



**Markt Sulzbach a. Main**

Landkreis Miltenberg



# **Beschluss-Vorlagensammlung**

für unsere Bürgerinnen und Bürger

für die öffentliche Sitzung des Marktgemeinderates,  
am Donnerstag, den 26.06.2025  
im Saal der Braunwarthsmühle

## Beschlussvorlage

**Gremium:** Grundstücks-, Bau- und Umweltausschuss  
**Datum:** 05.06.2025

- TOP: 1** Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Grüne Lunge“ in zwei Teilbereichen (Fl.-Nr. 500/5, Bahnhofstraße 1 und Bahnhofstraße 4) - 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

### Sachverhalt:

Der vom Marktgemeinderat am 30.01.2025 gebilligte Vorentwurf zur Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Grüne Lunge“ mit Begründung wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 17.02.2025 bis einschließlich 18.03.2025 öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf 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 und die Begründung eingearbeitet.

### **a) Behandlung der Stellungnahmen von Behörden und Träger öffentlicher Belange;**

Im Rahmen der Behördenbeteiligung 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. Staatliches Bauamt Aschaffenburg,
13. Bayer. Landesamt für Denkmalpflege,
14. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung,
15. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Karlstadt,
16. Amt für ländliche Entwicklung,

17. Zweckverband AMME,
18. PLEdoc GmbH Ferngas Netzgesellschaft mbH,
19. Bayernwerk Netz GmbH,
20. Deutsche Telekom Technik GmbH,
21. Tennet TSO GmbH,
22. Vodafone Hessen GmbH & Co. KG,
23. Stadt Aschaffenburg,
24. 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 Hinweise vorgebracht, die erst im Rahmen der konkreten Objektplanung zu beachten sind:

01. Landratsamt Miltenberg - Brandschutz,
02. Landratsamt Miltenberg – Gesundheitliche Belange,
03. Staatliches Bauamt Aschaffenburg,
04. PLEdoc GmbH Ferngas Netzgesellschaft mbH,
05. Deutsche Telekom Technik GmbH,
06. Tennet TSO GmbH,
07. Vodafone Hessen GmbH & Co. KG,
08. Gemeinde Leidersbach.

Keine Stellungnahme abgegeben haben:

01. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Karlstadt,
02. Amt für Ländliche Entwicklung,
03. Stadt Aschaffenburg.

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 - Wasserschutz,
08. Landratsamt Miltenberg - Denkmalschutz,
09. Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg,
10. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung,
11. Bayer. Landesamt für Denkmalpflege,
12. Bayernwerk Netz GmbH,
13. Zweckverband AMME.

## **1. Regierung von Unterfranken mit Schreiben vom 10.03.2025**

### Überschwemmungsgebiet

Mit Ausnahme des östlich gelegenen Mischgebietes liegt das sonstige Areal im überschwemmungsgefährdeten Bereich (HQ 100) des Sulzbachs, was in den Planunterlagen auch thematisiert wird. In diesem Zusammenhang wird auf folgende Festlegungen des LEP sowie des RP1 hingewiesen:

Gem. Grundsatz 7.2.5 LEP sollen die Risiken durch Hochwasser soweit als möglich verringert werden. Hierzu sollen die natürliche Rückhalte- und Speicherkapazität der Landschaft erhalten und verbessert, Rückhalteräume an Gewässern von mit dem Hochwasserschutz nicht zu vereinbarenden Nutzungen freigehalten sowie bestehende Siedlungen vor einem mindestens hundert-jährlichen Hochwasser geschützt werden.

Gem. den Grundsätzen unter 4.2.7 RP1 sollen die Risiken durch Hochwasser durch vorbeugende Maßnahmen verringert oder vermieden werden. Hochwassergefährdete Bereiche sollen als Freiräume erhalten und von unvereinbaren Nutzungen, insbesondere der Siedlungsentwicklung, freigehalten werden.

Der natürliche Wasserrückhalt in der Fläche trägt zur Minderung von Hochwassergefahren bei und soll verbessert werden. Dabei kommt der Erhaltung und Wiederherstellung regelmäßig überfluteter flussbegleitender Flächen als Auwald oder Grünland sowie der Versickerungsfähigkeit des Bodens besondere Bedeutung zu.

Kommunale Planungen sollen Risiken durch Überflutungen aus Kanälen und Oberflächenabfluss infolge von Starkregenereignissen stärker berücksichtigen.

Den zuständigen Wasserwirtschaftsbehörden kommt bei der fachlichen Bewertung besondere Bedeutung zu.

### Denkmäler

Wie den Planunterlagen auch zu entnehmen ist sind von der Planung ein Bodendenkmal, hier Nr. 6-6020-0222 (Archäologische Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit) sowie ein Kulturdenkmal, hier Nr. D-6-76-160-1 (Marktbefestigung, Wachturm), betroffen. In diesem Zusammenhang sind insbesondere folgende Festlegungen des LEP sowie des RP1 zu nennen:

Gem. Grundsatz 8.4.1 (Schutz des kulturellen Erbes) Abs. 2 LEP sollen die heimischen Bau- und Kulturdenkmäler in ihrer historischen und regionalen Vielfalt geschützt und erhalten werden. Historische Innenstädte und Ortskerne sollen unter Wahrung ihrer denkmalwürdigen oder ortsbildprägenden Baukultur erhalten, erneuert und weiterentwickelt werden.

Gem. Grundsatz 3.1.6-03 RP1 kommt zum Schutz der Kulturdenkmäler einer Schwerpunktbildung in der Denkmalpflege besondere Bedeutung zu. Dabei sind Baudenkmäler, die das Orts- und Landschaftsbild besonders prägen, durch städtebauliche bzw. landschaftspflegerische Maßnahmen in ihrer Wirkung zu stärken. Dies sind alle in der Denkmalliste aufgeführten Einzelbaudenkmäler, die in ihrer Substanz besonders gesichert und erhalten werden sollen.

Gem. Grundsatz 3.1.6-05 RP1 ist bei der weiteren Siedlungsentwicklung auf die Bodendenkmäler Rücksicht zu nehmen.

Den Stellungnahmen der zuständigen Denkmalschutzbehörden kommt bei der fachlichen Bewertung besondere Bedeutung zu.

