleich gestellte Arten zu prüfen. In Bayern wird diese Prüfung spezielle artenschutzrechtliche Prüfung genannt, einschlägig sind die §§ 44 bis 47 des BNatSchG.

Das Gebiet ist weitgehend bebaut. Auch zwei der drei neu einzubeziehenden Grundstücke sind bereits bebaut. Durch Abbruch- und Neubaumaßnahmen oder auch durch Rückschnitt- und Rodungsmaßnahmen könnten artenschutzrechtlich geschützte Tierarten 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 werden in den textlichen Festsetzungen unter Punkt A.9.5 Vorgaben zur Beachtung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände bei Abbrüchen und Sanierungen sowie bei Gehölzrodungen aufgenommen. Diese sind einzuhalten und umzusetzen.

Die Vorgaben zum Pflanzgebot Punkt 1.5 aus dem ursprünglichen B-Plan von 1981 wurden übernommen und durch geeignete Pflanzlisten ergänzt. Das aus dem ursprünglichen Bebauungsplan von 1981 formulierte und dargestellte Pflanzgebot für Buschgruppen – Bäume für Fl.-Nr. 5228, Spielplatz, wurde nicht übernommen. Die Fläche ist als öffentliche Grünfläche dargestellt.

Das ursprüngliche Pflanzgebot für Buschgruppen ist in die graphische Darstellung und die textliche Festsetzung des Bebauungsplans zu übernehmen.

Unter Einhaltung der nachfolgenden Auflagen und der Voraussetzung, dass die geforderten Änderungen in den Planunterlagen vorgenommen werden, kann eine naturschutzrechtliche und -fachliche Zustimmung zu o.g. Vorhaben, der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans einschließlich der Berichtigung des Flächennutzungsplans, erfolgen:

1. Die planungsrechtlichen Festsetzungen unter Punkt A.9.5 zum Artenschutz hinsichtlich der Beachtung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände bei Abbrüchen und Sanierungen sowie bei Gehölzrodungen sind einzuhalten und umzusetzen.
2. Das aus dem ursprünglichen Bebauungsplan von 1981 formulierte und dargestellte Pflanzgebot für Buschgruppen – Bäume für Fl.-Nr. 5228, Spielplatz, wurde nicht übernommen. Die Fläche ist im aktuellen Plan als öffentliche Grünfläche dargestellt. Das ursprüngliche Pflanzgebot für Buschgruppen ist in die graphische Darstellung sowie die textliche Festsetzung des aktualisierten Bebauungsplans zu übernehmen.

Beurteilung:

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

zu 1.

Kenntnisnahme. Die Festsetzung aus dem Bebauungsplan ist bindend.

zu 2.

Die Darstellung eines Pflanzgebots wird nicht übernommen, da die Festsetzung vollständig umgesetzt wurde und die Fläche eingegrünt ist.

Zur Sicherung des Bestandes und ggf. Wiederherstellung bei Rodungen bzw. Abgang wird folgende Festsetzung unter A.9.1. ergänzt:

Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Innerhalb der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die bestehenden Bäume, Sträucher und sonstigen Gehölze dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Beschlussvorschlag:

Der Beurteilung des Büro PlanerFM wird vollinhaltlich zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

| | |
|-------|----------|
| Ja: | 8 |
| Nein: | 0 |

| | |
|-----------------------|----------|
| Anwesend: | 8 |
| Persönlich beteiligt: | |

C) Immissionsschutz

Verkehrslärmimmissionen

Unter Nr. 4.2 und Nr. 4.3 der Begründung erfolgt eine Bewertung der Verkehrslärmimmissionen (Straßen- und Schienenlärm). Die Bewertung erfolgt auf Grundlage eines Gutachtens von 2015 sowie Straßenlärmkarten aus dem Portal „Bayernatlas“.

Anhand der Ergebnisse wird, aufgrund festgestellter Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005, für den südlichen Geltungsbereich eine lärmabgewandte Grundrissorientierung der Ruheräume bzw. eine Ausstattung dieser Räume mit ausreichend dimensionierten Dauerlüftungsanlagen empfohlen.

Im nördlichen Geltungsbereich werden hingegen keine Lärmschutzmaßnahmen vorgesehen. Begründet wird hier mit den bestehenden Bebauungen entlang der Verkehrswege, welche die Lärmemissionen ausreichend abschirmen. Damit es zu keinen Überschreitungen der (insbesondere) nächtlichen Orientierungswerte kommt, wird in Bezug auf den nördlichen Geltungsbereich folglich eine dauerhaft lärmabschirmende Bebauung entlang der Verkehrswege vorausgesetzt. Da nicht zu erwarten ist, dass die Grundstücke entlang der Verkehrswege in absehbarer Zukunft unbebaut sein werden, kann der Begründung und dem Verzicht von Maßnahmen für diesen Bereich zugestimmt werden. Alternativ wird empfohlen, hier in Bezug auf Lärmschutzmaßnahmen analog zum südlichen Geltungsbereich zu verfahren.

Geruchsimmissionen

Südöstlich des Geltungsbereiches liegt ein Aussiedlerhof, von dem Geruchsemissionen ausgehen können. Durch die Überplanung des Bebauungsplans findet allerdings kein Heranrücken an den Hof statt sowie ändern sich durch die Festlegung eines Allgemeinen Wohngebietes die zulässigen Geruchstundenhäufigkeiten nach Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) nicht.

Im Vergleich zur bisherigen Situation ergeben sich somit in Bezug auf Geruchsimmissionen durch die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes keine relevanten Änderungen.

Gegen die geplante Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes bestehen aus Sicht des Immissionsschutzes keine Bedenken.

