



Markt Sulzbach a. Main

Landkreis Miltenberg

NIEDERSCHRIFT

über die öffentliche

SITZUNG DES GRUNDSTÜCKS-, BAU- UND UMWELTAUSSCHUSSES

am 05.12.2024 um 19:32 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 UWG

Ordentliche Mitglieder

Herr Hubert Amrhein UWG

Herr Artur Hansl CSU

Frau Andrea Heidel ZAG

Herr Karl-Heinz Müller UWG

Herr Steffen Trautmann CSU

Vertreterin

Frau Andrea Schreck SPD Vertretung für Frau Kirstin Reis

Vertreter

Herr Elmar Hefter CSU Vertretung für Herr Norbert Seitz

Schriftführer

Frau Theresa Schäfer

Gäste

Herr Dipl.-Ing. Peter Matthiesen zu TOP 1. öff.

Frau Angie Otto zu TOP 2. öff.

Abwesend:

Ordentliche Mitglieder

Frau Kirstin Reis SPD vertreten von Frau Andrea Schreck

Herr Norbert Seitz CSU vertreten von Herrn Elmar Hefter

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

- TOP 1 Aufstellung des Bebauungsplanes „Freizeitgelände Kolbensteinmauer“ - 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 2 Neubau eines Jugendtreffs auf dem Grundstück Fl.-Nr. 500/5 (Grüne Lunge);
a) Vorstellung des Planungsstandes
b) Schreiben vom 17.11.2024 mit Einwendungen der Anwohner gegen den Bau des Jugendtreffs
- TOP 3 18. Verordnung zur Änderung des Regionalplans Bayerischer Untermain (1) - Neufassung des Kapitels 5.2 „Energie“; Beteiligungsverfahren mit Einbeziehung der Öffentlichkeit gem. Art. 16 Bayerisches Landesplanungsgesetz (BayLplG) i.V.m. § 9 Raumordnungsgesetz (ROG)
- TOP 4 Berichte des Bürgermeisters
- TOP 4.1 Sachstand Erstes Modernisierungsgesetz (u.a. Änderung Stellplatzrecht)

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

- 1 Aufstellung des Bebauungsplanes „Freizeitgelände Kolbensteinmauer“ - 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 25.07.2024 gebilligte Entwurf zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Freizeitgelände Kolbensteinmauer" mit Begründung wurde in der Zeit vom 05.08.2024 bis einschließlich 06.09.2024 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. Regierung von Unterfranken,
02. Regionaler Planungsverband,
03. Landratsamt Miltenberg - Bauplanungs- und Bauordnungsrecht,
04. Landratsamt Miltenberg - Natur- und Landschaftsschutz,
05. Landratsamt Miltenberg - Immissionsschutz,
06. Landratsamt Miltenberg - Bodenschutz,
07. Landratsamt Miltenberg - Wasserschutz,
08. Landratsamt Miltenberg - Denkmalschutz
09. Landratsamt Miltenberg - Brandschutz,
10. Landratsamt Miltenberg - Gesundheitliche Belange,
11. Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg,
12. Bayer. Landesamt für Denkmalpflege,
13. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung,
14. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Karlstadt,
15. Amt für ländliche Entwicklung,
16. PLEdoc GmbH Ferngas Netzgesellschaft mbH,
17. Bayernwerk Netz GmbH,
18. Deutsche Telekom Technik GmbH,
19. Tennet TSO GmbH,
20. Vodafone Hessen GmbH & Co. KG,
21. Stadt Aschaffenburg,
22. Gemeinde Leidersbach.

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

01. Landratsamt Miltenberg - Wasserschutz,
02. Landratsamt Miltenberg - Brandschutz,
03. Landratsamt Miltenberg - Gesundheitliche Belange,
04. Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg,
05. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Karlstadt,
06. Amt für ländliche Entwicklung,
07. PLEdoc GmbH Ferngas Netzgesellschaft mbH,
08. Bayernwerk Netz GmbH,
09. Tennet TSO GmbH,
10. Vodafone Hessen GmbH & Co. KG,
11. Stadt Aschaffenburg,
12. Gemeinde Leidesbach.

Stellungnahmen, die zu behandeln sind, haben abgegeben:

01. Regierung von Unterfranken,
02. Regionaler Planungsverband,
03. Landratsamt Miltenberg - Bauplanungs- und Bauordnungsrecht,
04. Landratsamt Miltenberg - Natur- und Landschaftsschutz,
05. Landratsamt Miltenberg - Immissionsschutz,
06. Landratsamt Miltenberg - Bodenschutz,
07. Landratsamt Miltenberg - Denkmalschutz,
08. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung,
09. Bayer. Landesamt für Denkmalpflege,
10. Deutsche Telekom Technik GmbH.

Regierung von Unterfranken mit Schreiben vom 12.08.2024

Anregungen/ Hinweise:

Ausbau der Freizeitinfrastruktur

Durch die o.g. Bauleitplanung sollen die planerischen Voraussetzungen geschaffen werden, um das benachbarte Freizeitgelände (u.a. mit 2 Sportplätzen, einer Tennisanlage, dem Geflügelzuchtverein, einer Skateranlage, einem Streetballplatz sowie dem Grill- und Festplatz) um weitere Angebote zu ergänzen. Zugelassen werden sollen u.a. Grill- und Festplatz mit Unterstand, Spielplatz und Toilettenanlage, Bolzplatz, Skateranlage, Streetballplatz, Volleyballfelder, Garagen und Stellplätze, Müllcontainer etc.

Durch den weiteren Ausbau der Freizeitinfrastruktur in Sulzbach a. Main im Anschluss an das bestehende Freizeitgelände wird die dortige Standortqualität gestärkt und erweitert, was den Freizeitwert des Areals weiter erhöhen wird. Dies entspricht v.a. den Grundsätzen 1.4.1 (Hohe Standortqualität) LEP und 3.2.6-01 RP1, wonach u.a. ein attraktives Angebot an Erholungs-, Kultur- und Freizeiteinrichtungen geschaffen und erhalten werden soll und darauf hinzuwirken ist, den Erholungswert der Region zu sichern und zu verbessern.

