



# Markt Sulzbach a. Main

Landkreis Miltenberg

## NIEDERSCHRIFT

über die **-öffentliche-**

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

am 15.06.2023 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

#### Abwesend:

##### Ordentliche Mitglieder

Herr Karl-Heinz Müller FWG

## TAGESORDNUNG

- TOP 1      Behandlung der vorliegenden Bauanträge
- TOP 1.1    Bauantrag über Neubau eines Einfamilienwohnhauses,  
Sodentalstraße 42 ("Gesamtbebauungsplan Soden")
- TOP 1.2    Bauantrag über Umbau des 1. Obergeschosses von einer zu zwei  
Wohneinheiten, Bahnhofstraße 20 (Innerhalb bebauter Ortsteile)
- TOP 2      Straßenbeleuchtung im OT Dornau (Umstellung auf LED-Leuchten);  
Beschwerden hinsichtlich übermäßig heller Ausleuchtung -  
Kenntnisnahme und weitere Beratung
- TOP 3      Berichte des Bürgermeisters
- TOP 3.1    Glasfaserausbau im OT Soden durch Deutsche Glasfaser;  
Bericht über den Gesprächstermin vom 14. Juni 2023
- TOP 3.2    Hochwasseraudit Sulzbach a. Main;  
Schlussbescheid des Wasserwirtschaftsamtes Aschaffenburg
- TOP 3.3    Förderung von Balkon-Solaranlagen ("Stecker-Solaranlagen")

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

- TOP 1      Bebauungsplan "Freiflächen-PV Heidelöser" mit  
Flächennutzungsplanänderung;  
Honorarangebot vom 23.05.2023 des Büros PlanerFM
- TOP 2      Bebauungsplan "Freiflächen-PV Heidelöser";  
Honorarangebot vom 24.05.2023 des Büros P. Beck (Ökologie und  
Stadtentwicklung) zur Durchführung einer speziellen  
artenschutzrechtlichen Prüfung

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

## **1 Behandlung der vorliegenden Bauanträge**

### **1.1 Bauantrag über Neubau eines Einfamilienwohnhauses, Sodentalstraße 42 ("Gesamtbebauungsplan Soden")**

Das geplante Bauvorhaben beinhaltet die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses, angebaut an das bestehende grenzständige Wohngebäude auf dem Nachbargrundstück Fl.-Nr. 1874. Die straßenseitige Ansetzung des Gebäudes ist unmittelbar ab Gehsteighinterkante geplant.

Das Vorhaben erfordert folgende Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes:

- Überschreitung der Baugrenze;
- Abweichende Bauweise (Grenzbebauung anstatt freistehend);

Nach Rücksprache der Verwaltung mit dem Landratsamt sollte mit der straßenseitigen Ansetzung des Gebäudes ein Abstand mindestens bis zur Gebäudeflucht des Nachbargebäudes auf Fl.-Nr. 1874 eingehalten werden.

Die im Bauantrag nachgewiesenen Stellplätze entlang der westlichen Grundstücksgrenze widersprechen den Festsetzungen der Stellplatzsatzung, da die Stellplätze nicht unabhängig voneinander anfahrbar sind.

#### **Beschluss:**

Für das geplante Bauvorhaben in der vorliegenden Planfassung wird das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt.

Dem Planer wird nahegelegt, die Planung dergestalt zu überarbeiten, dass ein straßenseitiger Gebäudeabstand mindestens bis zur Gebäudeflucht des Nachbargebäudes auf Fl.-Nr. 1874 eingehalten wird.

Weiterhin ist die Stellplatzproblematik zu lösen (ggf. Herstellung eines Stellplatzes auf einem anderen Grundstück in zumutbarer Entfernung).

Der Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes wegen der abweichenden Bauweise wird zugestimmt.

Eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes wegen der Überschreitung der straßenseitigen Baugrenze wird in Aussicht gestellt, sofern der straßenseitige Gebäudeabstand wie vorstehend gefordert eingehalten wird.

