



Markt Sulzbach a. Main

Landkreis Miltenberg

NIEDERSCHRIFT

über die -öffentliche-

SITZUNG DES GRUNDSTÜCKS-, BAU- UND UMWELTAUSSCHUSSES

am 11.07.2024 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 Markus Krebs FWG

Ordentliche Mitglieder

Herr Hubert Amrhein FWG

Herr Artur Hansl CSU

Herr Karl-Heinz Müller FWG

Herr Norbert Seitz CSU

Herr Steffen Trautmann CSU

Vertreter

Frau Kirstin Reis SPD Vertretung für Herrn André Sommer

Herr Marco Schneider ZAG Vertretung für Frau Andrea Heidel

Schriftführer

Frau Theresa Schäfer

Herr Hubert Schmitt

Gäste

Frau Anne Fache zu TOPs 1. und 2.

Herr Dipl.-Ing. Peter Matthiesen zu TOPs 3. und 4.

Abwesend:

Ordentliche Mitglieder

Frau Andrea Heidel ZAG vertreten von Herrn Marco Schneider

Herr André Sommer SPD vertreten von Frau Kirstin Reis

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

- TOP 1 Gestaltungssatzung für den Markt Sulzbach a. Main;
a) Vorstellung des Entwurfes zur Überarbeitung des energetischen Förderprogramms
b) Festlegung der maximalen Förderhöhe im Kommunalen Förderprogramm
- TOP 2 Bebauungsplan "Sondergebiet Fotovoltaikanlage Heidelöser" sowie Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren - Ergebnis der öffentlichen Auslegung;
a) Behandlung der Stellungnahmen von Behörden und Träger öffentlicher Belange;
b) Behandlung der Stellungnahmen sonstiger Beteiligter (Bürger);
c) Satzungsbeschluss und Feststellung der Änderung des Flächennutzungsplanes
- TOP 3 Änderung des Bebauungsplanes "Rain-Goldacker" im Bereich der Grundstücke Fl.-Nrn. 1798/6 und 1798/9 sowie 2026/1 - 2026/5 - Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung;
a) Behandlung der Stellungnahmen von Behörden und Träger öffentlicher Belange;
b) Behandlung der Stellungnahmen sonstiger Beteiligter (Bürger);
c) Anordnung der öffentlichen Auslegung
- TOP 4 Aufstellung des Bebauungsplanes „Freizeitgelände Kolbensteinmauer“; Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Anordnung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
- TOP 5 Behandlung der vorliegenden Bauanträge
- TOP 5.1 Bauantrag über Anbau an ein Zweifamilienhaus, Industriestraße 5 ("Gewerbegebiet am Altenbach")
- TOP 5.2 Bauantrag über Wohnhausneubau mit Doppelgarage, Dr.-Albert-Hoffa-Straße 25 (Innerhalb bebauter Ortsteile)
- TOP 5.3 Antrag auf Erteilung einer isolierten Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes für die Errichtung eines Gartenhauses außerhalb der Baugrenze, Wiesenstr. 2a ("Wachenbach-Mühlweg")
- TOP 5.4 Antrag auf Erteilung einer isolierten Befreiung wegen Überschreitung der Einfriedungshöhe, Franz-Schüßler-Str. 9 ("Grüne Lunge")
- TOP 5.5 Antrag auf Erteilung einer isolierten Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes wegen Errichtung einer Gartengerätehütte außerhalb der Baugrenze, Bergweg 5 ("Wachenbach- Mühlweg")

- TOP 6 Erteilung von isolierten Befreiungen für verfahrensfreie Bauvorhaben (Art. 57 BayBO);
Beratung über künftige Handhabung (Zuständigkeit)
- TOP 7 Städtebauförderung;
Fortschreibung und Genehmigung der Bedarfsmitteilung 2025 bis 2028
- TOP 8 Berichte des Bürgermeisters
- TOP 8.1 Asylunterbringung im Anwesen Sodentalstraße 6
- TOP 8.2 Übermäßige Wasserführung im Bereich der Fahrradbrücke über den Altenbach

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

- 1 Gestaltungssatzung für den Markt Sulzbach a. Main;**
 - a) Vorstellung des Entwurfes zur Überarbeitung des energetischen Förderprogramms**
 - b) Festlegung der maximalen Förderhöhe im Kommunalen Förderprogramm**

a) Vorstellung des Entwurfes zur Überarbeitung des energetischen Förderprogramms

Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 16.05.2024 dem Entwurf zur Novellierung der Gestaltungssatzung zugestimmt.

Im Rahmen dieser Novellierung soll auch das energetische Förderprogramm als Bestandteil/Anhang der Gestaltungssatzung überarbeitet und ergänzt werden.

Die Überarbeitung und Ergänzung begründet sich insbesondere aufgrund folgender Aspekte:

- Anpassung an aktuelle gesetzliche Vorgaben und Rahmenbedingungen (Klimaveränderungen)
Das ursprüngliche Förderprogramm wurde 2015 auf Basis der EnEV (Energie-Einspar-Verordnung) erstellt. 2020 trat das GEG (Gebäude-Energie-Gesetz) in Kraft und wurde 2023 novelliert (Aufnahme von strengeren Vorgaben für Anlagentechnik)
Die Förderung von KfW/BAFA „BEG“ (Bundesförderung für effiziente Gebäude) wurde angepasst
Schwerpunkt Verwendung regenerativer Energiequellen, Thema sommerlicher Wärmeschutz
- Streichung von nicht mehr zulässigen oder für die Gebäudestruktur im Fördergebiet unpraktikablen Lösungen (KWK, Nahwärme)
- Ergänzung kleiner Maßnahmen, die energetisch wirksam sind aber mit verhältnismäßig geringem Aufwand umsetzbar
- Vereinfachung und Klarstellung von Formulierungen

Der Entwurf zur Überarbeitung des energetischen Förderprogrammes wurde mit der Ladung zur heutigen Sitzung im Ratsinformationssystem bereitgestellt und wird von Frau Fache im Detail vorgestellt und erläutert. Hierbei wird insbesondere auf die Förderung von Maßnahmen an der Gebäudehülle (Dach/oberste Geschossdecke, Bodenflächen, Außenwände, Fenster + Außentüren, Verbesserung des sommerlichen Wärmeschutzes) sowie den Themenblock Anlagentechnik eingegangen.

Beschlussvorschlag:

Dem Entwurf zur Überarbeitung des energetischen Förderprogrammes wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	

b) Festlegung der maximalen Förderhöhe im Kommunalen Förderprogramm

Die Höhe der Förderung für private Maßnahmen beträgt im Kommunalen Förderprogramm seit der Aufstellung des Förderprogramms (1998) bis zu 30% der zuwendungsfähigen Kosten, **jedoch höchstens 7.000,- EUR** je Grundstück bzw. wirtschaftlicher Einheit.

Nach entsprechenden Gesprächen mit der Regierung von Unterfranken (Städtebauförderung) wird vorgeschlagen, die max. Höhe der Förderung für private Maßnahmen am dem 01.01.2025 auf nunmehr 15.000,- EURO anzuheben.

Beschluss:

Die Höhe der Förderung im Kommunalen Förderprogramm wird für private Maßnahmen, die ab dem 01.01.2025 beantragt werden, auf bis zu 30% der zuwendungsfähigen Kosten, **jedoch höchstens 15.000,- EUR** je Grundstück bzw. wirtschaftlicher Einheit festgelegt.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	

-
- 2 Bebauungsplan "Sondergebiet Fotovoltaikanlage Heidelöser" sowie Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren - Ergebnis der öffentlichen Auslegung;**
- a) Behandlung der Stellungnahmen von Behörden und Träger öffentlicher Belange;**
 - b) Behandlung der Stellungnahmen sonstiger Beteiligter (Bürger);**
 - c) Satzungsbeschluss und Feststellung der Änderung des Flächennutzungsplanes**

Der entsprechend der Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange vom Marktgemeinderat am 16.05.2024 gebilligte Entwurf des Bebauungsplanes „Sondergebiet Fotovoltaikanlage Heidelöser“ mit Begründung sowie der Entwurf der Flächennutzungsplanänderung im Bereich des Bebauungsplanes „Sondergebiet Fotovoltaikanlage Heidelöser“ wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.05.2024 bis einschließlich 05.07.2024 öffentlich ausgelegt. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB von der öffentlichen Auslegung informiert und in der Zeit vom 21.05.2024 bis einschließlich 21.06.2024 am Verfahren beteiligt.

Die eingegangenen Hinweise und Anregungen wurden vom Büro PlanerFM wie folgt beurteilt und die entsprechenden Änderungen in den Entwurf des Bebauungsplanes und in den Entwurf der Flächennutzungsplanänderung 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.