Im Plangebiet liegt das Naturdenkmal „Prinzregent Luitpold Linde“. In diesem Zusammenhang wird auf folgenden Grundsatz der RP1 hingewiesen:

Gem. 4.1.2-01 (Schutz und Pflege der Landschaft) 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. Diese schutzwürdigen Landschaftsteile sollen in ihrer Funktion als biologisch und strukturell bereichernde Elemente der Landschaft, als Kompensatoren der Belastungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild und als Lebensräume hier seltener bzw. selten gewordener Pflanzen- und Tiergesellschaften gestärkt werden.

Den zuständigen Naturschutzbehörden kommt bei der fachlichen Bewertung besondere Bedeutung zu.

### Fazit

Die Planung entspricht den o.g. Erfordernissen der Raumordnung dann, wenn die zuständigen Wasserwirtschafts-, Denkmalschutz- und Naturschutzbehörden, ggf. mit Auflagen, keine Einwände erheben bzw. dem Vorhaben zustimmen. In diesem Fall werden keine Einwände erhoben.

### Hinweise

Aufgrund der Eintragungen in unserem Raumordnungskataster weisen wir darauf hin, dass folgender weiterer Belang betroffen sein könnte:

Wasser: Zum Teil Abwasserleitung (AV AMME)

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

### Beurteilung:

**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

### Überschwemmungsgebiet

Die Wasserbehörden haben der Planung zugestimmt.

Da sich das Planungsgebiet nicht im Außenbereich befindet, ist § 78 Abs. 3 WHG einschlägig. Somit ist nach § 78 Abs. 3 WHG lediglich nachzuweisen:

1. die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger,
2. die Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes und
3. die hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben.

Diese Anforderungen werden erfüllt, durch die Teiloffenlegung des Sulzbaches, durch die Schaffung von zusätzlichem Retentionsraum und der Lage der geplanten Erdgeschosshöhen oberhalb der HQ100-Grenzen (zzgl. Freibordmaß) sowie dem Verbot, dass im Hochwasserabflussbereich abflussbehindernde Einbauten, Erdauffüllungen und Einfriedungen unzulässig sind.

Die von zuständigen Wasserwirtschaftsbehörden vorgebrachten Anregungen werden berücksichtigt.

### Denkmäler

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege hat der Planung zugestimmt, sofern die vorgebrachten Hinweise beachtet werden. Die Hinweise wurden in den Bebauungsplan übernommen und werden bei Bauarbeiten beachtet.

Das Naturdenkmal „Prinzregent Luitpold Linde“ steht auf der Fl.-Nr. 7740/40 vor dem Nebengebäude des Anwesens Bahnhofstraße 2. Es wird als Naturdenkmal und als zu erhaltender Baum in den Bebauungsplan aufgenommen.

#### Fazit

siehe vorstehend

#### Hinweise

Der Zweckverband AMME wurde im Verfahren beteiligt.

#### **Auswirkungen auf den Bebauungsplan:**

Das Naturdenkmal wird ergänzt.

#### **Beschlussvorschlag:**

Der Beurteilung des Büro PlanerFM wird vollinhaltlich zugestimmt.

#### **Abstimmungsergebnis:**

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

|                       |          |
|-----------------------|----------|
| Anwesend:             | <b>8</b> |
| Persönlich beteiligt: | <b>0</b> |

## **2. Regionaler Planungsverband mit Schreiben vom 17.03.2025**

### Überschwemmungsgebiet

Mit Ausnahme des östlich gelegenen Mischgebietes liegt das sonstige Areal im überschwemmungsgefährdeten Bereich (HQ 100) des Sulzbachs, was in den Planunterlagen auch thematisiert wird. In diesem Zusammenhang wird auf folgende Festlegungen des LEP sowie des RP1 hingewiesen:

Gem. Grundsatz 7.2.5 LEP sollen die Risiken durch Hochwasser soweit als möglich verringert werden. Hierzu sollen die natürliche Rückhalte- und Speicherfähigkeit der Landschaft erhalten und verbessert, Rückhalteräume an Gewässern von mit dem Hochwasserschutz nicht zu vereinbarenden Nutzungen freigehalten sowie bestehende Siedlungen vor einem mindestens hundert-jährlichen Hochwasser geschützt werden.

Gem. den Grundsätzen unter 4.2.7 RP1 sollen die Risiken durch Hochwasser durch vorbeugende Maßnahmen verringert oder vermieden werden. Hochwassergefährdete Bereiche sollen als Freiräume erhalten und von unvereinbaren Nutzungen, insbesondere der Siedlungsentwicklung, freigehalten werden.

Der natürliche Wasserrückhalt in der Fläche trägt zur Minderung von Hochwassergefahren bei und soll verbessert werden. Dabei kommt der Erhaltung und Wiederherstellung regelmäßig überfluteter flussbegleitender Flächen als Auwald oder Grünland sowie der Versickerungsfähigkeit des Bodens besondere Bedeutung zu.

Kommunale Planungen sollen Risiken durch Überflutungen aus Kanälen und Oberflächenabfluss infolge von Starkregenereignissen stärker berücksichtigen.

Den zuständigen Wasserwirtschaftsbehörden kommt bei der fachlichen Bewertung besondere Bedeutung zu.

### Denkmäler

Wie den Planunterlagen auch zu entnehmen ist sind von der Planung ein Bodendenkmal, hier Nr. 6-6020-0222 (Archäologische Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit) sowie ein Kulturdenkmal, hier Nr. D-6-76-160-1 (Marktbefestigung, Wachturm), betroffen. In diesem Zusammenhang sind insbesondere folgende Festlegungen des LEP sowie des RP1 zu nennen:

Gem. Grundsatz 8.4.1 (Schutz des kulturellen Erbes) Abs. 2 LEP sollen die heimischen Bau- und Kulturdenkmäler in ihrer historischen und regionalen Vielfalt geschützt und erhalten werden. Historische Innenstädte und Ortskerne sollen unter Wahrung ihrer denkmalwürdigen oder ortsbildprägenden Baukultur erhalten, erneuert und weiterentwickelt werden.