Beurteilung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorschlag:

Der Beurteilung des Büro PlanerFM wird vollinhaltlich zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

| | |
|-------|----------|
| Ja: | 8 |
| Nein: | 0 |

| | |
|-----------------------|----------|
| Anwesend: | 8 |
| Persönlich beteiligt: | |

D) Bodenschutz

Im Geltungsbereich der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Westlich des Breiten Weges“ liegen die Grundstücke mit den Fl. Nrn. 5207, 5208, 5211/1, 5219/2, 5228, 5228/1, 5228/2, 5228/3, 5228/4, 5228/5, 5228/6, 5228/7, 5228/8, 5228/9, 5228/10, 5228/11, 5228/12, 5228/13, 5228/14, 5228/15, 5228/16, 5228/17, 5228/18, 5228/19, 5228/20, 5228/21, 5228/22, 5228/23, 5228/24, 5228/25, 5228/26, 5228/27, 5228/28, 5228/29, 5228/30, 5228/31, 5228/32, 5228/33, 5228/34, 5228/35, 5228/36, 5228/37, 5228/38, 5228/39, 5228/41, 5228/42, 5228/43, 5228/44, 5228/45, 5228/46, 5228/47, 5228/48 sowie Fl. Nr. 5203 (teilweise) der Gemarkung Sulzbach.

Die v. g. Grundstücke sind nicht im bayerischen Altlastenkataster nach Art. 3 BayBodSchG als Altlast oder schädliche Bodenveränderung verzeichnet.

Aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen gegen die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Westlich des Breiten Weges“ in Sulzbach somit keine Bedenken.

Betreffend der Fl.-Nrn. 5207 und 5208 der Gemarkung Sulzbach weisen wir jedoch daraufhin, dass sich hier auf Grundlage des Bodenschutzes, insbesondere Anhang 2 Tabelle 1 i. V. m. Tabelle 2 und 3 der Verwaltungsvorschrift zum Vollzug des Bodenschutz- und Altlastenrechts in Bayern (BayBodSchVwV), rein aufgrund der vorherigen Nutzung als „Kleiderfabrik“ grundsätzlich ein mittleres Gefährdungspotenzial hinsichtlich der bei der Herstellung und Verarbeitung von Textilien branchenspezifischen Leitparameter (Anorganische Stoffe) As, Pb, B, Cd, Cr, Cu, Zn, Sn, CN bzw. (Organische Stoffe) LHKW, PSM, MKW, BTX, Phenole, Chlorphenole, Chlorbenzole, Nitroaromate/Aromatische Amine und GC-Übersichtsanalyse ECD/FID ergibt. Eine fachliche Erstbewertung oder bodenschutzrechtliche Recherchen wurden bezüglich dieser Fläche noch keine vorgenommen; eine Einstufung als altlastverdächtige Fläche i. S. d. § 2 Abs. 6 BBodSchG erfolgte entsprechend (noch) nicht. Wir bitten diesen aufgrund der Vornutzung grundsätzlich indizierten Gefahrenverdacht ggf. im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Im Fall zukünftiger Baumaßnahmen ist aufgrund des hier vorliegenden branchenspezifischen Gefahrenverdachts eine fachgutachterliche Begleitung bzw. entsprechende Untersuchungen zur Ausräumung dieses im Raum stehenden Gefahrenverdachts anzuraten.

Hinweis:

Die Informationen im Altlastenkataster nach Art. 3 BayBodSchG geben nur den momentan erfassten Datenbestand wieder, der nicht den aktuellen Verhältnissen auf dem jeweiligen 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 Bayerisches Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) verpflichtet, die Untere Bodenschutzbehörde im Landratsamt Miltenberg unverzüglich über diesen Sachverhalt zu informieren und ihr die diesbezüglich vorhandenen Unterlagen vorzulegen.

Beurteilung:

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

Fl.-Nrn. 5207 und 5208

Unter Hinweise C.2 wird ergänzt:

Aufgrund der vorherigen Nutzung besteht auf den Grundstücken Fl.-Nr. 5207 und 5208 ein mittleres Gefährdungspotential hinsichtlich bestehender branchenspezifischer Bodenbelastungen. Aufgrund des Gefahrenverdachts wird bei zukünftigen Baumaßnahmen eine entsprechende Überprüfung durch den Verantwortlichen nach Bodenschutzrecht (insbesondere Eigentümer) angeraten.

Sollten sich dabei konkrete Anhaltspunkte für das Vorliegen von Altlasten oder schädlichen Bodenveränderungen ergeben, dann ist der Verantwortliche nach Art. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz (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**Lage im Wasserschutzgebiet:**

Die Änderung und Erweiterung des B-Plans „Westlich des Breiten Weges“ liegt vollständig in der weiteren Schutzzone IIIA des Wasserschutzgebietes für die Brunnen I – IV des Marktes Sulzbach. Ein entsprechender Hinweis hierauf sowie auf die Einhaltung der Wasserschutzgebietsverordnung für die Brunnen I - IV des Marktes Sulzbach vom 25. Mai 1998, i.d.F. der Änderungsverordnung vom 23. Dezember 2005 (WSG-VO), ist in Punkt C.7 des Bebauungsplanentwurfs enthalten. Die Ausweisung neuer Baugebiete ist nach § 3 Abs. 1 Nr. 6.2 WSG-VO verboten. Die Änderung eines bestehenden Bebauungsplans ist hiervon jedoch nicht erfasst.

Das von Dachflächen abfließende Niederschlagswasser soll nach Punkt A. 9.4.1 des Bebauungsplanentwurfs in Zisternen gesammelt werden. Eine Versickerung des überschüssigen Niederschlagswassers, welches nicht mehr von der Zisterne aufgenommen werden kann, ist nach Nr. 4.6 WSG-VO über die belebte Bodenzone und, sofern es sich nicht um Metaldächer oder gewerbliche Anlagen handelt, zulässig.