Wald

Mit der Bauleitplanung werden teilweise bestehende Waldflächen überplant, die im Waldfunktionsplan als Wald mit besonderen Funktionen für die Erholung und das Klima dargestellt ist. In diesem Zusammenhang wird insbesondere auf folgende Festsetzungen des LEP sowie des RP1 hingewiesen:

- Forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen in ihrer Flächensubstanz erhalten werden; Wälder, insbesondere große zusammenhängende Waldgebiete, Bannwälder und landeskulturell oder hinsichtlich ihrer Funktionen besonders bedeutsame Wälder sollen vor Zerschneidungen und Flächenverlusten bewahrt werden; die Waldfunktionen sollen gesichert und verbessert werden (Grundsätze 5.4.1 Abs. 2, 5.4.2 Abs. 1 und 2 LEP).
- Gem. Ziel 2.2.1-05 RP1 sollen die im Verdichtungsraum vorhandenen Waldflächen in ihrem Bestand gesichert und nach Möglichkeit erweitert werden.
- Gem. Grundsatz 3.2.3.4-01 RP1 kommt der Walderhaltung in der gesamten Region besondere Bedeutung zu.
- Gem. Grundsatz 3.2.3.4 -03 RP1 ist neben den anderen Waldfunktionen in der gesamten Region insbesondere auf die Sicherung und Verbesserung der Erholungsfunktion der Wälder und im Maintal zusätzlich auf die Wasser- und Klimaschutzfunktion hinzuwirken.

Den zuständigen Forstbehörden kommt bei der fachlichen Bewertung eine besondere Rolle zu.

Landschaftsschutzgebiet

Teile des Plangebietes liegen im Landschaftsschutzgebiet Spessart (vormals Schutzzone NP Spessart) innerhalb des Naturparks Spessart. In diesem Zusammenhang ist insbesondere folgende Festlegung des RP1 zu nennen:

Gem. 4.1.2 RP1 sollen die schutzwürdigen Landschaftsteile der Region, ein System von Naturparks, Landschaftsschutzgebieten, Naturschutzgebieten, Naturdenkmälern und Landschaftsbestandteilen, gesichert, vorhandene Schäden durch entsprechende Ordnungs-, Sanierungs- und Pflegemaßnahmen behoben werden.

Den zuständigen Naturschutzbehörden kommt bei der fachlichen Bewertung eine besondere Rolle zu.

Fazit

Die Regierung von Unterfranken als höhere Landesplanungsbehörde erhebt in ihrer Eigenschaft als Träger öffentlicher Belange zu dem im Betreff genannten Bauleitplanentwurf keine Einwände, wenn die zuständigen Naturschutz- und Forstbehörden, ggf. mit Auflagen, keine Einwände erheben bzw. dem Vorhaben zustimmen.

Hinweise

Aufgrund der Eintragungen in unserem Raumordnungskataster weisen wir darauf hin, dass folgende weitere Belange betroffen sein könnten: Telekommunikation

- z.T. Richtfunkverbindung Aschaffenburg 11 - Sulzbach am Main 0
- neben SE D-Netz Station FXB 777 Sulzbach

Beurteilung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Wald

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten hat der Planung zugestimmt.

Fazit

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Karlstadt hat der Planung zugestimmt. Der Natur- und Landschaftsschutz hat sich diesbezüglich nicht negativ geäußert.

Hinweise

Die Telekom hat sich diesbezüglich nicht geäußert.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan

keine

Beschlussvorschlag:

Der Beurteilung des Büro PlanerFM wird vollinhaltlich zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	0

Regionaler Planungsverband mit Schreiben vom 13.08.2024**Anregungen/ Hinweise:**Ausbau der Freizeitinfrastruktur

Durch die o.g. Bauleitplanung sollen die planerischen Voraussetzungen geschaffen werden, um das benachbarte Freizeitgelände (u.a. mit 2 Sportplätzen, einer Tennisanlage, dem Geflügelzuchtverein, einer Skateranlage, einem Streetballplatz sowie dem Grill- und Festplatz) um weitere Angebote zu ergänzen. Zugelassen werden sollen u.a. Grill- und Festplatz mit Unterstand, Spielplatz und Toilettenanlage, Bolzplatz, Skateranlage, Streetballplatz, Volleyballfelder, Garagen und Stellplätze, Müllcontainer etc.

Durch den weiteren Ausbau der Freizeitinfrastruktur in Sulzbach a. Main im Anschluss an das bestehende Freizeitgelände wird die dortige Standortqualität gestärkt und erweitert, was den Freizeitwert des Areals weiter erhöhen wird. Dies entspricht v.a. den Grundsätzen 1.4.1 (Hohe Standortqualität) LEP und 3.2.6-01 RP1, wonach u.a. ein attraktives Angebot an Erholungs-, Kultur- und Freizeiteinrichtungen geschaffen und erhalten werden soll und darauf hinzuwirken ist, den Erholungswert der Region zu sichern und zu verbessern.

Wald

Mit der Bauleitplanung werden teilweise bestehende Waldflächen überplant, die im Wald funktionsplan als Wald mit besonderen Funktionen für die Erholung und das Klima dargestellt ist. In diesem Zusammenhang wird insbesondere auf folgende Festsetzungen des LEP sowie des RP1 hingewiesen:

- Forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen in ihrer Flächensubstanz erhalten werden; Wälder, insbesondere große zusammenhängende Waldgebiete, Bannwälder und landeskulturell oder hinsichtlich ihrer Funktionen besonders bedeutsame Wälder sollen vor Zerschneidungen und Flächenverlusten bewahrt werden; die Waldfunktionen sollen gesichert und verbessert werden (Grundsätze 5.4.1 Abs. 2, 5.4.2 Abs. 1 und 2 LEP).
- Gem. Ziel 2.2.1-05 RP1 sollen die im Verdichtungsraum vorhandenen Waldflächen in ihrem Bestand gesichert und nach Möglichkeit erweitert werden.
- Gem. Grundsatz 3.2.3.4-01 RP1 kommt der Walderhaltung in der gesamten Region besondere Bedeutung zu.
- Gem. Grundsatz 3.2.3.4 -03 RP1 ist neben den anderen Waldfunktionen in der gesamten Region insbesondere auf die Sicherung und Verbesserung der Erholungsfunktion der Wälder und im Maintal zusätzlich auf die Wasser- und Klimaschutzfunktion hinzuwirken.

Den zuständigen Forstbehörden kommt bei der fachlichen Bewertung eine besondere Rolle zu.

Landschaftsschutzgebiet

Teile des Plangebietes liegen im Landschaftsschutzgebiet Spessart (vormals Schutzzone NP Spessart) innerhalb des Naturparks Spessart. In diesem Zusammenhang ist insbesondere folgende Festlegung des RP1 zu nennen:

Gem. 4.1.2 RP1 sollen die schutzwürdigen Landschaftsteile der Region, ein System von Naturparks, Landschaftsschutzgebieten, Naturschutzgebieten, Naturdenkmälern und Landschaftsbestandteilen, gesichert, vorhandene Schäden durch entsprechende Ordnungs-, Sanierungs- und Pflegemaßnahmen behoben werden.