Gem. Grundsatz 3.1.6-03 RP1 kommt zum Schutz der Kulturdenkmäler einer Schwerpunktbildung in der Denkmalpflege besondere Bedeutung zu. Dabei sind Baudenkmäler, die das Orts- und Landschaftsbild besonders prägen, durch städtebauliche bzw. landschaftspflegerische Maßnahmen in ihrer Wirkung zu stärken. Dies sind alle in der Denkmalliste aufgeführten Einzelbaudenkmäler, die in ihrer Substanz besonders gesichert und erhalten werden sollen.

Gem. Grundsatz 3.1.6-05 RP1 ist bei der weiteren Siedlungsentwicklung auf die Bodendenkmäler Rücksicht zu nehmen.

Den Stellungnahmen der zuständigen Denkmalschutzbehörden kommt bei der fachlichen Bewertung besondere Bedeutung zu.

Im Plangebiet liegt das Naturdenkmal „Prinzregent Luitpold Linde“. In diesem Zusammenhang wird auf folgenden Grundsatz der RP1 hingewiesen:

Gem. 4.1.2-01 (Schutz und Pflege der Landschaft) 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. Diese schutzwürdigen Landschaftsteile sollen in ihrer Funktion als biologisch und strukturell bereichernde Elemente der Landschaft, als Kompensatoren der Belastungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild und als Lebensräume hier seltener bzw. selten gewordener Pflanzen- und Tiergesellschaften gestärkt werden.

Den zuständigen Naturschutzbehörden kommt bei der fachlichen Bewertung besondere Bedeutung zu.

### Fazit

Die Planung entspricht den o.g. Erfordernissen der Raumordnung dann, wenn die zuständigen Wasserwirtschafts-, Denkmalschutz- und Naturschutzbehörden, ggf. mit Auflagen, keine Einwände erheben bzw. dem Vorhaben zustimmen. In diesem Fall werden keine Einwände erhoben.

### Beurteilung:

**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

### Überschwemmungsgebiet

Die Wasserbehörden haben der Planung zugestimmt.

Da sich das Planungsgebiet nicht im Außenbereich befindet, ist § 78 Abs. 3 WHG einschlägig. Somit ist nach § 78 Abs. 3 WHG lediglich nachzuweisen:

1. die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger,
2. die Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes und
3. die hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben.

Diese Anforderungen werden erfüllt, durch die Teiloffenlegung des Sulzbaches, durch die Schaffung von zusätzlichem Retentionsraum und der Lage der geplanten Erdgeschosshöhen oberhalb der HQ100-Grenzen (zzgl. Freibordmaß) sowie dem Verbot, dass im Hochwasserabflussbereich abflussbehindernde Einbauten, Erdauffüllungen und Einfriedungen unzulässig sind.

Die von zuständigen Wasserwirtschaftsbehörden vorgebrachten Anregungen werden berücksichtigt.

### Denkmäler

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege hat der Planung zugestimmt, sofern die vorgebrachten Hinweise beachtet werden. Die Hinweise wurden in den Bebauungsplan übernommen und werden bei Bauarbeiten beachtet.

Das Naturdenkmal „Prinzregent Luitpold Linde“ steht auf der Fl.-Nr. 7740/40 vor dem Nebengebäude des Anwesens Bahnhofstraße 2. Es wird als Naturdenkmal und als zu erhaltender Baum in den Bebauungsplan aufgenommen.

### Fazit

siehe vorstehend

### **Auswirkungen auf den Bebauungsplan:**

Das Naturdenkmal wird ergänzt.

### **Beschlussvorschlag:**

Der Beurteilung des Büro PlanerFM wird vollinhaltlich zugestimmt.

### **Abstimmungsergebnis:**

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

|                       |          |
|-----------------------|----------|
| Anwesend:             | <b>8</b> |
| Persönlich beteiligt: | <b>0</b> |

## **3. Landratsamt Miltenberg - Bauplanungs- und Bauordnungsrecht** mit Schreiben vom 17.03.2025

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) zuletzt durch die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619) geändert worden ist.

#### Bebauungsplan auf einer einheitlichen Grundlage erstellen

Die Bebauungsplanänderung wurde mit einem Planteil, einem eigenen, separaten Teil zu den Festsetzungen sowie den Verfahrensvermerken vorgelegt. Wir weisen darauf hin, dass die Bebauungsplanänderung auf einer einheitlichen Grundlage ausgefertigt werden muss.

#### Maß der baulichen Nutzung

Gem. § 16 Abs. 2 Ziff. 1 BauNVO kann im Bebauungsplan das Maß der baulichen Nutzung bestimmt werden durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl oder der Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen.

Es wird keine Grundflächenzahl festgesetzt. In den planungsrechtlichen Festsetzungen wird ausgeführt, dass die durch die Baugrenzen umschlossenen Baufelder zu 100 % ausgenutzt werden dürfen. In der Begründung wird dazu erläutert, dass eine Parzellierung der Parzellen nicht geplant sei, insofern werde von der Festsetzung einer Grundflächenzahl abgesehen. Stattdessen werde geregelt, dass die durch die Baugrenzen umschlossenen Baufelder das Höchstmaß der Überbauung bestimmen.

Es wird vorgeschlagen, das Baufenster zu bemaßen.

#### Zeichnerische Festsetzungen

Bei der „Art der baulichen Nutzung“ wird von der „Umgrenzung“ von Flächen für den Gemeinbedarf gesprochen, tatsächlich ist im Planteil die Fläche für Gemeinbedarf in entsprechendem Farbton dargestellt. Um Irritationen zu vermeiden, bitten wir um Berichtigung.

#### Farbgebung

Die Farbgebung der zeichnerischen Festsetzungen weicht von der Darstellung im Planteil ab (z. B. Verkehrsflächen, die öffentlichen Grünflächen aber auch die Flächen für den Gemeinbedarf). Wir bitten um Überarbeitung.

#### Zweckbestimmung

Die Flächen für den Gemeinbedarf erhalten eine Zweckbestimmung. Da der Bebauungsplan in zwei Bereichen geändert wird, ergeben sich zwei Bereiche mit „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“, einmal Jugendzentrum, einmal Seniorentreff. Um Irritationen zu vermeiden, sollte in den Festsetzungen konkretisiert werden, in welchem Bereich das Jugendzentrum und wo der Seniorentreff vorgesehen ist.