Nach Punkt A. 9.4.2 wird verlangt, dass Stellplätze, Zufahrten, Wege, Hofflächen und Terrassen versickerungsfähig auszubauen sind oder so zu befestigen sind, dass eine Versickerung über die belebte Bodenzone gewährleistet ist. Inwiefern dies aus Sicht des Grund- und Trinkwasserschutzes zulässig ist, hängt von der Verkehrsbelastung der Flächen ab.

Eine Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Aschaffenburg ist einzuholen und zu beachten.

Beurteilung:

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

Lage im WSG:

Kenntnisnahme

Niederschlagswasser

Die textlichen Festsetzungen werden unter 9.4. wie folgt ergänzt:

Dachflächen dürfen nicht mit Eindeckungen versehen werden, die eine Lösung von Metallen in das Niederschlagswasser ermöglichen.

Damit wird die Versickerung des überschüssigen Regenwassers ermöglicht, eine zwingende Festsetzung hierzu erfolgt aber nicht.

Aufgrund der Lage im WSG ist die Anwendung des Freistellungsverfahrens ausgeschlossen. Die Prüfung erfolgt auf der Ebene des Bauantrags. Die Festsetzung wird wie folgt ergänzt: *„sofern Belange des Grund- und Trinkwasserschutzes nicht entgegenstehen.“*

WWA:

Die Stellungnahme des WWA wurde eingeholt und berücksichtigt.

Beschlussvorschlag:

Der Beurteilung des Büro PlanerFM wird vollinhaltlich zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

| | |
|-------|----------|
| Ja: | 8 |
| Nein: | 0 |

| | |
|-----------------------|----------|
| Anwesend: | 8 |
| Persönlich beteiligt: | |

F) Denkmalschutz

Im oben genannten Planungsgebiet „B-Plan-Änderung und Erweiterung "Westlich des Breiten Weges"" liegt folgendes Bodendenkmal:

D-6-6020-0126 - Brandgräberfeld der Urnenfelderzeit, zum Teil überbaut.

Die Stellungnahme des Bayer. Landesamt für Denkmalpflege vom 15. Dezember 2022 ist zu beachten.

Beurteilung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege wird beachtet.

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 96m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden, aus Hydranten oder offenen Gewässern in maximal 200m Entfernung, sind hier auch aus unserer Sicht erforderlich und nachzuweisen.

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 zur Rettungsöffnung im obersten Geschoss, in dem Aufenthaltsräume möglich sind, muss die Richtlinie „Flächen für die Feuerwehr“ Beachtung finden.

Dies trifft allerdings nicht auf das zurückliegende Grundstück der ehemaligen Kleiderfabrik Fl.-Nr. 5207 zu, da dieses aufgrund der bestehenden Bebauung und einer Zufahrtsbreite von weniger als 3,50 m nicht von der Feuerwehr befahren werden kann. Die hintersten Gebäude werden mittels tragbarer Leitern der Feuerwehr erst mit deutlicher Zeitverzögerung erreicht, zudem ist eine Rettung nur bis zur Höhe von 7m möglich. Ein mögliches Staffelgeschoß wird diese Rettungshöhe eventuell aber überschreiten.

Wegen der Entfernung von knapp 20 m zur Blumenstraße sowie einer Tiefe des Grundstücks von ca. 70 m, wird im Rahmen der Objektplanung für das Grundstück empfohlen, den zweiten Rettungsweg baulich sicherzustellen.

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.

Zu den Anregungen hinsichtlich Fl.-Nr. 5207 werden folgende Hinweise ergänzt:

Bei Neubebauung oder Umnutzung im Bereich der Fl.-Nr. 5207 ist folgendes zu beachten:

- ist die notwendige Zufahrtsbreite für die Feuerwehr von 3,50 m über die Fl.-Nr. 5208 nicht gegeben, dann ist der zweite Rettungsweg baulich sicherzustellen,
- ist der rückwärtige Grundstücksteil nur mit tragbaren Leitern zu erreichen, dann ist die Rettung nur bis zu einer Höhe von 7,00m sichergestellt.

(siehe auch Stellungnahme der Freiwilligen Feuerwehr).

Diese Vorgaben sind im Rahmen der konkreten Objektplanung zu beachten. Die Anwendung des Freistellungsverfahrens ist ausgeschlossen, daher erfolgt die Prüfung auf Ebene des Bauantrags.

Beschlussvorschlag:

Der Beurteilung des Büro PlanerFM wird vollinhaltlich zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

| | |
|-------|----------|
| Ja: | 8 |
| Nein: | 0 |

| | |
|-----------------------|----------|
| Anwesend: | 8 |
| Persönlich beteiligt: | |

Freiwillige Feuerwehr Sulzbach a. Main mit Schreiben vom 19.01.2023

Die Feuerwehr Sulzbach a. Main nimmt zu den Belangen des abwehrenden Brandschutzes zur Bebauungsplan-Änderung und Erweiterung „Westlich des Breiten Weges“ des Marktes Sulzbach wie folgt Stellung.

1. Löschwasser

Gemäß den Festsetzungen im Bebauungsplan ist eine Löschwassermenge von 96 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden aus Hydranten oder offenen Gewässern in maximal 200 m Entfernung notwendig und nachzuweisen (Arbeitsblatt DVGW W405).

Für den betroffenen Bebauungsplan dienen insbesondere die Hydranten der öffentlichen Wasserversorgung in den Straßen „Hauptstraße“, „Blumenstraße“, „Breiter Weg“, sowie „Südring“.