Den zuständigen Naturschutzbehörden kommt bei der fachlichen Bewertung eine besondere Rolle zu.

Fazit

Die Regierung von Unterfranken als höhere Landesplanungsbehörde erhebt in ihrer Eigenschaft als Träger öffentlicher Belange zu dem im Betreff genannten Bauleitplanentwurf keine Einwände, wenn die zuständigen Naturschutz- und Forstbehörden, ggf. mit Auflagen, keine Einwände erheben bzw. dem Vorhaben zustimmen.

Beurteilung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Wald

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten hat der Planung zugestimmt.

Fazit

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Karlstadt hat der Planung zugestimmt. Der Natur- und Landschaftsschutz hat sich diesbezüglich nicht negativ geäußert.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan

keine

Beschlussvorschlag:

Der Beurteilung des Büro PlanerFM wird vollinhaltlich zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	0

Landratsamt Miltenberg - Bauplanungs- und Bauordnungsrecht
mit Schreiben vom 21.08.2024

Anregungen/ Hinweise:

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 die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 5 des Gesetzes vom 23. Juli 2024 (GVBl. S. 257) geändert worden ist.

Bebauungsplan auf einer einheitlichen Grundlage erstellen

Die Unterlagen zur Bebauungsplanaufstellung liegen als einzelne Dokumente mit dem Planteil, den Festsetzungen sowie den Verfahrensvermerken vorgelegt. Wir weisen darauf hin, dass der Bebauungsplan auf einer einheitlichen Grundlage ausgefertigt werden muss.

Bauweise

Ziff. 3 der textlichen Festsetzungen nimmt Bezug auf die Bauweise sowie die Baugrenzen (§§ 22 und 23 BauNVO). Da keine Bauweise festgesetzt wird, kann der Hinweis auf diese entfallen.

Planzeichen

Das Planzeichen für die Erhaltung von Bäumen weicht in der Darstellung (Farbgebung) im Planteil von der Legende ab. Die Darstellung ist anzupassen.

Verfahrensvermerke

Die Verfahrensvermerke dokumentieren die einzelnen Verfahrensschritte des Bauleitplanverfahrens. Im vorliegenden Planentwurf sind in den Verfahrensvermerken für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die öffentliche Auslegung entsprechende Daten eingetragen bzw. vorgesehen. Für die jeweils entsprechende Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wird lediglich formuliert, dass „die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB am Verfahren beteiligt wurden.“

Auch für die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gelten entsprechende Fristen. Um Klarheit und Nachvollziehbarkeit zu gewährleisten, sollten auch für die Behörden und Träger öffentlicher Belange die entsprechenden Daten in den Verfahrensvermerken erkennbar sein.

Festsetzung zur Begrenzung von Veranstaltungen

Eine Festsetzung zur zeitlichen Begrenzung von Veranstaltungen ist aufgrund einer fehlenden Rechtsgrundlage in dieser Form nicht möglich. Auf die zulässigen Zeiten könnte lediglich unter der Rubrik „Hinweise“ hingewiesen werden. Wir bitten um Berichtigung des Bebauungsplanentwurfes.

Hinweise

Der Grillplatz befindet sich in einem Gefährdungsbereich. Die Gefahr geht sowohl von Baumfall als auch von Totholz aus (Ziff. 5.2). Hier sollte ergänzt werden, dass in bestimmten Intervallen und insbesondere vor Veranstaltungen die Bäume im angrenzenden Bereich auf Totholz geprüft werden müssen.

Beurteilung:

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

Rechtsgrundlagen

Die Rechtsgrundlagen werden aktualisiert.

Bebauungsplan auf einer einheitlichen Grundlage erstellen

Die Zusammenführung erfolgt mit dem nächsten Verfahrensschritt.

Bauweise

Die „Bauweise“ wird gestrichen.

Planzeichen

Die Anpassung erfolgt mit dem nächsten Verfahrensschritt.

Verfahrensvermerke

Die Fristen werden ergänzt.

Festsetzung zur Begrenzung von Veranstaltungen

Die Festsetzungen werden mit unter „Hinweise“ aufgeführt.

Hinweise

Der Hinweis wird ergänzt.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan

keine

Beschlussvorschlag:

Der Beurteilung des Büro PlanerFM wird vollinhaltlich zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	0

Landratsamt Miltenberg - Natur- und Landschaftsschutz mit Schreiben vom 21.08.2024

Anregungen/ Hinweise:

Eine abschließende naturschutzrechtliche Stellungnahme kann aufgrund fehlender Unterlagen noch nicht abgegeben werden. Die folgenden Unterlagen sind nachzureichen und deren Ergebnisse in Planungsunterlagen einzuarbeiten:

- Artenschutzrechtliche Potentialanalyse,
- Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung,
- Eingrünungsplanung (ggf. kombiniert mit Ausgleichsplanung),
- Umweltbericht.

Bei Rückfragen zum Prüfungsumfang kann gerne mit der unteren Naturschutzbehörde (Frau Groß) Kontakt aufgenommen werden.

Beurteilung:

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

Die Gutachten wurden zwischenzeitlich erarbeitet und in den Bebauungsplan integriert. Die Inhalte sind mit dem Naturschutz abgestimmt.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan

Die Inhalte der Gutachten werden in Plan und Begründung eingearbeitet.

Beschlussvorschlag:

Der Beurteilung des Büro PlanerFM wird vollinhaltlich zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	0

Landratsamt Miltenberg – Immissionsschutz mit Schreiben vom 21.08.2024

Anregungen/ Hinweise:

Sport- und Freizeitanlagen sind Anlagen nach § 3 Abs. 5 Nr. 1 und 3 BImSchG, für deren immissionsschutztechnische Beurteilung verschiedene Vorschriften (18. BImSchV, TA Lärm, LAI-Freizeitlärm-Richtlinie bzw. länderspezifische Regelungen) gelten.

Sportanlagen im Plangebiet

Bei einer Nutzung der Sport- und Freizeitanlagen Bolzplatz, Skateranlage, Streetball und Beachvolleyball auch während der Ruhezeiten von 20.00 bis 22.00 ist aufgrund des Abstandes der einzelnen Plätze zu dem nächstgelegenen allgemeinen Wohngebiet von ca. 230 m zu erwarten, dass der für ein allgemeines Wohngebiet zulässige Immissionsrichtwert der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) von 55 dB(A), durch die Nutzung der genannten Anlagen um ca. 6 dB(A) unterschritten wird.