#### Wasserflächen und Flächen für den Hochwasserschutz

Im Hochwasserabflussbereich des Sulzbachs sind abflussbehindernde Einbauten, Erdauffüllungen und Einfriedungen unzulässig. Der unter dem Punkt 5.1 beschriebene Hochwasserabflussbereich sollte im planerischen Teil dargestellt werden.

#### Fehlerteufel

Der Fehlerteufel hat zugeschlagen: In der Begründung auf Seite 4, zweiter Abschnitt, „...“, unter der verrohrt der Sulzbach verläuft.“

#### **Beurteilung:**

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

#### Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan führt die aktuelle Fassung der BayBO auf.

#### Bebauungsplan auf einer einheitlichen Grundlage erstellen

Die Zusammenführung von Plan und textlichen Festsetzungen erfolgt mit dem nächsten Verfahrensschritt.

#### Maß der baulichen Nutzung

Das Baufeld wird vermaßt.

#### Zeichnerische Festsetzungen

Die Bezeichnung „Umgrenzung“ entfällt.

#### Farbgebung

Die Angleichung der Farben erfolgt mit dem nächsten Verfahrensschritt

#### Zweckbestimmung

Die entsprechenden Einrichtungen werden den Gebieten zugeordnet.

#### Wasserflächen und Flächen für den Hochwasserschutz

Der Abflussbereich wird dargestellt.

#### Fehlerteufel

Das „r“ wird ergänzt.

#### **Auswirkungen auf den Bebauungsplan:**

Die Anpassungen und Ergänzungen werden, sofern erforderlich und wie oben beschrieben, in die Begründung und den Plan übernommen.

#### **Beschlussvorschlag:**

Der Beurteilung des Büro PlanerFM wird vollinhaltlich zugestimmt.

#### **Abstimmungsergebnis:**

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

|                       |          |
|-----------------------|----------|
| Anwesend:             | <b>8</b> |
| Persönlich beteiligt: | <b>0</b> |

#### **4. Landratsamt Miltenberg - Natur- und Landschaftsschutz**

mit Schreiben vom 17.03.2025

Dem o.g. Vorhaben kann aus naturschutzrechtlicher und -fachlicher Sicht noch nicht zugestimmt werden. Den aktuellen Unterlagen liegt ein Grünordnungsplan bei, jedoch noch kein Umweltbericht und artenschutzrechtlicher Fachbeitrag. Eine Stellungnahme kann erst abgegeben werden, wenn ein Umweltbericht und ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag nachgereicht wurden.

### **Beurteilung:**

**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

Die entsprechenden Unterlagen werden nachgereicht.

### **Auswirkungen auf den Bebauungsplan:**

Die Anforderungen aus dem Artenschutz und dem Umweltbericht werden in den Plan und die Begründung eingearbeitet.

### **Beschlussvorschlag:**

Der Beurteilung des Büro PlanerFM wird vollinhaltlich zugestimmt.

### **Abstimmungsergebnis:**

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

|                       |          |
|-----------------------|----------|
| Anwesend:             | <b>8</b> |
| Persönlich beteiligt: | <b>0</b> |

## **5. Landratsamt Miltenberg – Immissionsschutz mit Schreiben vom 17.03.2025**

### **Lärmschutz**

Es ist nicht zu erwarten, dass von den geplanten Vorhaben des westlichen Plangebiets (Seniorentreff, Bücherei, öffentlicher Parkplatz) relevante Lärmemissionen ausgehen, die sich schädlich auf umliegende schutzbedürftige Nutzungen auswirken.

Gleiches gilt auch für die Errichtung des Jugendtreffs für Kinder zwischen 6 und 13 Jahre im östlichen Teil des Plangebiets. Nach § 22 Absatz 1a BImSchG sind Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen wie beispielsweise Ballspielplätzen durch Kinder hervorgerufen werden, im Regelfall keine schädliche Umwelteinwirkung. Bei der Beurteilung der Geräuscheinwirkungen dürfen Immissionsgrenz- und -richtwerte nicht herangezogen werden.

### **Straßenverkehrslärm**

Die Berechnungen der Begründung zeigen, dass an der lärmzugewandten Gebäudefassade des Seniorenheims tagsüber ein Beurteilungspegel von 65,5 dB(A) durch den Straßenverkehr erreicht und der Orientierungswert der DIN 18005 für Mischgebiete von 60 dB(A) somit um 5,5 dB(A) überschritten wird. In der Begründung wird daher empfohlen, den Aufenthaltsraum zur lärmabgewandten

Fassadenseite oder Fenster zur seitlichen Fassadenseite anzuordnen, wodurch gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt werden können.

Neben dem tagsüber geltenden Orientierungswert der DIN 18005 wird an der lärmzugewandten Gebäudefassade des Seniorenheims auch der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für Mischgebiete von tagsüber 64 dB(A) überschritten. Aus lärmschutzfachlicher Sicht wird daher empfohlen, dass - insofern Maßnahmen des aktiven Lärmschutzes nicht in Frage kommen - zumindest die Möglichkeiten des passiven Schallschutzes ausgeschöpft werden, um jedenfalls die Werte der 16. BImSchV einzuhalten.

Die in der Begründung empfohlene lärmabgewandte Orientierung des Aufenthaltsraums und Fenster stellt hierbei eine geeignete Maßnahme zum Schutz vor Verkehrslärmeinwirkungen dar, da an den lärmabgewandten Gebäudefassaden auch die Unterschreitung des Immissionsgrenzwertes der 16. BImSchV erwartet werden kann.

Sollte der Aufenthaltsraum allerdings doch an der lärmzugewandten Gebäudefassade des Seniorenheims errichtet werden, wäre durch eine ausreichende Schalldämmung der Außenbauteile ein Innenpegel sicherzustellen, der eine gegen unzumutbare Lärmbeeinträchtigungen abgeschirmte Gebäudenutzung ermöglicht (bei Wohnnutzungen beträgt dieser beispielsweise 40 dB(A)).

Unter Beachtung dessen, bestehen gegen die Änderung des Bebauungsplans aus Sicht des Immissionsschutzes keine Bedenken.