Die vorhandenen Entnahmestellen sind im Zuge der Planungen nochmals durch den Planer zu überprüfen. Weitere, objektbezogene Löschwasserquellen, sind von Seiten der Feuerwehr nicht gefordert.

2. Zufahrtswege und Stellflächen

a. Zufahrt zu den Gebäuden

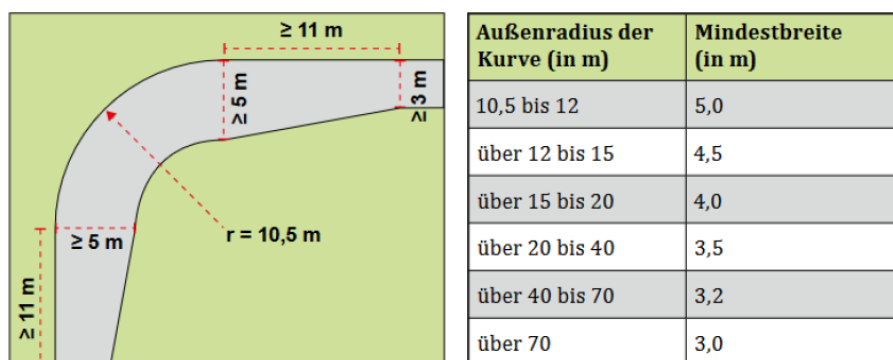
Die Freiwillige Feuerwehr Sulzbach am Main verfügt über eine Drehleiter (DLK 23/12) mit einer Nennrettungshöhe von 23 m, bei einer Ausladung von 12 m, mit der bei Gebäuden über acht Meter von Geländeoberfläche zur Rettungsöffnung im obersten Geschoss, in dem Aufenthaltsräume möglich sind, muss die Richtlinie „Flächen für die Feuerwehr“ Beachtung finden.

Auf Grund des geringen Personaleinsatzes, der sicheren und schnelleren Rettung von Menschen und Tieren ist dieses Fahrzeug tragbaren Leitern vorzuziehen.

Das Fahrzeug ersetzt das Stellen einer 4-teiligen Steckleiter als Rettungsmittel, bei der der Laufweg vom Feuerwehrfahrzeug bis zum betroffenen Gebäude 50 m nicht überschritten werden sollte. Für dieses Fahrzeug ist eine Zufahrt zu den Gebäuden zu schaffen (ergibt sich ebenfalls aus Art. 5 BayBO).

Daher sind zum Erreichen der Gebäude die folgenden Anforderungen einzuhalten:

- Zufahrtsbreite min. 3m breit (bei mindestens einseitiger, senkrechter Begrenzung min. 3,5m breit)
- Durchfahrtshöhe min. 3,5m lichte Höhe
- Aufstellflächen entlang der Gebäudeseite min. 3.5m breit
- Abstand von Gebäude zum Beginn der Aufstellfläche min. 3m max. 9m
- min. 2m hindernisfreier Streifen auf der gegenüberliegenden Seite
- Bodenbelastung min. 16t
- Bodenbelastung min. 10t pro Achse
- Neigung der Aufstellfläche max. 5°
- Überstand der Aufstellfläche zum letzten Gebäude min. 8 m
- Alle, zum Anleitern bestimmten Stellen, müssen erreicht werden können.
- Die Gestaltung und der Bewuchs vor den Gebäuden ist so zu gestalten, dass Rettungsgeräte uneingeschränkt genutzt werden können.
- Die Anforderungen an die Zufahrt sind der folgenden Tabelle und Darstellung zu entnehmen. Die Zufahrt muss von beiden Seiten der andienenden, öffentlichen Straße gewährleistet sein.



- Die Zufahrts- und Aufstellflächen sind entsprechend zu beschildern.
- Wird die Zufahrt mit Schranke oder Pollern gesichert, ist eine Öffnung mittels Dreikantes vorzusehen.

b. Zugang zu den südlich liegenden Gebäuden Flur-Nr. 5207

Aufgrund der bestehenden Bebauung verfügt das zurückliegende Grundstück der ehemaligen Kleiderfabrik nicht über die notwendige Zufahrtsbreite von 3,5m und kann daher nicht von der Feuerwehr befahren werden.

Wegen der Entfernung von knapp 20 m zur Blumenstraße sowie einer Tiefe von ca. 70m, ist der zweite Rettungsweg baulich sicherzustellen, da aufgrund der Entfernung zur andienenden Straße die hintersten Gebäude zur Rettung mittels tragbarer Leitern der Feuerwehr erst mit deutlicher Zeitverzögerung erreicht werden können und die Rettung nur bis zur Höhe von 7m möglich ist. Ein mögliches Staffelgeschoß wird diese Rettungshöhe eventuell aber überschreiten.

Um effektive Löschmaßnahmen durchführen zu können, wird von Seiten der Feuerwehr dringend empfohlen, einen Zugangsweg zwischen dem bestehenden Fußweg zwischen den Straßen „Südring“ und „Alte Kleinwallstädter Straße“ und dem rückwärtigen Grundstück Fl.-Nr. 5207 zu schaffen.

Die Breite des Zugangs muss mindestens der Breite des Fußwegs entsprechen. Idealerweise ist ein befestigter Weg zu erstellen. Mögliche Tore der Zugangsbeschränkungseinrichtungen sind mittels Dreikantes zu öffnen.