Veranstaltung in der Grillanlage mit Musikveranstaltungen oder Benutzung von Musikanlagen

Hier sind Musikdarbietungen nur während der Tagzeit, d.h. bis 22.00 Uhr erlaubt. Bei kleineren Veranstaltungen, z.B. Familienfeiern ist die Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte zu erwarten.

Bei größeren Veranstaltungen mit bis zu 250 Personen kann es je nach Aufstellung der Lautsprecher zu einer Überschreitung auch des für die Tag- bzw. Ruhezeit zulässigen Immissionsrichtwertes kommen. Der für seltene Ereignisse (zusammen mit den Großveranstaltungen max. 18 pro Jahr) geltende Immissionsrichtwert für die Tagzeit wird hierbei jedoch nicht überschritten.

Großveranstaltungen mit Musikaufführungen im Plangebiet

Gemäß der Begründung zum Bebauungsplan sollen hier die Besucherzahlen von 1000 Besucher nicht überschritten werden.

Aufgrund der Abstände zu den Immissionsorten (ca. 260 m zum nächstgelegenen allgemeinen Wohngebiet) kann hier nach 22.00 Uhr die Einhaltung von Immissionsrichtwerten, auch die für seltene Ereignisse, für die Nachtzeit (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) nicht erwartet werden.

Dies bestätigt eine abschätzende Berechnung auf Grundlage der Emissionskennwerte nach Nr. 22.1 „Freiluftkonzerte“ der VDI 3770.

Dabei wurde davon ausgegangen das die Lautsprecher, entsprechend der eingezeichneten Bühnenausrichtung, nach Nordosten ausgerichtet sind und damit ein Abzug von 7 dB für die Richtwirkung erfolgen kann. Des Weiteren wurde davon ausgegangen, dass auch Pop- und Rockmusikdarbietungen erfolgen sollen. Hierzu heißt es in der genannten VDI-Richtlinie:

„Diskotheken, Rock- und Popmusikbühnen sind grundsätzlich als Großbühnen, Jazzbühnen als Kleinbühnen zu behandeln.“

Gemäß 6.4.4 der Begründung zum Bebauungsplan können bzw. sollen für Großveranstaltungen mit Musikaufführungen die Anforderungen / Immissionsrichtwerte für seltene Ereignisse - tags 70 dB(A) und lauteste Nachtstunde 55 dB(A) - der LAI-Freizeitlärmrichtlinie bei Beurteilung als Sonderveranstaltung mit hoher sozialer Adäquanz und Akzeptanz angewendet werden.

Wie oben dargelegt ist bei Großveranstaltungen mit Musikaufführungen auch die Einhaltung des Immissionsrichtwertes für seltene Ereignisse von 55 dB(A) für die Nachtzeit (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr bzw. 7.00 Uhr) nicht zu erwarten.

Da diese Veranstaltungen nur am Freitag oder Samstag bis in die Nachtzeit hineinreichen sollen, könnte bei einer Beurteilung nach der LAI-Freizeitlärmrichtlinie eine Verschiebung des Beginns der Nachtzeit um 2 Stunden bis 24:00 Uhr in Betracht gezogen werden. In diesem Fall müssen mindestens folgende Voraussetzungen erfüllt werden:

- Veranstaltungen und Musikaufführungen müssen spätestens um 24.00 Uhr enden.
- Die Anzahl der Tage (24 Stunden-Zeitraum) mit seltenen Veranstaltungen darf 18 pro Kalenderjahr nicht überschreiten.
- Die Unvermeidbarkeit und Zumutbarkeit der zu erwartenden Immissionen ist schriftlich nachvollziehbar zu begründen.

- Damit die Immissionsschutzbehörde die Geräuschbelastung der Umgebung durch die Veranstaltung beurteilen kann, ist der Veranstalter zu verpflichten, entsprechende Unterlagen vorzulegen. Ggf. kann dafür eine Schallimmissionsprognose erforderlich sein.
- Eine Verschiebung des Beginns der Nachtzeit ist auf Abende vor Samstagen sowie vor Sonn- und Feiertagen zu beschränken.
- Die Veranstaltungen sollen auf einen längeren Zeitraum verteilt werden und an nicht mehr als zwei aufeinander folgenden Wochenenden stattfinden.
- Es empfiehlt sich, den Veranstalter zur Eigenüberwachung zu verpflichten. Dies kann z. B. durch Überwachungsmessungen oder durch Einpegelungen oder den Einsatz von Schallpegelbegrenzern erfolgen. Die durchgeführten Maßnahmen sind zu dokumentieren.
- Der Veranstalter ist verpflichtet, die Nachbarschaft im Einwirkungsbereich rechtzeitig, d.h. in der Regel mindesten 14 Tage vorher über Art, Dauer und Ende der Veranstaltung zu unterrichten. Für exponierte Standorte mit saisonbedingter Mehrbelastung kann ein kontinuierlicher Einbindungsprozess von Anwohnern geboten sein. Bei einer Vielzahl potentieller Veranstaltungsorte ist die Entwicklung einer kommunalen Veranstaltungskonzeption empfehlenswert.
- Bühne und Beschallungstechnik sind so auszurichten und auszuwählen, dass die Belastung der Nachbarschaft minimiert wird. Insbesondere ist auf eine Reduzierung der abgestrahlten tiefen Frequenzanteile hinzuwirken (z. B. durch kardioide Aufstellung der Basslautsprecher als Array oder Minimierung einzelner nicht relevanter Terzen).
- Vom Veranstalter ist ein Ansprechpartner für Anfragen bzw. Beschwerden zu benennen und incl. Telefonnummer öffentlich bekannt zu geben. Die telefonische Erreichbarkeit des Ansprechpartners ist für den gesamten Veranstaltungszeitraum zu gewährleisten.
- An- und Abfahrtswege sowie Parkplätze sind durch betriebliche und organisatorische Maßnahmen des Betreibers so zu gestalten, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche auf ein Mindestmaß beschränkt werden.

Die Begründung zum Bebauungsplan und der Bebauungsplan sind entsprechend zu ändern.

Beurteilung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Sportanlagen im Plangebiet

Kenntnisnahme

Veranstaltung in der Grillanlage mit Musikveranstaltungen oder Benutzung von Musikanlagen

Kenntnisnahme

Großveranstaltungen mit Musikaufführungen im Plangebiet

Die entsprechenden Bedingungen für die Durchführung einer Großveranstaltung werden wie in der Stellungnahme aufgeführt in Plan und Begründung aufgenommen.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan

Die entsprechenden Bedingungen für die Durchführung einer Großveranstaltung werden wie in der Stellungnahme aufgeführt in Plan und Begründung aufgenommen.