### **Beurteilung:**

**Der Anregung wird gefolgt.**

**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

### **Lärmschutz**

Kenntnisnahme

### **Straßenverkehrslärm**

Folgende Formulierung wird in den Bebauungsplan aufgenommen:

Weist der Seniorentreffpunkt ausschließlich Fenster zur lärmzugewandten Fassadenseite auf, so ist zur Einhaltung eines Innenpegels von 40 dB(A) eine ausreichende Schalldämmung der Außenbauteile sicherzustellen.

Durch diese Forderung wird sichergestellt, dass bei einer abweichenden Planung der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für Mischgebiete von tagsüber 64 dB(A) eingehalten wird.

Bei der aktuellen Planung ist dies entbehrlich, da der Aufenthaltsraum auch Fenster zur seitlichen Fassade aufweist. Dort liegen die Lärmpegel unter dem Grenzwert.

### **Auswirkungen auf den Bebauungsplan:**

Die textlichen Festsetzungen sowie die Begründung werden wie oben aufgeführt ergänzt.

### **Beschlussvorschlag:**

Der Beurteilung des Büro PlanerFM wird vollinhaltlich zugestimmt.

### **Abstimmungsergebnis:**

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

|                       |          |
|-----------------------|----------|
| Anwesend:             | <b>8</b> |
| Persönlich beteiligt: | <b>0</b> |

## **6. Landratsamt Miltenberg - Bodenschutz mit Schreiben vom 17.03.2025**

Im Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Grüne Lunge“ liegen im westlichen Teilabschnitt die Grundstücke Fl.-Nrn. 7197/2, 7197/3, 7197/4, 7197/5, 7202, 7203, 7740/35 (jeweils vollständig) und Fl.-Nrn. 366, 370, 7197, 7201, 7740 (jeweils teilweise) der Gemarkung Sulzbach a. Main. Im östlichen Teilabschnitt liegen die Grundstücke Fl.-Nrn. 500/5 (vollständig) und 500/50 sowie 8033 (beide teilweise) der Gemarkung Sulzbach a. Main. 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 planungsrechtlichen Festsetzungen bzw. Hinweise des Bebauungsplans unter Teil D 3. Bodenschutz steht Folgendes geschrieben:

„Für überschüssiges Aushubmaterial und den jeweiligen Verwertungs- bzw. Entsorgungsweg sind die rechtlichen und technischen Anforderungen (§ 6 - 8 BBodSchV, LAGA M 20, Stand 2023 sowie DepV) maßgeblich und die Annahmekriterien eines Abnehmers zu berücksichtigen.“

Zum 1. August .2023 ist u. a. zur Regelung der Verwertung von mineralischen Ersatzbaustoffen sowie von Bodenaushub bundeseinheitlich die Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV) und die Neufassung der Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV) in Kraft getreten und haben die vorher geltenden Leitfäden wie bspw. LAGA M20 ersetzt. Wir bitten dies entsprechend bei den textlichen Festsetzungen zu berücksichtigen und die LAGA M20, Stand 2023, aus der Passage zu streichen.

Aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen gegen die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Grüne Lunge“ 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.

#### Hinweis:

Die Informationen im Altlastenkataster nach Art. 3 BayBodSchG geben nur den momentan erfassten Datenbestand wieder, der nicht den aktuellen Verhältnissen auf dem jeweiligen Grundstück entsprechen muss. Gegebenenfalls muss ein Verantwortlicher nach Bodenschutzrecht (insbesondere Eigentümer) eine entsprechende Überprüfung (Recherche bzw. Untersuchung) selbst veranlassen. Sollten sich dabei, entgegen unseren bisherigen Erkenntnissen, konkrete Anhaltspunkte für das Vorliegen von Altlasten oder schädlichen Bodenveränderungen ergeben, dann ist der Verantwortliche nach Art. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) verpflichtet, die Untere Bodenschutzbehörde im Landratsamt Miltenberg unverzüglich über diesen Sachverhalt zu informieren und ihr die diesbezüglich vorhandenen Unterlagen vorzulegen.

#### Beurteilung:

##### **Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

Es wird zur Kenntnis genommen, dass im bayerischen Altlastenkataster keine Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen verzeichnet sind.

Die Hinweise werden wie folgt aktualisiert:

Unter Hinweise D 3 wird die technische Anforderung LAGA M 20, Stand 2023 gestrichen.

Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis hinsichtlich Bodeneingriffen und Wiederverwertung von Bodenaushub.

#### Hinweis:

Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis

##### **Auswirkungen auf den Bebauungsplan:**

Der Hinweis D 3 wird wie vorgeschlagen aktualisiert.

#### Beschlussvorschlag:

Der Beurteilung des Büro PlanerFM wird vollinhaltlich zugestimmt.

#### Abstimmungsergebnis:

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

|                       |          |
|-----------------------|----------|
| Anwesend:             | <b>8</b> |
| Persönlich beteiligt: | <b>0</b> |

## **7. Landratsamt Miltenberg - Wasserschutz mit Schreiben vom 17.03.2025**

Das Plangebiet liegt fast vollständig im überschwemmungsgefährdeten Bereich des Sulzbachs. Gemäß § 78 Abs. 1 WHG ist in festgesetzten Überschwemmungsgebieten die Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich in

Bauleitplänen oder in sonstigen Satzungen nach dem Baugesetzbuch untersagt. Da sich das Planungsgebiet nicht im Außenbereich befindet ist jedoch § 78 Abs. 3 WHG einschlägig.

Nach § 78 Abs. 3 WHG hat die Gemeinde in festgesetzten Überschwemmungsgebieten bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für die Gebiete, die nach § 30 Absatz 1 und 2 oder § 34 des Baugesetzbuches zu beurteilen sind, in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuches insbesondere zu berücksichtigen:

1. die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger,
2. die Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes und
3. die hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben.

Die fachliche Beurteilung der Ziffern 1 bis 3 obliegt dem Wasserwirtschaftsamt.

Für den geplanten Gewässerausbau ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Dies ist dem Antragssteller bereits bekannt.

### **Beurteilung:**

**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich das Planungsgebiet nicht im Außenbereich befindet und somit § 78 Abs. 3 WHG einschlägig ist.

Aus dem Nachweis geht hervor, dass keine nachteiligen Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger ausgelöst werden, dass der bestehende Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt wird und dass die Errichtung von Bauvorhaben hochwasserangepasst erfolgt.

Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

Für den geplanten Gewässerausbau wird eine wasserrechtliche Erlaubnis beantragt.

### **Auswirkungen auf den Bebauungsplan:**

keine

### **Beschlussvorschlag:**

Der Beurteilung des Büro PlanerFM wird vollinhaltlich zugestimmt.

### **Abstimmungsergebnis:**

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

|                       |          |
|-----------------------|----------|
| Anwesend:             | <b>8</b> |
| Persönlich beteiligt: | <b>0</b> |

**8. Landratsamt Miltenberg - Denkmalschutz** mit Schreiben vom 17.03.2025

Bau- und Kunstdenkmalflegerische Belange:

Innerhalb des Plangebiets befinden sich Einzelbaudenkmäler, die nach Art. 1 Abs. 2 BayDSchG mit folgendem Text in der Bayerischen Denkmalliste verzeichnet sind:

- D-6-76-160-1: „Marktbefestigung, Bruchsteinmauer entlang der nördlichen, östlichen und südlichen Ortskerngrenze mit Maul- und Schlüssellochscharten, davon eine bez. 16(?)7, Reste von doppeltürmigen Vortoren mit Rundtürmen an der Hauptstraße und Pfortengasse, sowie ein Rundturmrest in der Südostecke der Befestigung, alle Türme im oberen Teil mit Vorkragung über Gesims, teilweise mit Zinnen, der östliche Turm an der Hauptstraße mit Nische und Madonnenfigur um 1500 (Kopie); Sandstein M.14. Jh. - A. 17. Jh.“
- D-6-76-160-5: „Friedhofskapelle, kleiner verputzter Steinbau auf rechteckigem Grundriss mit Rundbogenöffnung und dreiseitigem Schluss, an den Seiten Erweiterungen mit Rundbogendurchgängen zum Friedhof, abgeschlepptes Krüppelwalmdach und verschieferter Dachreiter mit Pyramidenhelm, 1825, Umbau im Heimatstil, Anfang 20. Jh.“

Sollten konkrete Maßnahmen an Einzeldenkmälern oder in deren Nähe vorgesehen sein, ist dafür eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis nach Art. 6 BayDSchG zu stellen und sie sind mit den Denkmalbehörden vor Ausführung abzustimmen, um eine erhebliche Beeinträchtigung der Denkmäler zu verhindern.

#### Bodendenkmalpflegerische Belange:

Im oben genannten Planungsgebiet liegen am südlichen Rand des Teilgebiets West die Bodendenkmäler:

- D-6-6020-0222: „Archäologische Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit im Ortsbereich von Sulzbach a. Main.“
- D-6-6020-0223: „Archäologische Befunde im Bereich der spätmittelalterlichen Ortsbefestigung in Sulzbach a. Main.“

Wir bitten Sie daher, folgenden Text in den Festsetzungen, auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen:

„Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Bereich der hier genannten Bodendenkmäler ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.“

Folgende Hinweise sind zu beachten:

- Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege empfiehlt nachdrücklich, Eingriffe in die Denkmalsubstanz zu vermeiden. Sollte nach Abwägung aller Belange keine Möglichkeit bestehen, Bodeneingriffe durch Umplanung vollständig oder in großen Teilen zu vermeiden, muss 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.blfd.bayern.de/mam/information\\_und\\_service/fachanwender/dokuvorgaben\\_april\\_2020.pdf](https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/dokuvorgaben_april_2020.pdf).

- Im Bereich bekannter Bodendenkmäler ist darüber hinaus der Einsatz technischer Ortungsgeräte, die geeignet sind, Denkmäler im Erdreich aufzufinden (z. B. Metallsonden), gemäß Art. 7 Abs. 6 BayDSchG verboten. Für berechnigte berufliche Interessen (geophysikalische Prospektion, Kampfmittelräumung, archäologische Fachfirmen) kann die Erlaubnis erteilt werden.

### **Beurteilung:**

#### **Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

##### Bau- und Kunstdenkmalspfelegerische Belange:

Die Einzelbaudenkmäler sind im Plan dargestellt.

Die Um- und Anbaumaßnahme am Anwesen Bahnhofstraße 1 wird mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abgestimmt.

##### Bodendenkmalspfelegerische Belange:

Folgender Text wird in die textlichen Festsetzungen übernommen.

*Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Bereich der genannten Bodendenkmäler ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.*

Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

#### **Auswirkungen auf den Bebauungsplan:**

Die textlichen Festsetzungen sowie die Begründung werden wie oben aufgeführt ergänzt.

##### Beschlussvorschlag:

Der Beurteilung des Büro PlanerFM wird vollinhaltlich zugestimmt.

##### Abstimmungsergebnis:

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

|                       |   |
|-----------------------|---|
| Anwesend:             | 8 |
| Persönlich beteiligt: | 0 |

### **9. Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg mit Schreiben vom 02.04.2025**

#### Abwasser und Gewässerschutz

Das Plangebiet soll im vorhandenen Mischsystem entwässert werden. Das Wasserhaushaltsgesetz strebt eine getrennte Sammlung und Behandlung von Niederschlags- und Schmutzwasser an. In der weiteren Planung ist daher zu prüfen,

ob das anfallende Niederschlagswasser vor Ort versickert oder in den Sulzbach eingeleitet werden kann. Eine unter Umständen benötigte wasserrechtliche Erlaubnis ist unter Beteiligung des Wasserwirtschaftsamtes beim Landratsamt Miltenberg zu beantragen.

#### Altlasten und schädliche Bodenveränderungen

Es ist geplant, im Plangebiet RC-Material zu verbauen. Aufgrund des Vorsorgegedankens sollte im HQ-häufig Bereich Folgendes beachtet werden:

Die eingesetzten Materialien/Baustoffe, insbesondere für erdberührte und im Freien befindliche Bauteile, müssen so beschaffen sein, dass durch sie keine nachteiligen Auswirkungen auf den Sulzbach oder das Grundwasser entstehen. Die Verwendung von Baumaterialien, die auslaug- oder auswaschbare wassergefährdende Stoffe enthalten, ist nicht zulässig. Werden auf oder in den Boden Materialien auf- oder eingebracht, sind die Vorgaben der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV vom 09.07.2021, in Kraft getreten am 01.08.2023), insbes. §6, §7 und §8 zu beachten.