1. Regierung von Unterfranken, Höhere Planungsbehörde
2. Regionaler Planungsverband, Bayer. Untermain – Region 1
3. Landratsamt Miltenberg, Bauplanung- und Bauordnungsrecht
4. Landratsamt Miltenberg, Immissionsschutz
5. Landratsamt Miltenberg, Untere Naturschutzbehörde
6. Landratsamt Miltenberg, Untere Wasserrechtsbehörde
7. Landratsamt Miltenberg, Brandschutz
8. Landratsamt Miltenberg, Gesundheitsamt
9. Wasserwirtschaftsamt, Aschaffenburg
10. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
11. Amt für ländliche Entwicklung, Würzburg
12. Luftamt Nordbayern, Regierung von Mittelfranken
13. Staatliches Bauamt
14. Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Referat B Q- Bauleitplanung
15. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
16. IHK Aschaffenburg
17. Zweckverband AMME
18. Bayernwerk Netz GmbH
19. Stadt Aschaffenburg
20. Markt Kleinwallstadt
21. Gemeinde Niedernberg
22. Gemeinde Leidersbach
23. 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:

1. Markt Kleinwallstadt mit Schreiben vom 17.05.2024
2. Luftamt Nordbayern, Regierung von Mittelfranken mit Schreiben vom 17.05.2024
3. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten mit Schreiben vom 03.06.2024.
Zustimmung nach klärendem Telefonat am 03.06.2024: Voraussetzung für Zustimmung: es werden keine neuen Flächen für den Ausgleich erforderlich. Der Ausgleich erfolgt durch Abbuchung von Wertpunkten vom bestehenden Ökokonto, neue Flächen werden nicht für den Ausgleich in Anspruch genommen.
4. Gemeinde Großwallstadt mit Schreiben vom 12.06.2024
5. Wasserwirtschaftsamt, Aschaffenburg mit Schreiben vom 05.06.2024
6. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung mit Schreiben vom 06.06.2024
7. IHK Aschaffenburg mit Schreiben vom 07.06.2024 und der Bitte um Zusendung der verbindlichen Fassung

8. Regionaler Planungsverband, Bayer. Untermain – Region 1 mit Schreiben vom 19.06.2024
9. Regierung von Unterfranken, Höhere Planungsbehörde mit Schreiben vom 14.06.2024 und der Bitte um Zusendung der rechtskräftigen Fassung in digitaler Form an poststelle@reg-ufr.bayern.de
10. Landratsamt Miltenberg, Bauplanung- und Bauordnungsrecht zum **BP und FNP** mit Schreiben vom 18.06.2024
11. Landratsamt Miltenberg, Natur und Landschaftsschutz zum **FNP** mit Schreiben vom 18.06.2024
12. Landratsamt Miltenberg, Immissionsschutz zum **BP und FNP** mit Schreiben vom 18.06.2024
13. Landratsamt Miltenberg, Untere Wasserrechtsbehörde zum **BP und FNP** mit Schreiben vom 18.06.2024 mit dem Hinweis zur Berücksichtigung der Stellungnahme des WWA
14. Landratsamt Miltenberg, Brandschutz zum **BP und FNP** mit Schreiben vom 18.06.2024
15. Amt für ländliche Entwicklung, Würzburg mit Schreiben vom 20.06.2024

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

1. Staatliches Bauamt
2. Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Referat B Q- Bauleitplanung
3. Zweckverband AMME
4. Stadt Aschaffenburg
5. Gemeinde Niedernberg
6. Gemeinde Leidersbach

Stellungnahmen, die zu behandeln sind, haben abgegeben:

1. Bayernwerk Netz GmbH mit Schreiben vom 27.05.2024,
2. Landratsamt Miltenberg, Untere Naturschutzbehörde mit Schreiben vom 18.06.2024
3. Landratsamt Miltenberg, Bodenschutz zum **BP und FNP** mit Schreiben vom 18.06.2024
4. Landratsamt Miltenberg, Gesundheitsamt mit Schreiben vom 18.06.2024

Bayernwerk Netz GmbH mit Schreiben vom 27.05.2024

Wir beziehen uns auf die abgegebene Stellungnahme vom 24. Februar 2024, welche weiterhin gültig ist und ein Teil dieser erneuten Stellungnahme ist.

Die bestehenden Versorgungsanlagen und Versorgungsleitungen wurden in den aktualisierten Bebauungsplan übernommen. Die Änderungen in der überarbeiteten Begründung beziehen sich in Erster Linie auf den Natur- und Immissionsschutz.

Die benötigte Übergabestation wurde in den Bebauungsplan aufgenommen. Der Standort soll innerhalb des Sondergebiets Photovoltaikanlage sein. Der endgültige Standort wäre zwischen dem Netzbetreiber Strom, dem Investor und der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Die Anbindung/der Übergabepunkt des Netzverknüpfungspunkts der geplanten PV-Anlage wird nach der Anmeldung der Photovoltaikanlage festgelegt. Dadurch kann sich der Standort der Übergabestation nachträglich noch ändern.

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplans „Sondergebiet Fotovoltaikanlage Heidelöser“ und Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren in der geänderten Fassung vom 16. Mai 2024 bestehen keine Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer vorhandenen Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

Beurteilung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Inhalte der Stellungnahme vom 24.02.2024 wurden berücksichtigt, indem der Leitungsverlauf in die Planzeichnung übertragen sowie auf die zu beachtenden Sicherheitsmerkmale hingewiesen wurde.

Unter Hinweise Nr. 1 Bodenschutz und Abfallrecht ist aufgeführt:

„Die geplante Errichtung einer PV-Anlage auf der Deponie „Heidelöser“ bedarf einer detaillierten Abstimmung mit der Kreisverwaltungsbehörde und dem Wasserwirtschaftsamt. Die Maßnahme ist nach § 35 Abs. 4 und 5 KrWG i.V.m. § 15 Abs. 1 Satz 1 bis 4 und Abs. 2 BImSchG beim Landratsamt Miltenberg - Bodenschutz und Abfallrecht anzuzeigen.“

Die Abstimmung zum Standort ist im Rahmen der Anzeige mit dem LRA Miltenberg Bodenschutz und Abfallrecht vorzunehmen. Der Hinweis ist im Rahmen der Projektplanung zu berücksichtigen.

Abstimmung hinsichtlich Anbindung/Übergabepunkt des Netzverknüpfungspunkts erfolgt im Rahmen der Projektplanung - siehe oben.

Die bestehende Anlage wurde im Bebauungsplan dargestellt, auf die Schutzbestimmungen wird hingewiesen.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Keine, die entsprechenden Sachverhalte wurden im Bebauungsplan berücksichtigt.

Beschlussvorschlag:

Der Beurteilung des Büro PlanerFM wird vollinhaltlich zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	

Landratsamt Miltenberg mit Schreiben vom 18.06.2024 zum Bebauungsplan

Natur- und Landschaftsschutz

Der Markt Sulzbach am Main plant die Aufstellung eines B-Plans „Sondergebiet Fotovoltaikanlage Heidelöser“ auf einer Fläche von rd. 34.208 m² und die Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren.

Zu diesem Vorhaben wurde mit Schreiben des Landratsamtes Miltenberg am 27. März 2024 eine naturschutzrechtliche und -fachliche Stellungnahme abgegeben. Darin wurde dargestellt, dass es sich aus naturschutzfachlicher Sicht entgegen des Ergebnisses des Umweltberichts um einen Eingriff in Natur und Landschaft handelt und dieser ausgeglichen werden muss. Hierzu wurde gefordert, Unterlagen zur Planung entsprechender Kompensationsmaßnahmen oder Unterlagen nachzureichen, welche plausibel darlegen, dass keine Kompensationsmaßnahmen erforderlich sind und die Maßgaben erfüllt sind.

In der aktuellen Version des Umweltberichts vom 25. April 2024 wurde eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung durchgeführt, mit dem Ergebnis, dass ein Kompensationsbedarf von 16.080 Wertpunkten (WP) besteht. Der Kompensationsbedarf soll über das Ökopunktekonto des Marktes Sulzbach ausgeglichen werden.

Es wird vorgeschlagen, die notwendigen 16.080 WP von der Ökokontofläche mit der ÖFK-Lfd.-Nr. 1011462 und der Flurstücksnummer 10177/7 Gemarkung Sulzbach abzubuchen. Auf dieser Fläche mit 12.295 m² wurden 60.246 WP anerkannt. Bei den 60.246 WP ist bereits der „timelag“ sowie die gesetzliche Verpflichtung (Art. 9 BayWaldG Art. i.V.m. Art 14 BayWaldG Abs. 1 Nr. 1) mit einbezogen. Eine Verzinsung kommt auf dieser Fläche mit 3 % für ein Jahr hinzu, sodass die Fläche aktuell 61.721 WP aufweist. Dementsprechend sind für die benötigten 16.080 WP 3.216 m² dem Vorhaben zuzuordnen und abzubuchen (**Anhang 1**).