Beschlussvorschlag:

Der Beurteilung des Büro PlanerFM wird vollinhaltlich zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	0

Landratsamt Miltenberg – Bodenschutz mit Schreiben vom 21.08.2024**Anregungen/ Hinweise:**

Im bayerischen Altlastenkataster nach Art. 3 BayBodSchG sind keine der v. g. Grundstücke als Altlast oder schädliche Bodenveränderung verzeichnet. Auch darüber hinaus liegen uns keine Informationen vor, dass sich auf den besagten Grundstücken eine Altlast oder eine schädliche Bodenveränderung befindet.

In den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans unter 4. Bodenschutz steht Folgendes geschrieben:

„(...) Für überschüssiges Aushubmaterial und den jeweiligen Verwertungs- bzw. Entsorgungsweg sind die rechtlichen und technischen Anforderungen (§ 12 BBodSchV, Leitfaden zu Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, LAGA M 20 Stand 1997 sowie DepV) maßgeblich und die Annahmekriterien eines Abnehmers zu berücksichtigen.“

Zum 1. August 2023 ist bundeseinheitlich die Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV) und die Neufassung der Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV) in Kraft getreten. Die LAGA M20 (1997) wurde dadurch vollständig ersetzt. Wir bitten dies entsprechend bei den textlichen Festsetzungen zu korrigieren und „§ 12 BBodSchV“ durch die „§§ 6 - 8 BBodSchV“ sowie die „LAGA M 20 Stand 1997“ durch die „ErsatzbaustoffV“ zu ersetzen.

Ansonsten bestehen aus bodenschutzrechtlicher Sicht gegen die Aufstellung des Bebauungsplans „Freizeitgelände Kolbensteinmauer“ in Sulzbach a. Main somit keine Bedenken.

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

Beurteilung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Rechtsgrundlage wird aktualisiert.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

keine

Beschlussvorschlag:

Der Beurteilung des Büro PlanerFM wird vollinhaltlich zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	0

Landratsamt Miltenberg – Denkmalschutz mit Schreiben vom 21.08.2024**Anregungen/ Hinweise:**

In unmittelbarer Nähe zu oben genanntem Planungsgebiet befinden sich folgende Bodendenkmäler:

D-6-6021-0043: Bestattungsplatz mit Grabhügeln vorgeschichtlicher Zeitstellung

D-6-6021-0098: Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung

Auch wenn die genannten Bodendenkmäler nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs „Freizeitgelände Kolbensteinmauer“ liegen, sollten sie nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen, in der Begründung aufgeführt sowie auf die besonderen Schutzbestimmungen hingewiesen werden (gem. § 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB) und im zugehörigen Kartenmaterial ihre Lage und Ausdehnung gekennzeichnet werden (Anlage PlanZV, Nr. 14.2-3).

Wir bitten Sie, folgenden Text in den Festsetzungen, 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.“

Der Hinweis C.1.(Art. 8 BayDSchG) ist zu streichen.

Beurteilung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Bodendenkmäler werden in den Plan aufgenommen.

Der Hinweis unter Ziffer 1 wird entsprechend der Stellungnahme ersetzt.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan

keine

Beschlussvorschlag:

Der Beurteilung des Büro PlanerFM wird vollinhaltlich zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	0

Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung mit Schreiben vom 05.08.2024

Anregungen/ Hinweise:

1. Das basierende Kartenmaterial entspricht dem aktuellen Stand des Liegenschaftskataster vom August 2024.
2. In der Begründung sollten unter Punkt 2 „Übergeordnete und sonstige Planungen“, die Flurstücke aufgenommen werden, welche ganz beziehungsweise teilweise im Plangebiet liegen.
3. Im Geltungsbereich liegen noch Flurstücke die nicht vollständig abgemarkt und anerkannt sind. Sollten hier genaue Flächen benötigt werden muss eine Vermessung beantragt werden.
4. Wir weisen darauf hin, im Geltungsbereich liegt ein Flurstück welches übergehackt ist. Das heißt mehrere Flurstücke haben ein und dieselbe Flurstücksnummer, sind aber räumlich getrennt. Diese gehören flächen- und grundbuchtechnisch zusammen. In diesem Fall das Flurstück 10166 Sulzbach, ein Teil liegt innerhalb des Geltungsbereichs der weit größere Anteil liegt außerhalb.
5. In der Festsetzung zum Bebauungsplan sind die vorhandenen Flurstücksgrenzen in schwarz gekennzeichnet, im Kartenteil sind diese grau dargestellt. Um Verwirrungen entgegenzuwirken, bitte angleichen.

Beurteilung:

Die Hinweise zu den Punkten 1., 3. und 4. werden zur Kenntnis genommen.

Zu Punkt 2

Die Flurstücke werden in die Begründung aufgenommen.

Zu Punkt 5

Die Grafiken werden angepasst.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan

keine

Beschlussvorschlag:

Der Beurteilung des Büro PlanerFM wird vollinhaltlich zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	0

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege mit Schreiben vom 13.08.2024**Anregungen/ Hinweise:****Bodendenkmalpflegerische Belange**

In unmittelbarer Nähe zu oben genanntem Planungsgebiet befinden sich folgende Bodendenkmäler:

D-6-6021-0043: Bestattungsplatz mit Grabhügeln vorgeschichtlicher Zeitstellung

D-6-6021-0098: Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung

Wegen der bekannten Bodendenkmäler ist anzunehmen, dass nach derzeitigem Kenntnisstand die Ausdehnung des Bestattungsplatzes nicht vollumfänglich bekannt ist und somit auch im Geltungsbereich des Bebauungsplanes weitere Bodendenkmäler zu vermuten sind. Die Vermutung wird unterstützt von der im DGM sichtbaren leicht erhöhten Geländelage des o. g. Bauvorhabens, welche zur Errichtung von Grabhügeln teils bevorzugt wurde.

Eine Orientierungshilfe zum derzeit bekannten Denkmalbestand 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.

Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt Priorität. Weitere Planungsschritte sollen diesen Aspekt berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sowie die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung zu berücksichtigen. Gem. Art. 3 BayDSchG nehmen Gemeinden, vor allem im Rahmen der Bauleitplanung auf die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, angemessen Rücksicht. Art. 83, Abs. 1 BV gilt entsprechend. Die genannten Bodendenkmäler sind nachrichtlich in der markierten Ausdehnung in den Bebauungsplan zu übernehmen, in der Begründung aufzuführen sowie auf die besonderen Schutzbestimmungen hinzuweisen (gem. § 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB) und im zugehörigen Kartenmaterial ihre Lage und Ausdehnung zu kennzeichnen (Anlage PlanZV, Nr. 14.2-3).