Durch diese Maßnahme sind Löscharbeiten sowie die Rettung von Menschen und Tieren auch von südlicher Seite problemlos möglich.

c. Ergänzende Empfehlungen Flur-Nr. 5207

Auf Grund der Enge der Straße und der aktuellen Parksituation wird von Seiten der Feuerwehr die Ausweisung einer Bewegungsfläche für die Feuerwehr in Höhe der Hausnummern Blumenstraße 5 bis 7 empfohlen. Die Bewegungsfläche sollte eine Länge von min. 12 m und eine Breite von min. 7 m aufweisen. Die Durchfahrtsbreite von min. 3,5 m ist weiterhin zu ermöglichen.

Als Planungsgrundlage wird das Kompendium „Flächen für die Feuerwehr“ der Landeshauptstadt München empfohlen.

3. Löschwasserrückhaltung

Eine Löschwasserrückhaltung wird nicht gefordert.

Das beim Löscheinsatz entstandene Löschwasser wird in die vorhandene Kanalisation eingeleitet. Die Entsorgung des Oberflächenwassers ist nochmals vom Planungsbüro zu überprüfen. Besonderheiten sind der Feuerwehr mitzuteilen.

Beurteilung:

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

Löschwasser

Kenntnisnahme

Die Angaben wurden von der Gemeinde geprüft und aus gemeindlichen Planunterlagen zur Trinkwasserversorgung v. 26.10.2011 übertragen.

Die Thematik der Entnahmestellen ist im Rahmen der konkreten Objektplanung zu lösen.

Zufahrtswege und Stellflächen

Die hierzu geäußerten Vorgaben sind im Rahmen der konkreten Objektplanung zu beachten. Die Anwendung des Freistellungsverfahrens ist ausgeschlossen, daher erfolgt die Prüfung auf Ebene des Bauantrags.

ehem. Kleiderfabrik

Unter Hinweise wird folgendes ergänzt:

Bei Neubebauung oder Umnutzung im Bereich der Fl.-Nr. 5207 ist folgendes zu beachten:

- ist die notwendige Zufahrtsbreite von 3,50 m über die Fl.-Nr. 5208 nicht gegeben, dann ist der zweite Rettungsweg baulich sicherzustellen,
- ist der rückwärtige Grundstücksteil nur mit tragbaren Leitern zu erreichen, dann ist die Rettung nur bis zu einer Höhe von 7,00 m sichergestellt,
- von der Südseite des Grundstücks Fl.-Nr. 5207 ist ein mindestens 2,0 m breiter Zugang für die Feuerwehr zu schaffen.

Diese Sachverhalte sind im Rahmen der Baueingabe abzustimmen.

Weitere Inhalte sind im Zuge der Objektplanung abzustimmen, die Anwendung des Freistellungsverfahrens ist ausgeschlossen, daher erfolgt die Prüfung auf Ebene des Bauantrags.

Feuerwehraufstellfläche Blumenstraße

Die Empfehlung wird zur Kenntnis genommen. Die Fläche befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

In der Regel ist die Aufstellung der Feuerwehr im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche sichergestellt. Einschließlich Gehwege beträgt die Breite der öffentlichen Verkehrsfläche ca. 8,00 m. Auch bei einseitig abgestellten PKWs kann das Feuerwehrfahrzeug dort abgestellt werden.

Die Festsetzung einer Aufstellfläche für die Feuerwehr erfolgt daher nicht.

Löschwasserrückhaltung

Kenntnisnahme

Beschlussvorschlag:

Der Beurteilung des Büro PlanerFM wird vollinhaltlich zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

| | |
|-------|----------|
| Ja: | 8 |
| Nein: | 0 |

| | |
|-----------------------|----------|
| Anwesend: | 8 |
| Persönlich beteiligt: | |

Sonstiges – Zulässigkeit von Carports außerhalb der Baugrenze

In Abstimmung zwischen dem Planungsbüro PlanerFM und der Marktverwaltung wird unter Berücksichtigung von zahlreichen in der Vergangenheit erteilten isolierten Befreiungen für die Errichtung von Carports außerhalb der Baugrenze vorgeschlagen, die Zulässigkeit von Carports außerhalb der Baugrenze im Bebauungsplanänderungsverfahren zu regeln.

Beurteilung:

Die Festsetzungen werden unter A.3. (Baugrenze) wie folgt ergänzt:

„Carports sind außerhalb der Baugrenze zulässig, sofern sie einen Abstand von mindestens 1,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten und die Seitenflächen offen ausgebildet 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) Satzungsbeschluss**Beschlussvorschlag:**

Der Bebauungsplan „Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Westlich des Breiten Weges““ in der Fassung vom 02.03.2023 wird unter Beachtung des Art. 49 GO als Satzung beschlossen.

Die Verwaltung wird beauftragt, den Satzungsbeschluss zur Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans "Westlich des Breiten Weges" zu veröffentlichen. Weiterhin ist gleichzeitig mit der Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses für den Bebauungsplan auch die Berichtigung des Flächennutzungsplanes öffentlich bekannt zu machen.

Abstimmungsergebnis:

| | |
|-------|----------|
| Ja: | 8 |
| Nein: | 0 |

| | |
|-----------------------|----------|
| Anwesend: | 8 |
| Persönlich beteiligt: | |

2 Behandlung der vorliegenden Bauanträge

2.1 Bauantrag über Umbau bestehendes Fabrikgebäude zu Wohnungen (bereits bestehend), Hintere Dorfstraße 27 (Bebauungs- und Grünordnungsplan "Grüne Lunge")

Das Bestandsgebäude ist lt. Stand der den Bauherren bzw. dem Planer vorliegenden Pläne (1948 - 1954) als Fabrikations-/Werkstattgebäude mit zusätzlich 4 Wohnungen genehmigt.