Weiterhin besteht mit den vorliegenden Ergebnissen der saP und den daraus resultierenden Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen, die in den textlichen Festsetzungen des B-Plans unter 5.5.1 Vermeidungsmaßnahmen (V) und allgemeine Maßnahmen (M) zum Artenschutz zu finden sind, aus naturschutzfachlicher Sicht Einverständnis. Durch diese Maßnahmen können Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG vermieden werden.

Es erfolgt eine naturschutzrechtliche und -fachliche Zustimmung, sofern folgende Auflagen eingehalten werden:

1. Der Markt Sulzbach stimmt der Abbuchung der benötigten 16.080 WP als Ausgleich für den B-Plan von ihrem Ökopunktekonto zu. Dazu werden von der vorgeschlagenen Ökokontofläche mit der ÖFK-Lfd.-Nr. 1011462, die eine Gesamtgröße von 12.295 m² aufweist und auf dem Flurstück 10177/7 Gemarkung Sulzbach liegt, die benötigten 3.216 m², die den 16.080 WP entsprechen, dem Vorhaben zugeordnet und abgebucht (**Anhang 1**).
2. Die zugeordnete Ausgleichsfläche des Ökokontos ist im B-Plan darzustellen.

Beurteilung:

Den Anregungen wird gefolgt.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Darstellung des Sachverhalts in den textlichen Festsetzungen unter 6.5. Ausgleichsmaßnahmen und Nr. 5.2.2.2 Kompensationsmaßnahmen in der Begründung

Zur Auflage 1)

Der Markt Sulzbach stimmt der Abbuchung der benötigten 16.080 WP als Ausgleich für den B-Plan von seinem Ökopunktekonto zu.

Die Zuordnung wird in den textlichen Festsetzungen ergänzt.

Zur Auflage 2)

Die erforderliche Fläche wird im Bebauungsplan dargestellt

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Darstellung der Fläche in der Planzeichnung, Ergänzung der textlichen Festsetzungen und der Begründung sowie des Umweltberichts, wie beschrieben.

Beschlussvorschlag:

Der Beurteilung des Büro PlanerFM wird vollinhaltlich zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	

Bodenschutz

Unter Bezugnahme auf die Stellungnahme vom 27. März 2024 und den nun überarbeiteten Planunterlagen wird aus abfall-/ bodenschutzrechtlicher Sicht zum o.g. Vorhaben folgende Stellungnahme abgegeben:

I. Allgemeines

Im Geltungsbereich der Flächennutzungsplan-Änderung im Bereich des in Aufstellung befindlichen B-Plans „Sondergebiet Fotovoltaikanlage Heidelöser“ liegt die ehemalige Erdaushub- und Bauschuttdeponie „Heidelöser“ auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 9834/2, 10149, 10150, 10151 und 10152 (jeweils Teilflächen) der Gemarkung Sulzbach a. Main, plangenehmigt mit den Bescheiden des Landratsamtes Miltenberg vom 23. April 1986, 23. Januar 1992, 15. Januar 1993 und vom 28. Februar 2002 in der Form der Änderungsbescheide vom 6. August 2002 und 22. Oktober 2015.

Mit Bescheid vom 4. Dezember 2015 hat das Landratsamtes Miltenberg den Abschluss der Stilllegung (endgültige Stilllegung) gemäß § 40 Abs. 3 KrWG festgestellt. Seither befindet sich die Deponie in der sog. Nachsorgephase im Sinne des § 2 Nr. 27 DepV.

II. Planunterlagen

Zu den textlichen Festsetzungen und Hinweisen des Bebauungsplans

Mit den aufgenommenen textlichen Festsetzungen und Hinweisen besteht Einverständnis.

Zur Begründung des Bebauungsplans

6.4.3 Umgang mit Niederschlagswasser/ Grundwasser- und Bodenschutz

Um den Eingriff und die Bodenversiegelung zu reduzieren, wird festgesetzt, dass die Solarmodule mit Ramm- oder Schraubfundamenten zu verankern sind. [...]

Bei Einbauten in der Rekultivierungsschicht, z.B. Kabel oder Fundamente, ist ein Mindestabstand von 30 cm zur Oberkante der Entwässerungsschicht einzuhalten.

Laut beglaubigtem Auszug aus der Niederschrift der MGR-Sitzung vom 16. Mai 2024 wurde beschlossen, den Sachverhalt zu 6.4.3 in den textlichen Festsetzungen unter „6.6 Umgang mit Niederschlagswasser/Grundwasser- und Bodenschutz“ und in der Begründung zu ergänzen. Die Ergänzung in der Begründung fehlt und ist noch aufzunehmen.

6.7 Sonstiges

Nutzungsdauer/ Nachnutzung

[...] Da Details und die konkrete Planung zur Errichtung der PV-Anlage nicht Inhalt des Bauleitplanverfahrens sind, sollte das Thema Rückbauverpflichtung nach Nutzungsende als Auflage im Baugenehmigungsverfahren oder privatrechtlich mit dem Betreiber der Anlage (z.B. im Pachtvertrag) geregelt werden. Zur Absicherung des Rückbaus durch den Betreiber kann hier auch eine Bürgschaft hinterlegt werden.

Wie der Begründung zu entnehmen ist, liegen zum jetzigen Zeitpunkt noch keine Details oder konkrete Planungen vor. Da auch das weitere Baugenehmigungsverfahren bzgl. der Errichtung der PVA eben aus diesem Grund nicht absehbar ist (ggf. Art. 57, 58 BayBO), sollte das Thema Rückbauverpflichtung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens geregelt werden. In unserer Stellungnahme vom 27. März 2024 haben wir gebeten, folgenden Hinweis in den Bebauungsplan aufzunehmen:

„Nach endgültiger Außerbetriebnahme der PV-Anlage ist diese einschließlich aller Nebeneinrichtungen und Fundamente zurückzubauen. Nach dem Rückbau ist die Oberflächenabdichtung wieder entsprechend der abfallrechtlichen Genehmigung herzustellen.“

Laut beglaubigtem Auszug aus der Niederschrift der MGR-Sitzung vom 16. Mai 2024 wurde beschlossen, den Hinweis zu „6.7 Sonstiges“ aufzunehmen und die Begründung entsprechend zu ergänzen. Der Hinweis wurde im Bebauungsplan aufgenommen, in der Begründung fehlt die Ergänzung und ist noch aufzunehmen.

III. Abfallrechtliche/Bodenschutzrechtliche Beurteilung

Aus abfallrechtlicher und bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen gegen die Flächennutzungsplan-Änderung im Bereich des in Aufstellung befindlichen B-Plans „Sondergebiet Fotovoltaikanlage Heidelöser“ und gegen die Aufstellung des Bebauungsplans „Sondergebiet Fotovoltaikanlage Heidelöser“ in Sulzbach grundsätzlich keine Bedenken, soweit die unter II. aufgeführten Hinweise berücksichtigt werden.

Abschließend weisen wir nochmals darauf hin, dass die geplante Errichtung einer PV-Anlage auf der Deponie „Heidelöser“ einer detaillierten Abstimmung mit der Kreisverwaltungsbehörde und dem Wasserwirtschaftsamt bedarf. Für Abstimmungen im Vorfeld einer Anzeige nach § 35 Abs. 4 und 5 KrWG i.V.m. § 15 Abs. 1 Satz 1 bis 4 und Abs. 2 BImSchG stehen wir deshalb jederzeit gerne zur Verfügung.

Beurteilung:

Den Anregungen wird gefolgt.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zu I. Allgemeines

Kenntnisnahme

Zu II. Planunterlagen

Zu den textlichen Festsetzungen:

Kenntnisnahme

Zur Begründung

Die Begründung wird unter „6.4.3 Umgang mit Niederschlagswasser / Grundwasser- und Bodenschutz“ ergänzt.

Zu Nutzungsdauer/ Nachnutzung

Die Begründung wird unter „6.7.1 Nutzungsdauer / Nachnutzung“ ergänzt.

Zu III. Abfallrechtliche/Bodenschutzrechtliche Beurteilung

Kenntnisnahme

Unter C. Hinweise Nr. 1 Abfallrecht und Bodenschutz wird darauf bereits wie folgt hingewiesen:

„Die geplante Errichtung einer PV-Anlage auf der Deponie „Heidelöser“ bedarf einer detaillierten Abstimmung mit der Kreisverwaltungsbehörde und dem Wasserwirtschaftsamt.