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)

Wir bitten Sie, folgenden Text in den Festsetzungen, 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.

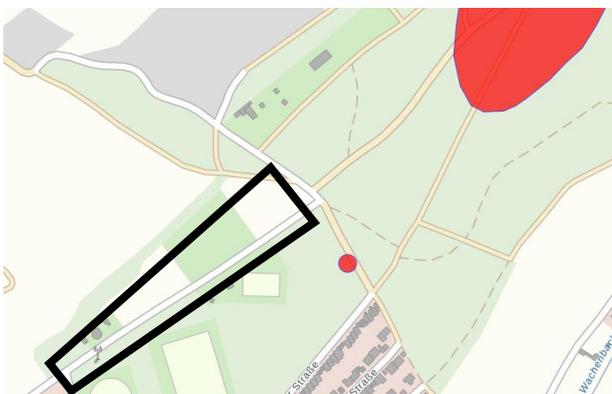
Im Rahmen der Genehmigungsverfahren wird das BLfD die fachlichen Belange der Bodendenkmalpflege formulieren.

Bitte beachten Sie die folgenden Hinweise:

- 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.
- Im Falle einer Erlaubniserteilung überprüft das BLfD nach vorheriger Abstimmung die Denkmalvermutung durch eine archäologisch qualifizierte Voruntersuchung bzw. eine qualifizierte Begleitung des Oberbodenabtrags für private Vorhabenträger, die die Voraussetzungen des § 13 BGB (Verbrauchereigenschaft) erfüllen, sowie für Kommunen. Auch eine fachlich besetzte Untere Denkmalschutzbehörde (Kreis- und Stadtarchäologie) kann die Prüfung übernehmen. Informationen hierzu finden Sie unter: [200526_blf_d_denkmalvermutung_flyer.pdf](#) (bayern.de)
- Sollte nach Abwägung aller Belange keine Möglichkeit bestehen, Bodeneingriffe durch Umplanung vollständig oder in großen Teilen zu vermeiden, muss im Anschluss an die Denkmalfeststellung durch das BLfD eine vorherige wissenschaftliche Untersuchung, Bergung und Dokumentation (d. h. Ausgrabung) im Auftrag der Vorhabenträger durchgeführt werden. Zur Kostentragung verweisen wir auf Art. 7 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023.
- Archäologische Ausgrabungen können abhängig von Art und Umfang der Bodendenkmäler einen erheblichen Umfang annehmen und müssen frühzeitig geplant werden. Hierbei sind Vor- und Nachbereitung aller erforderlichen wissenschaftlichen Untersuchungen zu berücksichtigen. Die aktuellen fachlichen Grundlagen für Durchführung und Dokumentation archäologischer Ausgrabungen finden Sie unter https://www.blf.d.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/dokuvorgaben_april_2020.pdf.

Beurteilung:

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



Entfernung Grabhügel zum äußeren Rand des Plangebiets ca. 100 Meter

Entfernung Bestattungsplatz mit Grabhügeln zum äußeren Rand des Plangebiets ca. 250 Meter

Die textlichen Festsetzungen unter Ziffer C 1 werden wie folgt ausgetauscht:

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.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan

Die textlichen Festsetzungen werden wie oben beschrieben angepasst.

Beschlussvorschlag:

Der Beurteilung des Büro PlanerFM wird vollinhaltlich zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	0

Deutsche Telekom Technik GmbH mit Email vom 02.09.2024

Anregungen/ Hinweise:

Im bzw. am Rande des Geltungsbereiches befinden sich Telekommunikationslinien unseres Unternehmens.

Auf die vorhandenen, dem öffentlichen Telekommunikationsverkehr dienenden Telekommunikationslinien, ist bei den Planungen grundsätzlich Rücksicht zu nehmen. Diese Telekommunikationslinien sind sowohl in deren Bestand als auch in deren ungestörten Nutzung zu schützen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten. Die evtl. gewünschte Versorgung des Planbereiches mit Telekommunikationsinfrastruktur unterliegt derzeit einer Prüfung durch die Telekom. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Entscheidung zur Versorgung treffen. Zum Zweck der Koordinierung bitten wir um rechtzeitige Mitteilung von Maßnahmen, welche im Geltungsbereich stattfinden werden.

Beurteilung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Telekommunikationslinien werden in den Plan übertragen.

Die sonstigen Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan

Die Telekommunikationslinien werden in den Plan übertragen.

Beschlussvorschlag:

Der Beurteilung des Büro PlanerFM wird vollinhaltlich zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	0

b) Behandlung der Stellungnahmen sonstiger Beteiligter (Bürger)

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ist keine Stellungnahme eingegangen.

c) Anordnung der öffentlichen Auslegung**Beschlussvorschlag:**

Der Entwurf des Bebauungsplanes „Freizeitgelände Kolbensteinmauer“ mit Begründung in der Fassung vom 12.12.2024 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:	0

- 2 Neubau eines Jugendtreffs auf dem Grundstück Fl.-Nr. 500/5 (Grüne Lunge);**
a) Vorstellung des Planungsstandes
b) Schreiben vom 17.11.2024 mit Einwendungen der Anwohner gegen den Bau des Jugendtreffs

a) Vorstellung des Planungsstandes

Die beauftragte Architektin Angie Otto (AAD Architektur GmbH) erläutert den aktuellen Planungsstand. Sie geht insbesondere auf die Aufteilung des Gebäudes ein. Es soll viel variabel anpassungsfähigen Raum geben, der an die Zielgruppe der 6 bis 13-jährigen Kinder angepasst ist. Im Untergeschoss soll bei schlechter Witterung die Möglichkeit bestehen, im Freien zu spielen.

Es sind Öffnungszeiten von viermal wöchentlich bis 18:30 Uhr und einmal bis 20:30 Uhr vorgesehen. Der Jugendtreff soll nur unter Aufsicht geöffnet werden.

Auf Nachfrage des Umweltbeauftragten Hr. Komorowski, ob es eine Umzäunung um den gesamten Bereich des Jugendtreffs geben wird, wurde seitens der Verwaltung darauf verwiesen, dass dies zunächst nicht vorgesehen ist, allerdings bereits bei der Änderung des Grünordnungs- und Bebauungsplanes „Grüne Lunge“ vorgesehen ist und derzeit geprüft wird.