Tatsächlich sind jedoch in dem nördlichen Gebäudeteil schon seit ca. 50 Jahren Wohnungen vorhanden, für die es keine baurechtliche Genehmigung gibt. Mit dem vorgelegten Bauantrag soll nunmehr der tatsächliche Bestand genehmigt werden.

Für die damalige genehmigte Nutzung - linke Seite Wohnungen, rechte Seite Kleiderfabrik - wurden wohl keine Stellplätze gefordert.

Im Kellergeschoss befinden sich 2 Garagen-Stellplätze. Darüber hinaus sind im Bauantrag keine weiteren Stellplätze nachgewiesen bzw. vorhanden.

In der Beratung kommen die Ausschuss-Mitglieder zur Auffassung, dass zumindest für die neu zu genehmigenden 4 Wohnungen jeweils 2 Stellplätze je Wohneinheit nachzuweisen wären.

Unter Berücksichtigung der angespannten Parkraumsituation in der Hintere Dorfstraße kommt nach übereinstimmender Ansicht des Gremiums eine Stellplatzablösung **nicht** in Frage.

Als denkbare Alternative könnte man sich vorstellen, dem Grundstückseigentümer/Bauherrn ein Geh- und Fahrrecht auf dem nördlich angrenzenden gemeindlichen Grundstück Fl.-Nr. 7197/2 (entlang der gemeinsamen Grundstücksgrenze) einzuräumen, sodass in der Folge die erforderlichen Stellplätze im Bereich der rückwärtig angrenzenden Grundstücke der Bauherrenschaft (Fl.-Nrn. 6153, 6157 und 6164) errichtet und angedient werden könnten.

Beschluss:

Für das Bauvorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen wegen der fehlenden Stellplätze **nicht** erteilt.

Der Bauherrenschaft bzw. dem Planer wird nahegelegt, die Planung mit Nachweis der erforderlichen Stellplätze zu ändern/ergänzen und erneut vorzulegen.

Abstimmungsergebnis:

| | |
|-------|----------|
| Ja: | 8 |
| Nein: | 0 |

| | |
|-----------------------|----------|
| Anwesend: | 8 |
| Persönlich beteiligt: | |

2.2 Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes für die Errichtung von 2 Gartenhütten, Sodentalstraße 63 ("Gesamtbebauungsplan Soden")

Der Antrag beinhaltet die Errichtung von zwei Gartenhütten mit einer Grundfläche von 9,8 m² (Hütte A) bzw. 12,6 m² (Hütte B) im rückwärtigen und teilweise grenzseitigen Bereich des Grundstückes Sodentalstraße 63. Die grundsätzlich gemäß Art. 57 Abs. 1 Ziffer 1 Buchstabe a) BayBO verfahrensfreien Vorhaben befinden sich teilweise außerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenze und erfordern deshalb eine isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Der betroffene Grundstücksnachbar (Fl.-Nr. 2240) hat dem Vorhaben zugestimmt.

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis:

| | |
|-------|----------|
| Ja: | 8 |
| Nein: | 0 |

| | |
|-----------------------|----------|
| Anwesend: | 8 |
| Persönlich beteiligt: | |

3 Erneuerbare Energien; Beratung über eine Förderung von Balkon-Solaranlagen ("Stecker-Solaranlagen")

Der 1. Bürgermeister verweist darauf, dass sowohl aus der Bevölkerung wie auch aus den Reihen des Marktgemeinderates Anregungen und Anträge hinsichtlich der Förderung von Balkonsolaranlagen an die Verwaltung herangetragen wurden.

Von Seiten der Verwaltung wurde zwischenzeitlich in Erfahrung gebracht, dass z.B. vom Markt Großostheim sowie von der Gemeinde Lützelbach die Neuanschaffung von sog. „Stecker-Solaranlagen“ für die Eigennutzung gefördert werden. Die entsprechenden Richtlinien dieser beiden Gemeinden wurden im Ratsinformationssystem bereitgestellt.

Auf Nachfrage der Verwaltung hat Herr Paulus von der MAIN ENERGIE GmbH beantwortet, dass aus seiner Sicht die Fotovoltaikmodule auch ohne Förderung rentabel seien:

- Anschaffungskosten 550 € - 750 €
- Leistung 600 W / 800
- Stromertrag 60 - 80 kWh pro Jahr
- Strompreis 0,50 €/kWh
- Amortisation 15 bis 20 Jahre - mit Förderung 2 Jahre kürzer.

Herr Paulus hält eine entsprechende Aufklärungsarbeit statt Förderung der Balkonmodule für sinnvoller:

- Balkonkraftwerke sind für Mietwohnungen sinnvoll, Eigenheime weniger
- Eigenheimbesitzer sollten eine richtige Anlage installieren, überwiegender Anteil der Wohngebäude in Sulzbach
- Artikel über Fotovoltaikanlagen im Amtsblatt: Der Weg zur eigenen Solaranlage
- Werbung für die Energieberatung der Verbraucherzentrale machen

Nach eingehender Beratung spricht sich das Gremium trotz des wohl verhältnismäßig hohen Verwaltungsaufwandes grundsätzlich für eine Förderung von Balkonsolaranlagen aus.

Beschluss:

Die Verwaltung wird beauftragt, entsprechende Richtlinien für die Förderung von Balkonsolaranlagen auszuarbeiten und dem Grundstücks-, Bau- und Umweltausschuss zur abschließenden Entscheidung vorzulegen.

Abstimmungsergebnis:

| | |
|-------|----------|
| Ja: | 8 |
| Nein: | 0 |

| | |
|-----------------------|----------|
| Anwesend: | 8 |
| Persönlich beteiligt: | |

4 Frühstückseiche im OT Soden; Durchführung von Maßnahmen zur Gewährleistung der Verkehrssicherungspflicht

Der 1. Bürgermeister erinnert an die bisherigen Beratungen im Grundstücks-, Bau- und Umweltausschuss.