Die Maßnahme ist nach § 35 Abs. 4 und 5 KrWG i.V.m. § 15 Abs. 1 Satz 1 bis 4 und Abs. 2 BImSchG beim Landratsamt Miltenberg - Bodenschutz und Abfallrecht anzuzeigen.“

In der Begründung unter „2.4. Genehmigung“ wird der Hinweis zur Abstimmung im Vorfeld aufgenommen.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Ergänzung der Begründung wie oben beschrieben.

Beschlussvorschlag:

Der Beurteilung des Büro PlanerFM wird vollinhaltlich zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	

Gesundheitsamtliche Belange

Das Gesundheitsamt hat die vorgelegten Unterlagen geprüft und gibt aus gesundheitsamtlicher/hygienischer Sicht folgende Stellungnahme dazu ab:

Die Stellungnahme vom 27. März 2024 behält weiterhin voll ihre Gültigkeit.

Wir bitten zu beachten, dass die Deponie nach den jeweils aktuell gültigen a. a. R. d. T. zu betreiben und die gesetzlichen Vorgaben vollständig einzuhalten sind. Ebenso sind die bereits im Plan benannten Regelungen zu beachten. Über diese hinaus werden keine weiteren gesundheitsamtlichen-/hygienischen Belange berührt.

Beurteilung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

In der Stellungnahme vom 27.03.2024 wurde darauf hingewiesen, dass das Errichten der PV-Anlage mit größtmöglicher Sorgfalt durchzuführen ist und die einschlägigen Rechtsvorschriften sowie allgemein anerkannten Regeln der Technik einzuhalten sind.

Im Bebauungsplan wird auf die entsprechenden einzuhaltenden Vorschriften verwiesen, daneben ist ein Hinweis zur Qualitätssicherung enthalten. Eine Ergänzung um die aufgeführten allgemeinen Vorgaben ist nicht erforderlich.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Keine

Beschlussvorschlag:

Der Beurteilung des Büro PlanerFM wird vollinhaltlich zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	

Landratsamt Miltenberg mit Schreiben vom 18.06.2024 zur Änderung des Flächennutzungsplans

Bodenschutz

Es wird auf die Stellungnahme zum Bebauungsplan verwiesen.

Beurteilung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme wird auf der Ebene des Bebauungsplans berücksichtigt. In der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung wird auf die Hinweise zum Rückbau und Sicherung der Oberflächenabdeckung der Deponie hingewiesen.

Auswirkungen auf die Flächennutzungsplanänderung:

Ergänzung der Begründung unter Nr. 4

Beschlussvorschlag:

Der Beurteilung des Büro PlanerFM wird vollinhaltlich zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	

Gesundheitsamtliche Belange

Das Gesundheitsamt hat die vorgelegten Unterlagen geprüft und gibt aus gesundheitsamtlicher/hygienischer Sicht folgende Stellungnahme dazu ab:

Die Stellungnahme vom 27. März 2024 behält weiterhin voll ihre Gültigkeit.

Wir bitten zu beachten, dass die Deponie nach den jeweils aktuell gültigen a. a. R. d. T. zu betreiben und die gesetzlichen Vorgaben vollständig einzuhalten sind. Ebenso sind die bereits im Plan benannten Regelungen zu beachten. Über diese hinaus werden keine weiteren gesundheitsamtlichen-/hygienischen Belange berührt.

Wir erlauben uns jedoch speziell auf die Festsetzung der Folgenutzung im Flächennutzungsplan hinzuweisen: „Folgenutzung nach Rückbau der Freiflächenphotovoltaikanlage: Flächen für die Landwirtschaft/Grünland – extensive Nutzung“. An dieser Stelle

sehen wir es für erforderlich, dass die in der Begründung zum Bebauungsplan unter 5.5 aufgeführte ehemalige Nutzung als Deponie ersichtlich ist. Auch bitten wir, in diesem Plan auf das abgestimmte Pflegekonzept aus dem Jahr 2015 und die erforderliche Durchführung und Einhaltung eines Pflegekonzeptes für die Deponie zu verweisen.

Beurteilung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

In der Stellungnahme vom 27.03.2024 wurde darauf hingewiesen, dass das Errichten der PV-Anlage mit größtmöglicher Sorgfalt durchzuführen ist und die einschlägigen Rechtsvorschriften sowie allgemein anerkannten Regeln der Technik einzuhalten sind.

In der Begründung zur FNP-Änderung ist die Darstellung der Folgenutzung beschrieben. Hier wird unter Nr. 4 ergänzt, welche konkrete Festsetzungen dazu im Bebauungsplan getroffen werden.

Eine Darstellung in der Planlegende ist nicht erforderlich.

Weiterhin wird unter „3.4. Altlasten“ in der Begründung ergänzt:

„Detaillierte Ausführungen zur Deponie sind der Begründung zum Bebauungsplan „Sondergebiet Fotovoltaikanlage Heidelöser“ zu entnehmen.“

Auswirkungen auf die Flächennutzungsplanänderung:

Ergänzung der Begründung wie oben beschrieben.

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 und Feststellung der Änderung des Flächennutzungsplanes

Beschlussvorschlag:

Der Bebauungsplan „Sondergebiet Fotovoltaikanlage Heidelöser“ in der Fassung vom 25.07.2024 wird unter Beachtung des Art. 49 GO als **Satzung** beschlossen.

Die Verwaltung wird beauftragt, den Satzungsbeschluss zur Bebauungsplan-Aufstellung „Sondergebiet Fotovoltaikanlage Heidelöser“ zu veröffentlichen.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	

Beschlussvorschlag:

Die Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplans „Sondergebiet Fotovoltaikanlage Heidelöser“ in der Fassung vom 25.07.2024 wird festgestellt.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Flächennutzungsplan-Änderung dem Landratsamt Miltenberg zur Genehmigung vorzulegen.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	

-
- 3 Änderung des Bebauungsplanes "Rain-Goldacker" im Bereich der Grundstücke Fl.-Nrn. 1798/6 und 1798/9 sowie 2026/1 - 2026/5 - Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung;**
- a) Behandlung der Stellungnahmen von Behörden und Träger öffentlicher Belange;**
 - b) Behandlung der Stellungnahmen sonstiger Beteiligter (Bürger);**
 - c) Anordnung der öffentlichen Auslegung**

Der vom Marktgemeinderat am 25.04.2024 gebilligte Entwurf zur Änderung des Bebauungsplanes "Rain-Goldacker" im Bereich der Grundstücke Fl.-Nrn. 1798/6 und 1798/9 sowie 2026/1 - 2026/5 mit Begründung wurde in der Zeit vom 13.05.2024 bis einschließlich 14.06.2024 öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung wurden zum Entwurf der Bebauungsplanänderung die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange frühzeitig 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 frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB wurden folgende Behörden und sonstige von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange beteiligt und um Äußerung zu der Planung gebeten.

- 01. Landratsamt Miltenberg - Bauplanungs- und Bauordnungsrecht,
- 02. Landratsamt Miltenberg - Natur- und Landschaftsschutz,

03. Landratsamt Miltenberg - Immissionsschutz,
04. Landratsamt Miltenberg - Bodenschutz,
05. Landratsamt Miltenberg - Wasserschutz,
06. Landratsamt Miltenberg - Denkmalschutz
07. Landratsamt Miltenberg - Brandschutz,
08. Landratsamt Miltenberg - Gesundheitliche Belange,
09. Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg.

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. Landratsamt Miltenberg - Immissionsschutz,
02. Landratsamt Miltenberg - Bodenschutz,
03. Landratsamt Miltenberg - Denkmalschutz
04. Landratsamt Miltenberg – Brandschutz.

Stellungnahmen, die zu behandeln sind, haben abgegeben:

01. Landratsamt Miltenberg - Bauplanungs- und Bauordnungsrecht,
02. Landratsamt Miltenberg - Natur- und Landschaftsschutz,
03. Landratsamt Miltenberg - Wasserschutz,
04. Landratsamt Miltenberg - Gesundheitliche Belange,
05. Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg.

Landratsamt Miltenberg - Bauplanungs- und Bauordnungsrecht mit Schreiben vom 11.06.2024

Der Bebauungsplan „Rain-Goldacker“ weist in diesem Bereich zum Teil „Allgemeines Wohngebiet“ 2 und im südwestlichen Teil ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Schule mit Sportanlagen“ aus. Der Bebauungsplan ist daher zu ändern. Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt im Regelverfahren.