Das Ausschussmitglied Andrea Heidel merkt an, dass in der künftigen weiteren Planung ein Bereich zum Abstellen von Fahrrädern vorgesehen werden sollte.

b) Schreiben vom 17.11.2024 mit Einwendungen der Anwohner gegen den Bau des Jugendtreffs

Das Schreiben vom 17.11.2024 wurde mit der Ladung zur heutigen Sitzung im Ratsinformationssystem bereitgestellt.

Mit diesem Schreiben drücken die Anwohner ihre Bedenken und Einwendungen gegen den geplanten Neubau des Jugendtreffs am geplanten Standort aus. Angesprochen wird hierbei insbesondere das Fehlverhalten von Jugendlichen im Park und Umgebung (Drogen, Alkohol, Vandalismus, lautes und respektloses Verhalten).

Die Anwohner lehnen deshalb den Bau des Jugendtreffs an diesem Standort ab, da befürchtet wird, dass die bereits schwierige Situation sich weiter verschärfen würde. Es wird gebeten, einen alternativen Standort für das Projekt zu finden, der nicht im Zentrum von Sulzbach, sondern eher am Ortsrand liegt oder in bereits vorhandenen gemeindlichen Räumlichkeiten mit notwendiger Betreuung und geregelter Öffnungszeiten.

Von Seiten der Ausschussmitglieder wird erfragt, ob die Verwaltung einen anderen Standort für den Jugendtreff im Hinblick auf die Bitte der Anwohner gesucht hat. Die Verwaltung gibt an, dass andere Standorte nicht in Frage kommen. Der Standort soll im Bereich des Sanierungsgebietes liegen, um überhaupt für eine Förderung in Frage zu kommen. Der bisherige Standort in der Hauptstraße wurde bereits mit Beschluss des Marktgemeinderats für die Zukunft ausgeschlossen, andere Grundstücke (wie Bahnhofstraße 4) kommen aufgrund ihrer Lage nicht in Frage. Ein bereits vorhandenes gemeindliches Gebäude ist nicht verfügbar.

Die Anwohner und Ausschussmitglieder wurden auf einen Vororttermin mit der Polizei am 18.12.2024 um 16:30 Uhr hingewiesen. Dabei soll es um die von den Anwohnern angesprochenen aktuellen Probleme im Bereich der Grünen Lunge gehen. Die Errichtung eines Jugendtreffs in dem Bereich erscheint aus Sicht der Verwaltung eher förderlich, da das Gebäude und das Umfeld dadurch ausgeleuchtet und durch eine Sozialarbeiterin betreut werden. Es sind zudem keine Probleme im Zusammenhang mit dem derzeit bestehenden Jugendtreff bekannt. Aus Sicht der Ausschussmitglieder soll bei diesem Termin die Möglichkeit der Errichtung einer Überwachungskamera erfragt werden.

Beschluss:

Der aktuelle Planungsstand wird zur Kenntnis genommen und kann als Grundlage für die anstehende Bebauungsplanänderung dienen.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	0

Beschluss:

Die Bedenken und Einwendungen der Anwohner werden zur Kenntnis genommen.

Aufgrund mangelnder Alternativen wird an dem gewählten Standort für den Neubau eines Jugendtreffs festgehalten.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	0

3 18. Verordnung zur Änderung des Regionalplans Bayerischer Untermain (1) - Neufassung des Kapitels 5.2 „Energie“; Beteiligungsverfahren mit Einbeziehung der Öffentlichkeit gem. Art. 16 Bayerisches Landesplanungsgesetz (BayLplG) i.V.m. § 9 Raumordnungsgesetz (ROG)

Die Textliche Neufassung des Kapitels 5.2 „Energie“ mit Standortblatt, die Änderungsbegründung mit Verordnungsentwurf, der Tekturplan 7 und der Umweltbericht sowie der Beschlussauszug des Marktgemeinderates vom 26.10.2023 wurden im Ratsinformationssystem zur Verfügung gestellt.

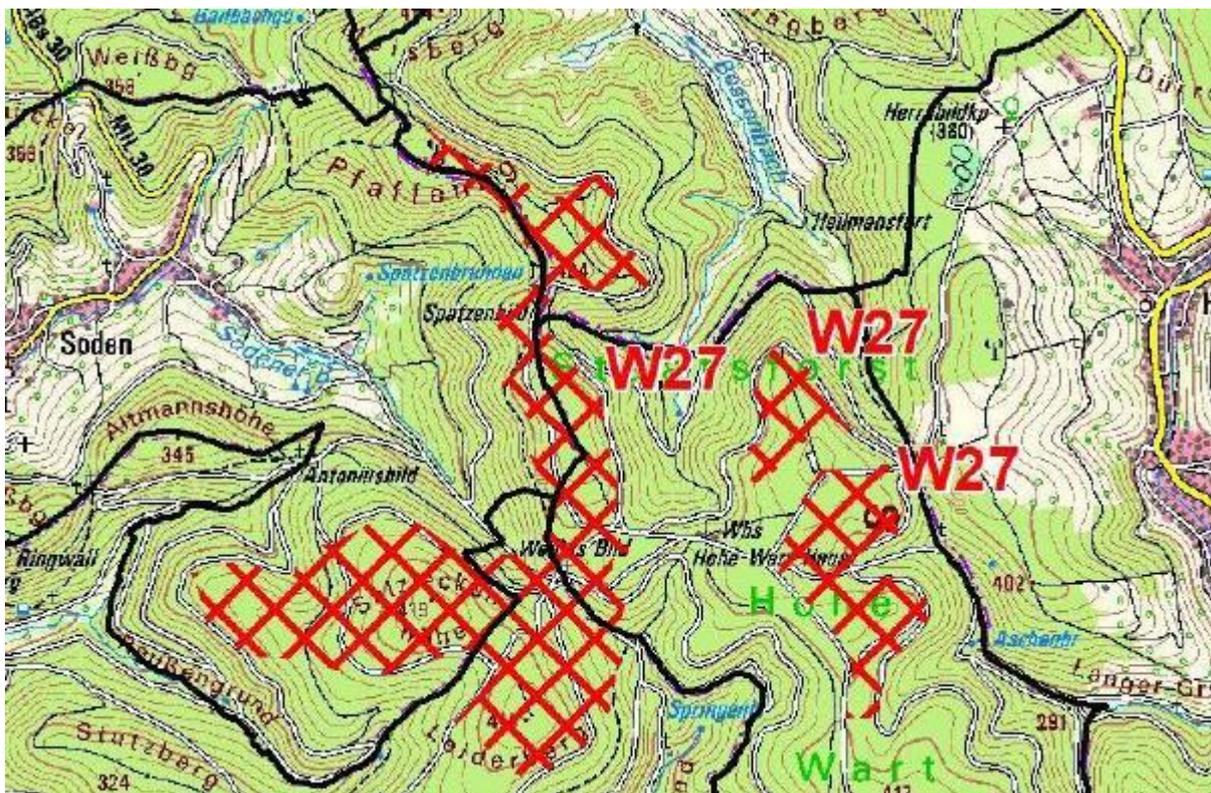
Die restlichen Unterlagen sind auf der Seite der Regierung noch bis zum 15.01.2024 unter

https://www.regierung.unterfranken.bayern.de/aufgaben/177666/177670/eigene_leistung/el_00223/index.html

abrufbar.