Es ist nur Boden- oder Baggergut i. S. §2 der BBodSchV zur Verwendung zugelassen, das

- die Vorsorgewerte nach Anlage 1 Tabellen 1 und 2 der BBodSchV oder
- die in Anlage 1 Tabelle 3 der Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV) angegebenen Werte für BM-0 bzw. BG-0“

einhält.

#### Oberflächengewässer und Überschwemmungsgebiet

##### **Teilgebiet West**

Das Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg wurde zu den Planungen in diesem Teilbereich des Bebauungsplanes bereits im Rahmen von mehreren Besprechungen beteiligt. Aufgrund der Lage der baulichen Anlagen im amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Sulzbaches ist eine wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung nach §78 WHG erforderlich.

Aus fachlicher Sicht muss vor allem nachgewiesen werden, dass keine nachteiligen Auswirkungen auf Dritte entstehen. Hierfür ist ein entsprechender hydraulischer Nachweis durchzuführen. In dem Zuge sind auch Retentionsraumverluste und ein diesbezüglicher umfangs-, funktions- und zeitgleicher Ausgleich darzulegen. Das hydraulische Modell wurde dem Markt Sulzbach bereits zur Verfügung gestellt.

Die Gebäude müssen hochwasserangepasst ausgeführt werden. Die Planung sieht diesbezüglich eine OK des FFB auf einer Höhe von 119,10 m ü. NN vor. Damit liegt der Boden ca. 50 cm über dem maximalen Wasserspiegel bei einem HQ100 (Hochwasserereignis mit einer statistischen Wiederkehr von 100 Jahren). Daneben müssen auch das bestehende Kellergeschoss und die Gebäudeöffnungen des bereits bestehenden Gebäudes baulich angepasst werden. Hier wurde bei einer Besprechung am 05.12.2024 u.a. die Beseitigung der Kellerfenster und eine wasserdichte Tür zur Bachseite angedacht. Auch eine Flutung über das Kanalnetz ist durch geeignete Maßnahmen zu verhindern. Die hochwasserangepasste Bauweise ist im Zuge des wasserrechtlichen Verfahrens darzulegen.

In den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes wird ausgeführt, dass die Baugrenze durch untergeordnete Nebenanlagen wie eine Mülleinhausung sowie Terrassen, Stege, Rampen und Treppen auf der gesamten Fläche überschritten werden darf. Diesbezüglich sind die Auswirkungen auf den Hochwasserabfluss und

den Hochwasserrückhalteraum zu berücksichtigen. Ggf. ist ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich. Es wird für sinnvoll erachtet, die Nebenanlagen bereits im Zuge des wasserrechtlichen Ausnahmegenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen.

Im Bebauungsplan wird der Wasserspiegel für ein HQ100 des Sulzbaches mit „bis zu 118,2 m ü. NN“ angegeben. Gemäß der hydraulischen Berechnung für ein HQ100 beträgt der maximale Wasserspiegel allerdings 118,60 m ü. NN. Dies ist entsprechend anzupassen.

Die geplante Fußgängerbrücke über den Sulzbach muss im hydraulischen Nachweis berücksichtigt werden. Die Anlage ist mit einem möglichst großen Abflussquerschnitt zu planen, um die Verklausungsgefahr möglichst gering zu halten. Zudem muss eine ausreichende Standsicherheit in Bezug auf die bei Hochwasser zu erwartenden Kräfte gewährleistet werden.

Der Bereich der geplanten PKW-Stellplätze ist im Rahmen des hydraulischen Nachweises in Bezug auf die genauen Wassertiefen zu untersuchen und zu prüfen, ob ein Abtreiben der Fahrzeuge im Hochwasserfall zu befürchten ist. Ggf. ist eine Anpassung der Planung erforderlich.

Die vorgesehenen aber noch nicht exakt verorteten Tische, Bänke, Liegen etc. dürfen nur in Bereichen mit geringen Fließgeschwindigkeiten errichtet werden (z.B. im Fließschatten des geplanten Gebäudes) und sind entsprechend im Untergrund zu verankern.

Der entlang des Sulzbaches geplante Radweg ist im Zuge der wasserrechtlichen Ausnahmegenehmigung darzustellen. Es ist auf einen ausreichenden Abstand zum Gewässer zu achten.

Die Freilegung des Sulzbaches ist in einem eigenständigen wasserrechtlichen Verfahren (Gewässerausbau) zu behandeln.

### **Teilgebiet Ost**

Die Planungen zum Jugendhaus waren dem Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg bisher nicht bekannt. Das Vorhaben greift zum Teil in das amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiet des Sulzbaches ein. Auch hierfür ist eine wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung nach § 78 WHG erforderlich. Der verlorengehende Retentionsraum ist zu ermitteln. Zudem muss eine entsprechende Ausgleichsplanung vorgelegt werden. Sofern ein umfangs-, funktions- und zeitgleicher Ausgleich auf dem Vorhabensgrundstück der Fl.-Nr. 500/15, Gmk. Sulzbach, selbst nachgewiesen werden kann, kann aufgrund der Randlage im Überschwemmungsgebiet in einem Bereich mit geringen Fließgeschwindigkeiten evtl. auf eine gesonderte hydraulische Nachweisführung verzichtet werden. Das Gebäude ist hochwasserangepasst zu errichten. Dies ist im wasserrechtlichen Verfahren entsprechend nachzuweisen.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht besteht mit dem Vorhaben grundsätzlich Einverständnis, unter Berücksichtigung der aufgeführten Punkte.

### **Beurteilung:**

### Abwasser und Gewässerschutz

Im westlichen Teilgebiet werden auf einer Fläche von ca. 398,09 m<sup>2</sup> Gebäudesubstanz abgebrochen. Dem steht eine Fläche von ca. 392,01 m<sup>2</sup> an Neubebauung (West und Ost) gegenüber. Die überbaute Fläche reduziert sich somit um ca. 6 m<sup>2</sup>.

Die Dächer des geplanten Anbaus und des Jugendhauses werden extensiv begrünt. Hierdurch reduziert sich die Menge des anfallenden Niederschlagswassers um mindestens 60% gegenüber einem Hartdach.