Auch im Flächennutzungsplan ist ein Teilbereich als Sondergebiet (für Freizeitnutzung) ausgewiesen. Der Bebauungsplan entwickelt sich somit nicht aus dem Flächennutzungsplan. Die Gemeinde plant, bei der nächsten Flächennutzungsplan-fortschreibung das Sondergebiet „Freizeit“ aufzugeben. Aufgrund der Lage im Trinkwasserschutzgebiet sollen auch anders geartete Bauflächen nicht mehr entwickelt werden. Insofern stellt die geradlinige Fortführung des Allgemeinen Wohngebietes in westlicher Richtung eine sinnvolle Abgrenzung des Ortsrandes dar. Gem. § 8 Abs. 3 Satz 2 BauGB kann ein Bebauungsplan vor dem Flächennutzungsplan bekannt gemacht werden, wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein wird. Nach § 10 Abs. 2 BauGB ist der Bebauungsplan (bzw. im vorliegenden Fall die Änderung des Bebauungsplans) zu genehmigen.

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

Plan auf einer einheitlichen Grundlage erstellen

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf enthält den Planteil, die planungsrechtlichen und örtlichen Bauvorschriften sowie die Begründung sind als Heftung vorgelegt worden. Wir weisen darauf hin, dass ein Bebauungsplan aus dem Planteil, der Planzeichen-erklärung (Legende), den planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften sowie den Verfahrensvermerken besteht. Der Bebauungsplan muss auf einer einheitlichen Grundlage ausgefertigt werden. Wir bitten daher, den Bebauungsplanentwurf entsprechend zu ergänzen.

Verfahrensvermerke

Bei den vorgelegten Unterlagen handelt es sich um die Änderung eines Bebauungsplanes, dies ist auch in den Verfahrensvermerken entsprechend zu beschreiben.

Baugrenze

In der Begründung wird unter „4. Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen“ erläutert, dass im Allgemeinen Wohngebiet 1 die rückwärtige Baugrenze bis 3,0 m an die hintere Grundstücksgrenze herangeschoben wird. Auf dem verbleibenden 3,0 m tiefen Streifen soll durch entsprechende Begründung der Übergang zum Ortsrand bzw. zur freien Landschaft sichergestellt werden. Auf dem Flurstück 2026/1 wurde die Baugrenze bis an die Grundstücksgrenze gezogen. Es ist aus der Begründung nicht nachzuvollziehen, warum auf diesem Flurstück keine Abschirmung zum Außenbereich erfolgen soll.

Für das Grundstück Fl. Nr. 2026/3 wurde 2002 der Bebauungsplan geändert und die Baugrenze auf den Swimmingpool bzw. das dazu gehörende Nebengebäude angepasst. Dieser Vorsprung des Baufeldes bis auf 0,85 m an die Grundstücksgrenze soll nun nicht mehr berücksichtigt werden, das Gebäude genieße aber Bestandsschutz. Aus der Begründung ist nicht zu entnehmen, warum diese Baugrenze nicht mehr berücksichtigt werden soll.

Planzeichen

In der Legende bzw. den Zeichnerischen Festsetzungen ist unter „4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ das Planzeichen zur Erhaltung von Bäumen dargestellt. Das Planzeichen ist im Planteil allerdings nicht identisch (anderer Grünton, dünner Punkt mittig). Wir bitten um Anpassung.

Beurteilung:

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

Plan auf einer einheitlichen Grundlage erstellen

Kenntnisnahme und Beachtung

Verfahrensvermerke

Die Bezeichnung im ersten Absatz wird entsprechend angepasst.

Baugrenze

Da der Markt Sulzbach a. Main die südlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen nicht mehr als Freizeitgebiet entwickeln will, werden alle Baugrundstücke zukünftig am endgültigen Ortsrand liegen.

Insofern soll ein Grünstreifen den Übergang zur freien Landschaft bilden.



Aus diesem Grund wird auch die ursprüngliche Änderung des Bebauungsplans, die ein Heranrücken baulicher Anlagen bis 0,85 m an die rückwärtige Grundstücksgrenze ermöglichte, nicht mehr übernommen. Das Nebengebäude genießt aber Bestandsschutz.

Auf der Parzelle Fl. Nr. 2026/1 wird die bisher bestehende Baugrenze für eine Garage auf der seitlichen Grundstücksgrenze verlängert, um bei Teilung des Grundstücks für ein Doppelhaus eine längere Grenzgarage errichten zu können. Die zukünftige Baufeldtiefe ermöglicht einen größeren Gestaltungsspielraum bei der Anordnung.

Planzeichen

Die Darstellung in der Planzeichnung und im Text werden vereinheitlicht.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Plan und Begründung werden wie oben beschrieben geändert bzw. angepasst.

Beschlussvorschlag:

Der Beurteilung des Büro PlanerFM wird vollinhaltlich zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	

Landratsamt Miltenberg - Natur- und Landschaftsschutz mit Schreiben vom 11.06.2024

Grund der Änderung ist u.a., die Nutzung als Gartengrundstück durch die Baugrundstücke am Kurmainzer Ring zu ermöglichen. Im Vorfeld fanden schon mehrfach Gespräche und Ortstermine mit der Fachkraft für Naturschutz statt. Der Umweltbericht und die Eingriffs-/Ausgleichsregelung sind beauftragt und daher noch nicht prüfbar. Die Ergebnisse aus der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), durchgeführt für den Bebauungsplan „KITA Kurmainzer Ring“, konnten übernommen werden, da der Bereich der Änderung miterfasst wurde und diese nicht älter als 5 Jahre sind.

Aus naturschutzrechtlicher und -fachlicher Sicht besteht unter folgenden Auflagen Einverständnis:

1. Die Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß Ziffer 3, S. 3 - 4 der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zur

Änderung des Bebauungsplans „Rain Goldacker“ vom 25. April 2024 sind folgendermaßen anzupassen bzw. zu ergänzen:

Anpassung der Formulierung zu Teil B, Ziffer 3.4, Vorläufige Ausgleichsmaßnahmen, Satz 2 ist wie folgt zu ändern:

„In Anwendung des § 40 Abs. 4 BNatSchG ist ausschließlich Pflanzgut gebietseigener Herkunft aus dem Vorkommensgebiet „4.1 Westdeutsches Bergland, Spessart-Rhön-Region“ zu verwenden.“

2. Ziffer 4.3 der Begründung zur Änderung des Bebauungsplans „Rain Goldacker“ ist eindeutiger zu formulieren: Die Eiche unterliegt keinem gesetzlichen Schutz und ist als zu erhaltender Baum im Bebauungsplan festgesetzt. Nach der derzeitigen Planung sind sowohl der Apfelbaum als auch die Eiche zu erhalten.

3. Folgender Hinweis ist aufzunehmen:

„Sofern die Rodung der Gehölze während der Brut- und Nistzeit erfolgen sollte, ist bei der unteren Naturschutzbehörde ein schriftlicher Antrag zu stellen.“

Beurteilung:

Den Anregungen wird teilweise gefolgt.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zu 1.

Der Satz 2 wird wie vorgeschlagen konkretisiert.

Zu 2.

Die Begründung wird entsprechend angepasst.

Zu 3.

Der Hinweis wird in den Bebauungsplan übernommen.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Textliche Festsetzungen und Begründung werden wie oben stehend angepasst.

Beschlussvorschlag:

Der Beurteilung des Büro PlanerFM wird vollinhaltlich zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	

Landratsamt Miltenberg - Wasserschutz mit Schreiben vom 11.06.2024

Die Änderungen befinden sich vollständig in der Zone III A des Wasserschutzgebietes für die Brunnen des Marktes Sulzbach, welche für die öffentliche Wasserversorgung genutzt werden.

Nach § 3 Abs. 1 Nr. 6.2 der Wasserschutzgebietsverordnung vom 25. Mai 1998, i.d.F. der Änderungsverordnung vom 16. Juli 2003 (WSG-VO), ist die Ausweisung neuer Baugebiete im Rahmen der Bauleitplanung in der Zone III A

verboten. Der B-Plan Rain-Goldacker wurde im Jahr 1975 festgesetzt und soll nun geändert werden. Die Änderung eines bestehenden B-Plans widerspricht nicht der Wasserschutzgebietsverordnung. Es ist auch nicht ersichtlich, dass durch die Änderungen zusätzliche erhebliche Gefährdungen für die öffentliche Wasserversorgung entstehen.