Die Verbandsversammlung des Regionalen Planungsverbandes Bayerischer Untermain hat am 01.10.2024 beschlossen, das Kapitel 5.2 „Energie“ des Regionalplans fortzuschreiben und das dafür erforderliche Beteiligungsverfahren durchzuführen. Gemäß Art. 16 Abs. 1 BayLplG ist hierzu die Öffentlichkeit zu beteiligen und Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben.

In dem Verordnungsentwurf ist vorgesehen, an der östlichen Gemarkungsgrenze im Ortsteil Soden und dem gemeindefreien Gebiet „Hohe-Wart“ ein Vorranggebiet für die Errichtung von Windenergieanlagen mit der Bezeichnung „W27“ auszuweisen.



Die Schutzgüter Mensch, Pflanzen und biologische Vielfalt, Landschaft und Kulturgüter, Wasser, Fläche und Boden, Luft und Klima sowie sonstige Infrastruktur wurden bewertet.

Es ist grundsätzlich davon auszugehen, dass zahlreiche Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern stattfinden, die jedoch erst auf Genehmigungsebene detailliert bewertet werden können. Insbesondere kann der Bau von Anlagen das Landschaftsbild beeinträchtigen, was Auswirkungen auf die visuellen Aspekte der Naherholungsqualität hat. Zudem können Flächeninanspruchnahme und Betrieb der Anlagen zu kleinräumigen Veränderungen in den Populationen und Lebensgemeinschaften führen. **Insgesamt sind auf regionalplanerischer Ebene jedoch keine erheblichen negativen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten.**

Darauf wird auch nochmals in der Zusammenfassung des Umweltberichtes hingewiesen. Zusammenfassend ist somit die vorgenommene Änderung des Regionalplans unter dem Aspekt der Umweltauswirkungen und unter Berücksichtigung des diesbezüglichen Europa-, Bundes- und Landesrechts aus regionalplanerischer Sicht gerechtfertigt und erforderlich.

Aus den Reihen des Ausschusses werden Bedenken hinsichtlich Umwelt- und Naturschutz im Bereich des Vorranggebiets W27 geäußert.

Beschluss:

Der Verordnungsentwurf zur Neufassung des Kapitels 5.2 „Energie“ des Regionalplanes Bayerischer Untermain, der Umweltbericht zur Prüfung der Umweltauswirkungen und die Ausweisung des Vorranggebietes für die Errichtung von Windenergieanlagen (W27/Gemarkung Soden und gemeindefreies Gebiet „Hohe-Wart“) werden zur Kenntnis genommen.

Einwände werden nicht erhoben.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	5
Nein:	3

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	0

4 Berichte des Bürgermeisters**4.1 Sachstand Erstes Modernisierungsgesetz (u.a. Änderung Stellplatzrecht)**

Mit Rundschreiben vom 3. Dezember 2024 wurde vom Bayerischen Gemeindetag über den aktuellen Stand des Ersten Modernisierungsgesetzes informiert.

Das Gesetz wird voraussichtlich am 1. Januar 2025 in Kraft treten. Die geplanten Neuerungen für Stellplätze, Kinderspielplätze sowie Freiflächen werden sechs Monate später in Kraft treten.

Die staatliche Anordnung der Stellplatzpflicht entfällt, die Kommunen müssen neue Satzungen aufstellen oder bestehende Satzungen anpassen. Wie die Umsetzung im Einzelnen erfolgen soll, ist noch nicht klar.

Es wird aber nun mit Sicherheit für größere Wohneinheiten weiterhin einen Schlüssel von zwei Stellplätzen je Wohneinheit geben.

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

Wegen nachträglicher Freigabe erscheint der Tagesordnungspunkt 1. der heutigen nichtöffentlichen Sitzung auch im öffentlichen Teil der Niederschrift.

1 Main-Spessart-Halle; Auftragsvergabe für den Austausch der defekten Lautsprecheranlage

Von Seiten der Firma AS Audiosysteme und Sicherheitstechnik GmbH wurde dem Hausmeister bei der letzten Wartung der Main-Spessart-Halle mitgeteilt, dass die Lautsprecheranlage defekt ist und eine Erneuerung zwingend erforderlich wird.

Von Seiten der Verwaltung wurde bei der ortsansässigen Firma AS Audiosysteme und Sicherheitstechnik GmbH ein Angebot für die gesamte Erneuerung der elektronischen Lautsprecheranlage (ELA) angefragt.

Das Angebot vom 21.11.2024 der Firma AS Audiosysteme und Sicherheitstechnik GmbH wurde im Ratsinformationssystem zur heutigen Sitzung bereitgestellt.

Die Kosten für die Erneuerung der elektronischen Lautsprecheranlage (ELA) für die gesamte Main-Spessart-Halle belaufen sich gemäß diesem Angebot auf insgesamt 14.035,80 € brutto.

Nachdem sich die örtliche Firma bestens auskennt und auch seit einigen Jahren die Wartung durchführt, wurden hier von Seiten der Verwaltung keine Vergleichsangebote eingeholt.

Die Verwaltung schlägt aufgrund der Notwendigkeit vor, den Auftrag zur Erneuerung der elektronischen Lautsprecheranlage für die gesamte Main-Spessart-Halle an die Firma AS Audiosysteme und Sicherheitstechnik GmbH zum Angebotspreis in Höhe von 14.035,80 € brutto zu vergeben.

Beschluss:

Die Firma AS Audiosysteme erhält den Auftrag für die Erneuerung der elektronischen Lautsprecheranlage (ELA) für die gesamte Main-Spessart-Halle zum Angebotspreis in Höhe von maximal 14.035,80 € brutto.

Die Verwaltung wird ermächtigt, das Weitere zu veranlassen. Für die Position 001 soll noch ein günstigeres Angebot erfragt werden.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	0