Zwischenzeitlich hat Frau Daniela Antoni, die mit der Erstellung eines Gutachtens beauftragt wurde, mitgeteilt, dass die entsprechenden Untersuchungen am Freitag, 03. März 2023 durchgeführt werden; dies erfolgt auch unter Teilnahme der regionalen Presse sowie des ZDF, welches sie im Rahmen einer Doku begleitet.

Nach Vorliegen des Gutachtens erfolgt abschließende Beratung im Gremium.

5 Berichte des Bürgermeisters

5.1 Neugestaltung des ehemaligen Ibelo-Areals - Denkmalschutzrechtliche Untersuchung des Geländes

Mit Bescheid vom 12.01.2023 wurde die denkmalschutzrechtliche Erlaubnis zur Durchführung von Erdarbeiten im Zuge der Umgestaltung des Ibelo-Areals erteilt. Mit der Durchführung der Untersuchungen wurde die Fa. Spau GmbH beauftragt. Nach einem Ortstermin am 02.02.2023 wurde zwischenzeitlich der entsprechende Sondierungsplan zwischen der Fa. Spau und dem Amt für Denkmalpflege abgestimmt und vorgelegt. Der 1. Bürgermeister gibt kurze Erläuterungen zur Maßnahme und dem Sondierungsplan.

Der Beginn der archäologischen Untersuchungen ist nach Stand der Dinge am Montag, 20. März 2023 vorgesehen.

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

1 Neubau eines Hortes und eines Kindergartens auf dem Schulgelände; Genehmigung des Nachtrages Nr. 3 vom 24.11.2022 der Firma Johannes Werner GmbH im Gewerk Außenanlagenarbeiten

Zu diesem Tagesordnungspunkt begrüßt der Vorsitzende Herrn Ralf Habermann (Landschaftsarchitekten Götte). Herr Habermann gibt ausführliche Erläuterungen zu den bisherigen Entwicklungen sowie zum aktuellen Stand im Rahmen des Ausbaus der Außenanlagen und beantwortet Fragen aus dem Gremium.

Beschluss:

Das Nachtragsangebot Nr. 3 der Firma Johannes Werner GmbH vom 24.11.2022 in Höhe von 14.226,63 € brutto wird zur Kenntnis genommen.

Die Verwaltung wird ermächtigt, gemäß der Nachtragsprüfung der Götte Landschaftsarchitekten GmbH insgesamt 8.336,69 € brutto vom Nachtragsangebot Nr. 3 der Firma Johannes Werner GmbH freizugeben.

Die Nachtragspositionen 04.01.01 und 04.01.05 vom Nachtrag Nr. 3 der Firma Johannes Werner GmbH werden nicht vergütet.

Abstimmungsergebnis:

| | |
|-------|----------|
| Ja: | 8 |
| Nein: | 0 |

| | |
|-----------------------|----------|
| Anwesend: | 8 |
| Persönlich beteiligt: | |

**2 Gehweg- und Straßenunterhalt (50.000,00 €-Programm);
Auftragsvergabe für die Sanierungsmaßnahmen 2023 aufgrund der
Submission vom 25.01.2023**

Von den 9 aufgeforderten Firmen haben 4 Firmen zum Submissionstermin am 25.01.2023 ein Angebot abgegeben. Nach Prüfung der Unterlagen durch die Verwaltung hat die Firma Pfuhl „Der kleine Gartenweg e. K.“ das wirtschaftlich annehmbarste Angebot abgegeben und die Verwaltung schlägt daher vor, die Arbeiten an diese Firma zu vergeben.

Beschluss:

Die Firma Pfuhl „Der kleine Gartenweg e. K.“ erhält aufgrund der Submission vom 25.01.2023 den Auftrag für die Gehweg- und Straßensanierungen im Ortsgebiet Sulzbach (50.000 € Programm) zum Angebotspreis von 64.110,66 Euro (brutto).

Die Verwaltung wird ermächtigt, dringlichere Straßenschäden ggf. den eigentlich vorgesehenen Maßnahmen aus dem Leistungsverzeichnis vorzuziehen.

Abstimmungsergebnis:

| | |
|-------|----------|
| Ja: | 8 |
| Nein: | 0 |

| | |
|-----------------------|----------|
| Anwesend: | 8 |
| Persönlich beteiligt: | |

**3 Rathaus Sulzbach a. Main - Umbau der Ebene 3 zu Büroräumen;
Auftragserteilung für Lieferung und Montage der Büroeinrichtung
aufgrund der vorliegenden Angebote**

Für den Umbau der Ebene 3 zu Büroräumen für das Bauamt wurden für die Lieferung und Montage von neuen Büromöbeln 2 Angebote eingeholt. Die beiden Angebote inkl. Planungen wurden im Ratsinformationssystem bereitgestellt.

Im Zuge dieser Mobiliarlieferungen sollte auch gleich die Ebene 4 (Vorzimmer und Büro des Geschäftsleiters) mit baugleichen Möbeln wie auf Ebene 2 und 3 ausgestattet werden.

Des Weiteren sollte die Firma Breitinger AG den Auftrag erhalten, die Bodenbelagsarbeiten in Höhe von 12.781,29 € brutto und die Elektroinstallationsarbeiten in Höhe von 17.641,10 € brutto auf Ebene 3 auszuführen.

Beschluss:

Der Auftragserteilung für die Lieferung und Montage von neuem Büromobiliar inkl. der Planung (Ebene 3) an die Firma Breitinger AG mit Kosten in Höhe von 60.741,44 € brutto wird zugestimmt.