#### **Abstimmungsergebnis:**

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

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

## 1.2 Bauantrag über Umbau des 1. Obergeschosses von einer zu zwei Wohneinheiten, Bahnhofstraße 20 (Innerhalb bebauter Ortsteile)

### Beschluss:

Für das geplante Bauvorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

### Abstimmungsergebnis:

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

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

-----

## 2 Straßenbeleuchtung im OT Dornau (Umstellung auf LED-Leuchten); Beschwerden hinsichtlich übermäßig heller Ausleuchtung - Kenntnisnahme und weitere Beratung

Die Umrüstung des Straßenbeleuchtungsnetzes im Ortsteil Dornau auf LED ist seit April dieses Jahres über die Bayernwerk Netz GmbH vollständig abgeschlossen worden.

Im Nachgang zu dieser Umstellung kamen von 2 Anwohnern aus Dornau Beschwerden zur Helligkeit/Blendung bzw. Anregungen zur Einhaltung des Insektenschutzes, insbesondere zur Fledermaus.

Die Bayernwerk Netz GmbH, die für den Markt Sulzbach den Ausbau geplant, lichttechnisch berechnet und auch vollständig umgebaut hat, hat hierzu mit E-Mail vom 26.05.2023 Stellung zum Insektenschutz genommen bzw. allgemeine Infos zur Umrüstung aufgeführt.

Die Beschwerden der beiden Anwohner sowie die Stellungnahme vom 26.05.2023 der Bayernwerk Netz GmbH zum Insektenschutz mit allgemeinen Infos zur Umstellung der neu eingebauten LED-Leuchten wurden im Ratsinformationssystem bereitgestellt.

Die Bayernwerk Netz GmbH hat laut Stellungnahme bei ihrer Berechnung die aktuell geltende DIN EN 13201 angewandt sowie zusätzlich auch auf umweltschonende Aspekte geachtet.

So seien neben der Einsparung des Verbrauchs (neu 28 W, vorher 92 W je Leuchtmittel) die Leuchten zusätzlich im Zeitraum von 1.00 - 5.00 Uhr nochmals um ca. 50 % gedimmt worden, ohne hierbei die Leistungswerte der Leuchten (vorher/nachher) zu verschlechtern.

Des Weiteren sei auch im Hinblick auf den Insektenschutz eine freundlichere Lichtfarbe der neuen LED-Leuchte von 3000K verbaut worden, welche zum einen wärmer als das frühere HME-Leuchtmittel mit rund 4000K und somit auch deutlich umweltschonender für Insekten sei.

Es wird den beiden Beschwerdeführern auf keinen Fall abgesprochen, dass in deren Bereich die neu verbauten LED-Leuchten durch das Weißlicht sicherlich heller wirken. Allerdings sehen diesbezüglich weder das Bayernwerk noch die Verwaltung einen Anlass, daraufhin Nachrüstungen/Ergänzungen an den betroffenen Bereichen vorzunehmen, zumal dies auch sehr kritisch wäre und einen Präzedenzfall schaffen würde.

Hierzu wird angemerkt, dass die Schaffung eines Präzedenzfalles gerade auch im Hinblick auf die noch ausstehenden Umrüstungen des Straßenbeleuchtungsnetzes im Hauptort Sulzbach und im OT Soden ggf. weitreichende Auswirkungen darstellen würde.

Nach Überprüfung der Bayernwerk Netz GmbH bestünde ggf. die Möglichkeit, einen Blendschutz nachzurüsten, bei welchem sich die Kosten auf ca. 200 € netto belaufen würden.

Auch wenn die Bayernwerk Netz GmbH und die Verwaltung hier keinen Anlass sehen, diese nachträglich verursachenden Kosten zu übernehmen, sollte den Beschwerdeführern in solchen Fällen die Möglichkeit eingeräumt werden, sofern Umrüstungen in Form eines Blendschutzes etc. im Einzelfall möglich sind bzw. vom Bayernwerk zugestimmt wird, diese auf eigene Kosten ausführen zu lassen.