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1798/6, Gemarkung Sulzbach, sollen nur untergeordnete bauliche Nebenanlagen und Einrichtungen zugelassen werden, die dem Nutzungszweck des Allgemeinen Wohngebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. Nicht zulässig sind Garagen und Stellplätze. Das Niederschlagswasser ist nach Teil B, Nr. 3.2 der textlichen Festsetzungen der BPlan-Änderung ordnungsgemäß zu versickern. Die Versickerung muss breitflächig und über eine mindestens 30 cm mächtige bewachsende Oberbodenzone erfolgen. Mit dieser Regelung besteht ein wasserrechtlicher Einverständnis (vgl. auch § 3 Abs. 1 Nr. 4.6 WSG-VO).

In Teil C, Ziffer 3 der textlichen Festsetzungen heißt es, dass für eine gezielte Versickerung eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist, außer es werden die Voraussetzungen der NWFreiV und der TRENGW eingehalten. Die NWFreiV und die TRENGW sind in Wasserschutzgebieten nicht anwendbar und gelten daher im vorliegenden Fall nicht. Um Missverständnisse zu vermeiden, sollte der Hinweis auf die NWFreiV und die TRENGW aus den textlichen Festsetzungen gestrichen werden.

Ansonsten sind die Stellungnahmen des Wasserwirtschaftsamtes und des Gesundheitsamtes zu beachten.

Beurteilung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis zur NWFreiV und zur TRENGW wird gestrichen.

Die Stellungnahmen des Wasserwirtschaftsamtes und des Gesundheitsamtes werden beachtet.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Der Hinweis zur NWFreiV und zur TRENGW wird gestrichen.

Beschlussvorschlag:

Der Beurteilung des Büro PlanerFM wird vollinhaltlich zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	

Landratsamt Miltenberg - Gesundheitsamtliche Belange mit Schreiben vom 11.06.2024

Das Gesundheitsamt hat die vorgelegten Antragsunterlagen zur Bebauungsplanänderung „Rain-Goldacker“ geprüft und ist unter Beachtung nachstehender Bedingungen und Auflagen mit der Änderung einverstanden:

Da sich das Grundstück mit der Fl. Nr. 1798/6 vollständig in der Zone III A des Wasserschutzgebietes für die Brunnen des Marktes Sulzbach, welche für die öffentliche Wasserversorgung genutzt werden, befindet, ist darauf zu achten, dass alle einschlägigen Rechtsvorschriften eingehalten werden.

Ebenso gilt als selbstverständlich, dass baulich genutzte Grundstücke über eine ordnungsgemäße Trinkwasserversorgung verfügen. Die Versorgung mit einwandfreiem Trinkwasser in ausreichender Menge mit ausreichendem Druck ist sicherzustellen.

Bei der Fläche gilt ebenso als selbstverständlich, dass der Anschluss an eine ordnungsgemäße geregelte Abwasserbeseitigungsanlage erfolgt.

Die Stellungnahmen der anderen Fachbehörden wie Wasserwirtschaftsamt und Wasserrecht sind zu beachten.

Beurteilung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der Bebauungsplan enthält einen Hinweis, dass bei allen baulichen Maßnahmen die Lage in der Zone III A des Trinkwasserschutzgebietes zu beachten ist.

Die Stellungnahmen der anderen Fachbehörden wie Wasserwirtschaftsamt und Wasserrecht werden beachtet.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Keine

Beschlussvorschlag:

Der Beurteilung des Büro PlanerFM wird vollinhaltlich zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	

Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg mit Email vom 23.05.2024

Das Vorhaben liegt vollständig in der Zone III a des Wasserschutzgebietes der öffentlichen Wasserversorgung der Gemeinde Sulzbach.

Die entsprechende Schutzgebietsverordnung ist zwingend zu beachten. Inwiefern gemäß § 3 Nr. 6.2 eine Ausnahme erteilt werden muss, ist von der Kreisverwaltungsbehörde zu beurteilen.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht sprechen keine maßgeblichen Gründe gegen die Änderung des Bebauungsplans.

Beurteilung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Im Plan ist das Trinkwasserschutzgebiet dargestellt. In den textlichen Festsetzungen werden auf die Anforderungen, die dort zu beachten sind, hingewiesen. Die Kreisverwaltungsbehörde hat der Planung zugestimmt. Sie hat lediglich darauf hingewiesen, dass die NWFreiV und die TRENGW in Wasserschutzgebieten nicht anwendbar sind. Aufgrund dessen wurde der bisher enthaltene Hinweis aus dem Bebauungsplan gestrichen.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Keine

Beschlussvorschlag:

Der Beurteilung des Büro PlanerFM wird vollinhaltlich zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0

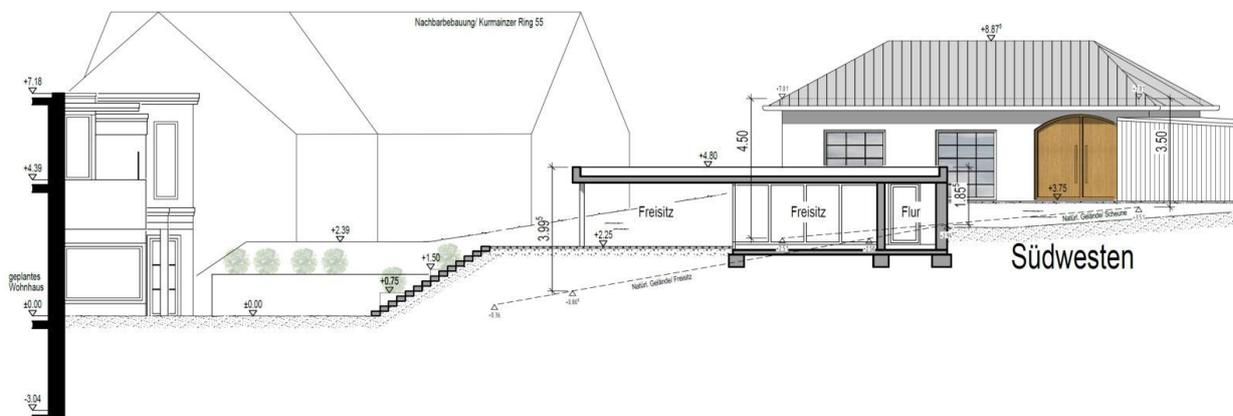
Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	

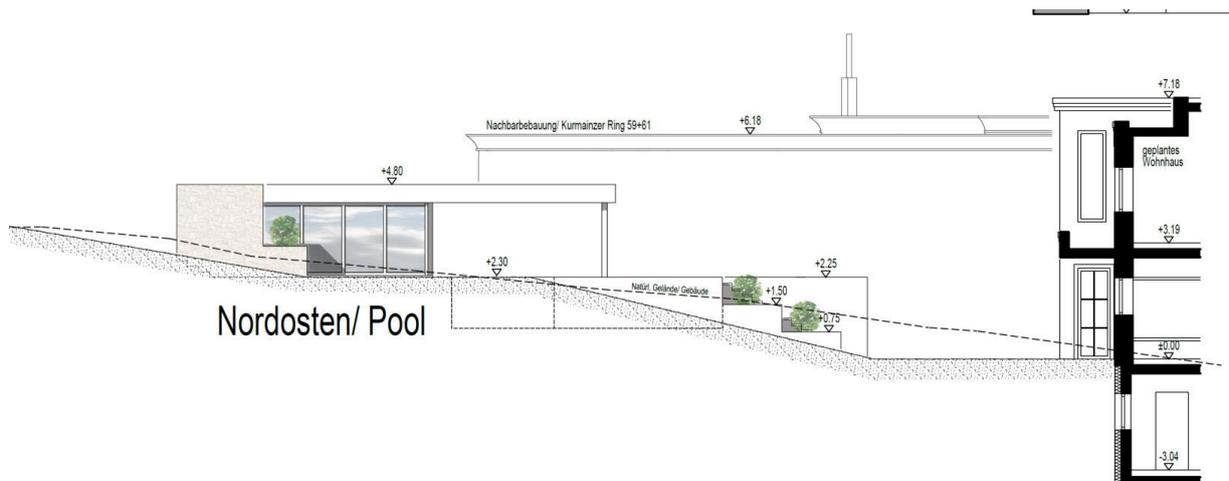
b) Behandlung der Stellungnahmen sonstiger Beteiligter (Bürger);

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ist **eine** Stellungnahme eingegangen.

Stellungnahme 1 mit Email vom 20.06.2024

Es wird darum gebeten, die Wandhöhe im WA 2 von 3,50 m auf 4,0 m zu erhöhen.





Beurteilung:

Der Anregung wird in abgewandelter Form gefolgt.

Aus der zwischenzeitlich konkretisierten Planung wird ersichtlich, dass der geplante Freisitz lediglich ca. 2,50 m hoch ausgebildet werden soll. Durch das geneigte Gelände entstehen Wandhöhen von ca. 4,0 m talseits und ca. 1,85 m bergseits, jeweils bezogen auf das natürliche Gelände.