Die Firma Breitinger AG wird weiterhin damit beauftragt, das Vorzimmer und das Büro des Geschäftsleiters mit neuen Büromöbeln mit Kosten in Höhe von 16.363,69 € brutto (baugleich Ebene 2 und 3) auszustatten.

Des Weiteren erhält die Firma Breitinger AG den Auftrag für die Ausführung der Elektroinstallations- und Bodenbelagsarbeiten auf Ebene 3 in Höhe von insgesamt 30.422,39 € brutto.

Die Verwaltung wird ermächtigt, das weitere zu veranlassen.

Abstimmungsergebnis:

| | |
|-------|----------|
| Ja: | 8 |
| Nein: | 0 |

| | |
|-----------------------|----------|
| Anwesend: | 8 |
| Persönlich beteiligt: | |

4 Rathaus Sulzbach a. Main - Umbau der Ebene 3 zu Büroräumen; Auftragserteilung für die Erneuerung eines Fensters sowie die Nachrüstung von Jalousien aufgrund der vorliegenden Angebote

Für den Umbau der Ebene 3 zu Büroräumen für das Bauamt ist es erforderlich, das alte und z.T. undichte Holzfenster im ehemaligen Trauzimmer zu erneuern und an sämtlichen Fenstern zum Sonnenschutz Jalousien bzw. Wabenplissees nachzurüsten.

Hierfür wurden seitens der Verwaltung von 3 Firmen entsprechende Angebote eingeholt. Die drei Angebote wurden im Ratsinformationssystem zur heutigen Sitzung bereitgestellt.

Beschluss:

Die Firma Hennig Haus GmbH & Co. KG erhält den Auftrag für die Lieferung und Montage eines neuen Fensters sowie die Nachrüstung von Jalousien auf der Ebene 3 in Höhe von 19.010,06 € brutto.

Die Verwaltung wird ermächtigt, das Weitere zu veranlassen.

Abstimmungsergebnis:

| | |
|-------|----------|
| Ja: | 8 |
| Nein: | 0 |

| | |
|-----------------------|----------|
| Anwesend: | 8 |
| Persönlich beteiligt: | |

**5 Rathaus Sulzbach a. Main - Umbau der Ebene 3 zu Büroräumen;
Auftragserteilung für den Einbau einer Akustikdecke im ehemaligen
Sitzungssaal**

Für den Umbau der Ebene 3 ist es zwingend erforderlich, im ehemaligen Sitzungssaal eine Akustikdecke nachzurüsten, damit dieser Raum zukünftig als Großraumbüro für 4 Personen sinnvoll genutzt werden kann.

Beschluss:

Die Firma TB Workservices GmbH erhält den Auftrag für die Lieferung und Montage einer freitragenden Brandschutzdecke (in F 60) mit darunterliegender Akustiklochdeckenplatte für den ehemaligen Sitzungssaal auf der Ebene 3 in Höhe von 25.275,60 € brutto.

Die Verwaltung wird ermächtigt, das Weitere zu veranlassen.

Abstimmungsergebnis:

| | |
|-------|----------|
| Ja: | 8 |
| Nein: | 0 |

| | |
|-----------------------|----------|
| Anwesend: | 8 |
| Persönlich beteiligt: | |

**6 Rathaus Sulzbach a. Main - Umbau der Ebene 3 zu Büroräumen;
Auftragserteilung für die Lieferung und Montage einer neuen
Klimaanlage im ehemaligen Sitzungssaal**

Beschluss:

Die Firma Kälte Biecker e.K. erhält den Auftrag für die Lieferung und Montage einer neuen Klimaanlage für den ehemaligen Sitzungssaal auf der Ebene 3 gemäß dem Angebot vom 16.01.2023 in Höhe von 7.595,18 € brutto.

Die Verwaltung wird ermächtigt, das Weitere zu veranlassen.

Abstimmungsergebnis:

| | |
|-------|----------|
| Ja: | 8 |
| Nein: | 0 |

| | |
|-----------------------|----------|
| Anwesend: | 8 |
| Persönlich beteiligt: | |

**7 Rathaus Sulzbach a. Main - Umbau der Ebene 3 zu Büroräumen;
Auftragserteilung für Lieferung und Montage einer neuen Küchenzeile**

Beschluss:

Die Firma Möbel Kempf erhält den Auftrag für die Lieferung und Montage einer neuen Küchenzeile auf der Ebene 3 gemäß der E-Mail vom 25.01.2023 mit Kosten in Höhe von 5.800,00 € brutto.

Die Verwaltung wird ermächtigt, das Weitere zu veranlassen.

Abstimmungsergebnis:

| | |
|-------|----------|
| Ja: | 8 |
| Nein: | 0 |

| | |
|-----------------------|----------|
| Anwesend: | 8 |
| Persönlich beteiligt: | |

**8 Baumkontrolle im Gemeindegebiet;
Vergabe der Erstaufnahme und -bewertung von Bäumen aufgrund der
vorliegenden Angebote**

Die Angebote der Baumsachverständigen Daniela Adami sowie der RWA GmbH wurden über das RIS zur Verfügung gestellt.

Beschluss:

Der Markt Sulzbach a. Main erteilt der RWA GmbH den Auftrag für die Erstaufnahme und -bewertung sowie Kartierung der Bäume aufgrund des Angebotes vom 16.12.2022 zum Angebotspreis von 14.525,00 € brutto.

Abstimmungsergebnis:

| | |
|-------|----------|
| Ja: | 6 |
| Nein: | 2 |

| | |
|-----------------------|----------|
| Anwesend: | 8 |
| Persönlich beteiligt: | |

Martin Stock, Vorsitzender
Hubert Schmitt, Schriftführer