Nachdem die Beschwerdeführer in der Sitzung anwesend sind wird ihnen vom Vorsitzenden das Rederecht erteilt. Zum einen wird von deren Seite der vom Bayernwerk angesprochene Dimmeffekt (50 % zwischen 1.00 und 5.00 Uhr) angezweifelt bzw. verneint. Zum anderen wird erklärt, dass die Anbringung eines Blendschutzes aus deren Sicht nicht die Lösung des Problems darstelle. Vielmehr wird auf eine Nachbargemeinde verwiesen, die aufgrund vergleichbarer Bürgerbeschwerden wegen der Helligkeit der Lampen folgende Einstellung der Straßenbeleuchtung anwenden würde:

- |                                  |       |
|----------------------------------|-------|
| - Vom Einschalten bis 21.00 Uhr: | 100 % |
| - Von 21.00 - 24.00 Uhr:         | 50 %  |
| - Von 00.00 - 05.00 Uhr:         | 30 %  |
| - Von 05.00 - 06.00 Uhr:         | 50 %  |
| - Ab 06.00 Uhr                   | 100 % |

In der weiteren Beratung werden insbesondere folgende Punkte angesprochen:

- Die Leuchten sollten grundsätzlich den öffentlichen Verkehrsraum ausleuchten und nicht die privaten Gartenflächen;
- In erster Linie muss die Gewährleistung der Verkehrssicherheit im Vordergrund stehen;
- Ziel sollte sein, zum einen die Gewährleistung der Verkehrssicherheit und zum anderen die Befindlichkeit der Bewohner in Einklang zu bringen.

### **Beschluss:**

Die Ausschussmitglieder nehmen die Bürgerbeschwerden zur Kenntnis.

Eine Kostenübernahme seitens des Marktes Sulzbach a. Main für nachträglich geforderte Ergänzungen bzw. Umrüstungen am Straßenbeleuchtungsnetz kann im Hinblick auf eine damit verbundene Schaffung von Präzedenzfällen **nicht** in Aussicht gestellt werden.

Die Verwaltung wird beauftragt, mit der Bayernwerk Netz GmbH nochmalige Abstimmung und Abklärung vorzunehmen, inwieweit sonstige Verbesserungsmöglichkeiten hinsichtlich der Helligkeit der Lampen denkbar sind.

### **Abstimmungsergebnis:**

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

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

-----

## **3 Berichte des Bürgermeisters**

### **3.1 Glasfaserausbau im OT Soden durch Deutsche Glasfaser; Bericht über den Gesprächstermin vom 14. Juni 2023**

Nach verschiedenen Beschwerdeschreiben der Verwaltung und des 1. Bürgermeisters bezüglich der äußerst unbefriedigenden Entwicklung beim Glasfaserausbau im OT Soden fand nunmehr am 14. Juni ein Gesprächstermin der Verwaltung mit drei der derzeit verantwortlichen Führungskräften der Deutsche Glasfaser statt. Hierbei wurden seitens der Deutschen Glasfaser insbesondere folgende Sachstandsmitteilungen gegeben:

- Der bisherige Oberbauleiter Herr Hertel ist zwischenzeitlich aus dem Unternehmen ausgeschieden;
- Die Fa. Imitel war seit Monaten nicht mehr vor Ort und wird sicher auch nicht mehr weiterarbeiten;
- Die Deutsche Glasfaser hat der Fa. Imitel aufgrund gesetzlicher Verpflichtung eine letzte Nachfrist für die Fertigstellung der Arbeiten bis zum 15.08.2023 gesetzt (diese ist de facto nicht einzuhalten);
- Seitens der Deutschen Glasfaser laufen aktuell finale Verhandlungen mit zwei Nachfolgefirmen (deutsche Unternehmen, womöglich aus der hiesigen Region);
- Voraussichtliche Fortsetzung der Arbeiten: 4. Quartal 2023
- Ab sofort finden regelmäßige, engmaschige Gesprächstermine mit der Verwaltung statt.

Die Deutsche Glasfaser wird an 2 Tagen im Juli

**25.07. von 8:30 - 17:30 Uhr**

**26.07. von 8:30 - 16:00 Uhr**

zwei ihrer Innendienstmitarbeiter für Kundenanliegen und Kundenreklamationen im Bürgerhaus Soden vor Ort haben.