Ortsgestalterisch relevant ist nur die Bergseite, da sich diese zur freien Landschaft orientieren wird.

Die Höhe von 4,0 m zur Talseite ist nur ein theoretischer Wert. Die Höhe wird so nicht wahrnehmbar sein, weil das Gelände zur Herstellung einer ebenen Freifläche aufgefüllt wird.

Auf das Anheben der Wandhöhe auf 4,0 m wird verzichtet. Stattdessen wird nur noch die Wandhöhe bergseits geregelt. Inclusive eines kleinen Spielraums, der gewährt wird, um Unebenheiten im Gelände bei der Bemessung des Bezugspunktes zu berücksichtigen, wird die Wandhöhe von 3,50 m beibehalten. Diese bezieht sich aber nur noch auf die Bergseite.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Die allgemeine Begrenzung der Wandhöhe auf 3,5 m wird wie folgt konkretisiert:
Wandhöhe bergseits 3,50 m.

Beschlussvorschlag:

Der Beurteilung des Büro PlanerFM wird vollinhaltlich zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	

c) Anordnung der öffentlichen Auslegung

Beschlussvorschlag:

Der Entwurf zur Änderung des Bebauungsplanes „Rain-Goldacker“ mit Begründung in der Fassung vom 25.07.2024 wird gebilligt und zur öffentlichen Auslegung sowie zur Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange angeordnet.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	

4 Aufstellung des Bebauungsplanes „Freizeitgelände Kolbensteinmauer“; Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Anordnung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Im Hinblick auf die angedachte Errichtung eines Beachvolleyballfeldes im Bereich des Freizeitgeländes an der Kolbensteinmauer hatte das Landratsamt Miltenberg gefordert, für künftige Bauvorhaben in diesem Bereich (derzeit Außenbereich i.S.v. § 35 BauGB) einen Bebauungsplan aufzustellen.

Mit MGR-Beschluss vom 16.05.2024 wurde die Verwaltung ermächtigt, das Büro PlanerFM mit der Ausarbeitung eines Bebauungsplanentwurfes zu beauftragen.

Die Bebauungsplanaufstellung erfolgt im Regelverfahren nach BauGB.

Die vom Büro PlanerFM ausgearbeiteten Unterlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurden im Ratsinformationssystem bereitgestellt.

Herr Matthiesen vom Büro FM Planer stellt mit entsprechenden Erläuterungen den Gestaltungsplan mit Bestandsaufnahme sowie den Bebauungsplan-Vorentwurf vor.

Bei der Konkretisierung des Bebauungsplans wurde festgestellt, dass der Verlauf der Theodor-Heuss-Straße weiter südlich durch im Flächennutzungsplan dargestellte Waldflächen verläuft. Die Überschreitung beträgt im Maximum ca. 20 m. Eingriffe in den Wald werden nicht ausgelöst. Der Bebauungsplan entwickelt sich somit nicht aus dem Flächennutzungsplan. Die Gemeinde plant bei der nächsten Flächennutzungsplanfortschreibung das Sondergebiet „Freizeitgelände“ entsprechend den Festsetzungen im Bebauungsplan anzupassen. Gem. § 8 Abs. 3 Satz 2 BauGB kann ein Bebauungsplan vor dem Flächennutzungsplan bekannt gemacht werden, wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein wird.

Da die Flächennutzungsplandarstellungen in diesem Teilbereich nicht mit dem Bestand übereinstimmt, Waldflächen aber nicht betroffen sind und somit nur der Bestand planungsrechtlich gesichert werden soll, wird nach § 10 Abs. 2 BauGB der Bebauungsplan zur Genehmigung einreicht.

Im Laufe der Beratung wird insbesondere auf die maximal zulässigen Zeiträume bei Veranstaltungen (Vereinsfesten) auf dem Freizeitgelände eingegangen. Im Ergebnis besteht übereinstimmend die Auffassung, dass die Ziffer 5.2 der textlichen Festsetzungen wie folgt geändert werden soll:

5.2 Auflagen und Bedingungen für Großveranstaltungen mit Musikaufführungen, die einer Einzelgenehmigung bedürfen

Das Ende der Veranstaltung wird wie folgt begrenzt:

Freitag: bis 01:00 Uhr des folgenden Tages,
Samstag: bis 01:00 Uhr des folgenden Tages,
Sonntag: bis 22:00 Uhr.

Das Ende der Musikaufführungen wird wie folgt begrenzt:

Freitag: bis 01:00 Uhr des folgenden Tages,
Samstag: bis 01:00 Uhr des folgenden Tages,
Sonntag: bis 22:00 Uhr.

Das Ausschankende wird wie folgt begrenzt:

Freitag: bis 01:00 Uhr des folgenden Tages,
Samstag: bis 01:00 Uhr des folgenden Tages,
Sonntag: bis 22:00 Uhr.

Beschluss:

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes „Freizeitgelände Kolbensteinmauer“ mit Begründung in der Fassung vom 25.07.2024 wird - unter Berücksichtigung der neu zu fassenden Ziffer 5.2 der textlichen Festsetzungen - gebilligt und zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange angeordnet.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	

5 Behandlung der vorliegenden Bauanträge

5.1 Bauantrag über Anbau an ein Zweifamilienhaus, Industriestraße 5 ("Gewerbegebiet am Altenbach")

Beantragt wird ein Anbau an das bestehende Zweifamilienhaus.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet am Altenbach“.

Folgende Befreiungen/Ausnahmen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind erforderlich:

- Unzulässige Nutzung im Gewerbegebiet (hier: Wohnnutzung)
- Errichtung des Anbaus/Container außerhalb der Baugrenzen
- Errichtung des Anbaus in festgesetztem Bereich „Private Grünfläche“.

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	0

5.2 Bauantrag über Wohnhausneubau mit Doppelgarage, Dr.-Albert-Hoffa-Straße 25 (Innerhalb bebauter Ortsteile)

Beantragt wird ein Wohnhausneubau mit Doppelgarage.

Das Grundstück befindet sich innerhalb bebauter Ortsteile i.S.v. § 34 BauGB. Das Bauvorhaben muss sich demnach nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Die betroffenen Nachbarn haben den Bauantrag unterschrieben.

Beschluss:

Für das geplante Bauvorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	0

5.3 Antrag auf Erteilung einer isolierten Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes für die Errichtung eines Gartenhauses außerhalb der Baugrenze, Wiesenstr. 2a ("Wachenbach-Mühlweg")

Beantragt wird die Errichtung eines Gartenhauses (maximale Maße: 3 m x 5 m x 2,50 m).

Das Bauvorhaben ist gem. Art. 57 Abs. 1 Satz 1 lit. a) BayBO (hier: 38 m³) verfahrensfrei.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wachenbach-Mühlweg“.

Es ist eine isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes wegen Errichtung der baulichen Anlage außerhalb der Baugrenze erforderlich.

Die Nachbarn Fl.-Nr. 8872 haben dem Bauvorhaben zugestimmt.

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	0

5.4 Antrag auf Erteilung einer isolierten Befreiung wegen Überschreitung der Einfriedungshöhe, Franz-Schüßler-Str. 9 ("Grüne Lunge")

Beantragt wird die Errichtung einer Einfriedung an der straßenseitigen und seitlichen Grundstücksgrenze.

Das Bauvorhaben ist gem. Art. 57 Abs. 1 Nr. 7 lit. a) BayBO (hier: max. Höhe 1,40 m) verfahrensfrei.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Grüne Lunge“.

Es ist eine isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes wegen Überschreitung der Einfriedungshöhe (1,20 m straßenseitig) erforderlich.

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	0

5.5 Antrag auf Erteilung einer isolierten Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes wegen Errichtung einer Gartengerätehütte außerhalb der Baugrenze, Bergweg 5 ("Wachenbach- Mühlweg")

Beantragt wird die Errichtung einer Gartengerätehütte (5,00 m x 2,50 m x 2,50 m).

Das Bauvorhaben ist gem. Art. 57 Abs. 1 Satz 1 lit. a) BayBO (hier: 31,25 m³) verfahrensfrei.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wachenbach-Mühlweg“.

Es ist eine isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes wegen Errichtung der baulichen Anlage außerhalb der Baugrenze erforderlich.

Der betroffene Nachbar, Fl.-Nr. 10166/38, hat dem Bauvorhaben zugestimmt.

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	0

6 Erteilung von isolierten Befreiungen für verfahrensfreie Bauvorhaben (Art. 57 BayBO); Beratung über künftige Handhabung (Zuständigkeit)

Die Behandlung von Anträgen auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes für **verfahrensfreie Bauvorhaben** (Art. 57 BayBO) erfolgt bisher durch den gemeindlichen Grundstücks-, Bau- und Umweltausschuss. Die Erteilung dieser isolierten Befreiungen werden u.a. in folgenden Fällen erforderlich:

- Errichtung von Stützmauern und Einfriedungen, Sichtschutzzäunen und Terrassentrennwänden (bis max. 2,0 m Höhe), welche die im einschlägigen Bebauungsplan festgesetzte max. Höhe überschreiten;

- Garagen, Carports, Gartenhäuser und Terrassenüberdachungen, die außerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen errichtet werden sollen oder sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplans (z.B. Gestaltung) widersprechen

Von Seiten der Verwaltung wird angeregt zu beraten, ob aus Gründen der Verwaltungsvereinfachung die Befugnis zur Erteilung solcher isolierten Befreiungen auf die Verwaltung übertragen werden soll.

Das Gremium spricht sich übereinstimmend dafür aus, die Behandlung solcher Anträge künftig im Rahmen der laufenden Verwaltung zu behandeln.

Beschluss:

Die Verwaltung wird ermächtigt, künftig eingehende Anträge auf Erteilung von isolierten Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes für **verfahrensfreie Bauvorhaben** (Art. 57 BayBO) im Rahmen der laufenden Verwaltung zu behandeln.

Dem Grundstücks-, Bau- und Umweltausschuss sind die entsprechenden Entscheidungen jeweils in einer der folgenden Sitzungen des Gremiums bekannt zu geben.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	

7 Städtebauförderung; Fortschreibung und Genehmigung der Bedarfsmitteilung 2025 bis 2028

Der mit der Ladung zur heutigen Sitzung bereitgestellte Entwurf der Bedarfsmitteilung Städtebauförderung 2025 bis 2028 wurde am 08.07.2024 im Landratsamt Miltenberg mit der Regierung von Unterfranken vorbesprochen.

Nachdem unter Berücksichtigung der Besprechung Änderungen vorgenommen werden mussten, wurde die aktualisierte Bedarfsmitteilung Städtebauförderung 2025 ff. den Ratsmitgliedern nachgereicht.

Die aktuelle Bedarfsmitteilung Städtebauförderung 2025 ff. wird in der heutigen Sitzung erläutert.

Beschluss:

Die Bedarfsmitteilung 2025 bis 2028 wird in der vorgelegten (aktualisierten) Fassung genehmigt.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	

8 Berichte des Bürgermeisters

8.1 Asylunterbringung im Anwesen Sodentalstraße 6

Die Asylunterkunft im Anwesen Sodentalstraße 6 wurde Ende Juni fertiggestellt.

Laut Auskunft des Landratsamtes Miltenberg sind am 11.07.2024 zwei ukrainische Familien mit 6 Personen eingezogen.

Ein noch freistehendes Zimmer mit einer Belegung von zwei bis vier Personen wird für den Bedarfsfall freigehalten.

8.2 Übermäßige Wasserführung im Bereich der Fahrradbrücke über den Altenbach

Der Vorsitzende berichtet, dass die übermäßige Wasserführung im Bereich der Fahrradbrücke zwischen dem Gewerbegebiet am Altenbach und dem Parkplatz Altenbachstraße durch eine in überschaubarer Nähe „errichtete“ Biberburg verursacht wurde.

Von Seiten des gemeindlichen Bauhofs wurde zwischenzeitlich technische Abhilfe geschaffen.

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

Markus Krebs
Vorsitzender

Theresa Schäfer
Schriftführerin

Hubert Schmitt
Schriftführer

Wegen nachträglicher Freigabe erscheinen die Tagesordnungspunkte 1., 4. und 5. der heutigen nichtöffentlichen Sitzung auch im öffentlichen Teil der Niederschrift.

1 Sanierung Herigoyen Grund- u. Mittelschule (Bau 6, 7 und Verwaltung) mit Schaffung von Räumlichkeiten für die Offene Ganztagschule; Angebot des Planungsbüros RitterBauer+Partner Architekten GmbH für eine Machbarkeitsstudie (Leistungsphasen 1-2)

Der Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 09.02.2023 das Planungsbüro RitterBauer beauftragt, den Markt bei der Ausarbeitung des Raumprogrammes mit Planung, der schulaufsichtlichen Genehmigung mit Raumprogramm und der Klärung von Förderfragen zu unterstützen.

Hierzu haben auch schon Gespräche mit der Schulleitung und dem Markt stattgefunden und die Verwaltung hat ein entsprechendes Honorarangebot für eine Machbarkeitsstudie eingeholt und über das RIS zur Verfügung gestellt.

Beschluss:

Der Markt Sulzbach a. Main erteilt dem Planungsbüro RitterBauer+Partner Architekten GmbH den Auftrag zur Erstellung einer Machbarkeitsstudie gemäß dem vorgelegten Angebot vom 25.06.2024.

Im Rahmen der Machbarkeitsstudie ist die Multifunktionalität der Räumlichkeiten zu prüfen.

Die Verwaltung wird beauftragt, das Weitere zu veranlassen.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	

4 Neugestaltung des ehemaligen Ibelo-Areals in Sulzbach; Nachtragsangebote Nr. 3 vom 01.07.2024 (Mehrkosten für Mauersteine) und Nr. 4 vom 11.07.2024 (Füllung Hohlraum) der Fa. Schleser Garten- und Landschaftsbau GmbH

Beschluss:

Das geprüfte Nachtragsangebot Nr. 3 (Mehrkosten Natursteinmauern) der Firma Schleser Garten- und Landschaftsbau GmbH mit geprüften Mehrkosten in Höhe von 10.279,12 € brutto wird genehmigt.

Des Weiteren wird das geprüfte Nachtragsangebot Nr. 4 (Füllung Hohlkörper Sandsteinmauer) der Firma Schleser Garten- und Landschaftsbau GmbH mit Mehrkosten in Höhe von 1.018,05 € brutto genehmigt.

Die Verwaltung wird ermächtigt, das Weitere zu veranlassen.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	

**5 Städtebauliche Entwicklung;
Nachverdichtung im rückwärtigen Bereich der Grundstücke Prof.-Dr.-
Dölger-Straße 25, 27 und 29 – Sachstandsbericht und weitere Beratung**

Aufgrund der Nachfrage des Eigentümers der unbebauten Grundstücke Fl.-Nrn. 1780 und 1782 (Prof.-Dr.-Dölger-Straße 25) zur Schaffung einer Möglichkeit zur Bebauung im nördlichen Grundstücksteil (Bebauung in zweiter Reihe) hatte der Städteplaner Rainer Tropp eine Entwicklungsskizze (Blockbildung) für eine mögliche Neuordnung (Nachverdichtung) im Bereich der Fl.-Nrn. 1780, 1782, 1784, 1785 und 1788 ausgearbeitet.

Der Grundstücks-, Bau- und Umweltausschuss hat in der Sitzung vom 30.11.2023 diesem Vorschlag grundsätzlich zugestimmt und die Verwaltung vor einer weiteren Beratung ermächtigt, zunächst das Interesse und die Bereitschaft der betroffenen Grundstückseigentümer abzufragen.

Nach einem entsprechenden Anschreiben an die Betroffenen sowie vereinzelten Einzelgesprächen haben sämtliche betroffenen Grundstückseigentümer erklärt, dass die vorgeschlagene Nachverdichtung nicht gewünscht bzw. abgelehnt wird.

Unter Berücksichtigung der vorstehenden Stellungnahmen sieht die Verwaltung - auch nach einem Abstimmungsgespräch mit dem Landratsamt Miltenberg (Bauamt) - keine sinnhafte Möglichkeit, den vom Städteplaner ausgearbeiteten Nachverdichtungsvorschlag mit einer Beschränkung nur für die Grundstücke Fl.-Nrn. 1780 und 1782 weiterzuverfolgen, da es sich in diesem Fall um eine reine Gefälligkeitsplanung handeln würde.

Die Ausschussmitglieder nehmen den Sachverhalt zur Kenntnis. Es wird zwar die Ablehnung der betroffenen Grundstückseigentümer zur angedachten Möglichkeit einer Nachverdichtung bedauert, jedoch wird infolge dessen die negative Einschätzung der Verwaltung zur Weiterverfolgung des Vorschlags der Neuordnung übereinstimmend bestätigt.

Beschluss:

Nachdem sämtliche betroffene Grundstückseigentümer eine Neuordnung und Nachverdichtung im Bereich der Fl.-Nrn. 1780, 1782, 1784, 1785 und 1788 grundsätzlich ablehnen, wird der vom Städteplaner Rainer Tropp ausgearbeitete Entwicklungsvorschlag **nicht** weiterverfolgt.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	