Diese Info wird an alle Bestands-Kunden per Email gegeben, aber auch im örtlichen Blättchen eine Anzeige geschaltet oder auf der gemeindlichen Homepage bekannt gegeben. Ziel ist es, dass Bürgern schnell und gezielt vor Ort weitergeholfen werden kann. Dieses Projekt wurde gerade in den Kommunen gestartet, in denen der Baupartner die Deutsche Glasfaser aktuell im Stich lässt.

Ebenso wird es für Betroffene die Möglichkeit geben, dass im Schadensfall ein Bauleiter sich direkt die Problematik vor Ort anschaut. Die Aktion soll die Bürgerzufriedenheit verbessern, die Gemeinde entlasten und Probleme klären.

-----

### **3.2 Hochwasseraudit Sulzbach a. Main; Schlussbescheid des Wasserwirtschaftsamtes Aschaffenburg**

Das Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg hat mit Schlussbescheid vom 24.05.2023 mitgeteilt, dass die mit Zuwendungsbescheid vom 20.04.2023 für das Vorhaben in Aussicht gestellte Zuweisung in Höhe von 11.156,25 € entsprechend des geprüften Verwendungsnachweises auf 11.156,25 € festgesetzt wird. Dies entspricht einer Förderquote von 75 % der Gesamtkosten des Vorhabens.

-----

### **3.3 Förderung von Balkon-Solaranlagen ("Stecker-Solaranlagen")**

Der 1. Bürgermeister berichtet, dass seit dem Inkrafttreten der Richtlinien für die Förderung von Balkon-Solaranlagen bereits in 37 Fällen eine entsprechende Förderung in Höhe von 100 Euro gewährt worden ist.

-----

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

#### **1 Bebauungsplan "Freiflächen-PV Heidelöser" mit Flächennutzungsplanänderung; Honorarangebot vom 23.05.2023 des Büros PlanerFM**

Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 30.03.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Solarpark Heidelöser“ und die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren beschlossen.

Auf Anforderung der Verwaltung hat das Büro PlanerFM mit Schreiben vom 23.05.2023 ein entsprechendes Honorarangebot vorgelegt. Das Büro bietet die Leistungen nach tatsächlich geleisteten Stunden gemäß dem bisher bekannten Stundensatz an. Bei einer Stundenkalkulation von insgesamt 89 Stunden ergibt sich für die Erstellung des Bebauungsplanes ein geschätztes Gesamthonorar in Höhe von 7.031,00 € zuzüglich Nebenkosten und Mehrwertsteuer.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes wird zum Pauschalhonorar von 2.000,00 € zuzüglich Nebenkosten und Mehrwertsteuer angeboten.

**Beschluss:**

Dem Honorarangebot vom 23.05.2023 des Büros PlanerFM für die Erstellung des Bebauungsplanes „Freiflächen-PV Heidelöser“ sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes wird zugestimmt.

**Abstimmungsergebnis:**

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

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

**2      Bebauungsplan "Freiflächen-PV Heidelöser";  
Honorarangebot vom 24.05.2023 des Büros P. Beck (Ökologie und  
Stadtentwicklung) zur Durchführung einer speziellen  
artenschutzrechtlichen Prüfung**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Freiflächen-PV Heidelöser“ macht auch die Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) erforderlich.

Das mit der Stadtplanung im Markt Sulzbach a. Main betraute Büro P. Beck (Ökologie und Stadtentwicklung) hat hierfür mit Schreiben vom 24.05.2023 ein Honorarangebot vorgelegt, welches sich auf 6.721,05 Euro (brutto) bezieht.

Nachdem die Naturschutzbehörde explizit betont hat, dass eine Kartierung in diesem Jahr nur akzeptiert werden würde, wenn diese zeitnah beginnt, hat die Verwaltung den Auftrag bereits vorsorglich vergeben.

**Beschluss:**

Das Honorarangebot des Büros P. Beck (Ökologie und Stadtentwicklung) vom 24.05.2023 zur Durchführung der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) mit Kosten in Höhe von 6.721,05 Euro (brutto) wird nachträglich genehmigt.

**Abstimmungsergebnis:**

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

Anwesend:	<b>8</b>
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