Die Gesamtfläche der Hartdächer, die abgebrochen werden sollen, beträgt 398,09 m<sup>2</sup>. Das auf diesen Dächern anfallende Niederschlagswasser wird derzeit vollständig in den Mischwassersammler eingeleitet.

Die Gesamtfläche der extensiv begrünter Dächer, die errichtet werden sollen, beträgt

391,94 m<sup>2</sup> (367,21 m<sup>2</sup> + 24,73 m<sup>2</sup>). Extensiv begrünte Dächer halten im Jahresmittel mindestens 60% des anfallenden Niederschlagswassers zurück. Dies entspräche einer Hartdachfläche von ca. 651,82 m<sup>2</sup>. Die Gegenüberstellung verdeutlicht, dass durch die Planung der Mischwasserkanal entlastet wird.

Zur weiteren Entlastung des hoch ausgelasteten Sammlers in der Staatsstraße wird derzeit geprüft, ob eine Versickerung über die belebte Oberbodenzone möglich ist. Wenn eine Versickerung nicht möglich ist (z.B. aufgrund des hohen Grundwasserspiegels) wird das anfallende Niederschlagswasser in den Sulzbach eingeleitet. Hierzu wird bei der Unteren Wasserrechtsbehörde ggf. ein entsprechender Einleitantrag vorgelegt.

### Altlasten und schädliche Bodenveränderungen

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der Ausführung beachtet. Der Bebauungsplan enthält entsprechende Hinweise.

### Oberflächengewässer und Überschwemmungsgebiet

#### **Teilgebiet West und Ost**

Es wurde eine Berechnung durchgeführt, in der die Auffüllungen / Gebäudeplanungen und Abtragung / Gebäudeabbrüche in Bezug auf die jeweilige HQ-100-Höhe gegenübergestellt werden.

Aus dem Nachweis geht hervor, dass im Teilgebiet West ca. 1.400 m<sup>3</sup> Retentionsraum geschaffen werden können und insofern keine nachteiligen Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger ausgelöst werden, dass der bestehende Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt wird und dass die Errichtung von Bauvorhaben hochwasserangepasst erfolgt.

Die Berechnung wird in der Begründung entsprechend ergänzt.

Die genauere Planung (Gebäude) erfolgt im Rahmen des wasserrechtlichen Ausnahme-genehmigungsverfahrens.

Der Wasserspiegel für ein HQ100 wird entsprechend korrigiert.

Die genauere Planung (Fußgängerbrücke) erfolgt im Rahmen des wasserrechtlichen Ausnahmegenehmigungsverfahrens.

Die genauere Planung (PKW-Stellplätze) erfolgt im Rahmen des wasserrechtlichen Ausnahmegenehmigungsverfahrens.

Der Hinweis zu Tischen, Bänken und Liegen wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Die genauere Planung (Radweg) erfolgt im Rahmen des wasserrechtlichen Ausnahme-genehmigungsverfahrens.

Die genauere Planung (Bachfreilegung) erfolgt im Rahmen des wasserrechtlichen Ausnahme-genehmigungsverfahrens.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass mit dem Vorhaben grundsätzlich Einverständnis besteht. Die oben genannten Punkte werden im Rahmen des wasserrechtlichen Ausnahmegenehmigungsverfahrens abgearbeitet.

#### **Auswirkungen auf den Bebauungsplan:**

Die Berechnung sowie deren Auswirkung wird in die Begründung aufgenommen.

#### **Beschlussvorschlag:**

Der Beurteilung des Büro PlanerFM wird vollinhaltlich zugestimmt.

#### **Abstimmungsergebnis:**

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

|                       |          |
|-----------------------|----------|
| Anwesend:             | <b>8</b> |
| Persönlich beteiligt: | <b>0</b> |

### **10. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege mit Schreiben vom 18.02.2025**

#### **Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:**

Innerhalb des Plangebiets befinden sich Einzelbaudenkmäler, die nach Art. 1 Abs. 2 BayDSchG mit folgendem Text in der Bayerischen Denkmalliste verzeichnet sind:

- D-6-76-160-1: „Marktbefestigung, Bruchsteinmauer entlang der nördlichen, östlichen und südlichen Ortskerngrenze mit Maul- und Schlüssellochscharten, davon eine bez. 16(?)7, Reste von doppeltürmigen Vortoren mit Rundtürmen an der Hauptstraße und Pfortengasse, sowie ein Rundturmrest in der Südostecke der Befestigung, alle Türme im oberen Teil mit Vorkragung über Gesims, teilweise mit Zinnen, der östliche Turm an der Hauptstraße mit Nische und Madonnenfigur um 1500 (Kopie); Sandstein M.14. Jh. - A. 17. Jh.“
- D-6-76-160-5: „Friedhofskapelle, kleiner verputzter Steinbau auf rechteckigem Grundriss mit Rundbogenöffnung und dreiseitigem Schluss, an den Seiten Erweiterungen mit Rundbogendurchgängen zum Friedhof, abgeschlepptes Krüppelwalmdach und verschieferter Dachreiter mit Pyramidenhelm, 1825, Umbau im Heimatstil, Anfang 20. Jh.“

#### Denkmalfachliche Bewertung:

Aus denkmalfachlicher Sicht kann zu den vorgesehenen Änderungen im Bebauungs- und Grünordnungsplan wie folgt Stellung bezogen werden:

- Aus den vorliegenden Unterlagen gehen keine Eingriffe an den in der Bayerischen Denkmalliste verzeichneten Einzeldenkmälern hervor.
- Sollten konkrete Maßnahmen an Einzeldenkmälern oder in deren Nähe vorgesehen sein, ist dafür eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis nach Art. 6 BayDSchG zu stellen und sie sind mit den Denkmalbehörden vor Ausführung abzustimmen, um eine erhebliche Beeinträchtigung der Denkmäler zu verhindern.

#### Bodendenkmalpflegerische Belange:

Im oben genannten Planungsgebiet liegen am südlichen Rand des Teilgebiets West die Bodendenkmäler:

- D-6-6020-0222: „Archäologische Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit im Ortsbereich von Sulzbach a. Main.“
- D-6-6020-0223: „Archäologische Befunde im Bereich der spätmittelalterlichen Ortsbefestigung in Sulzbach a. Main.“

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](https://geoservices.bayern.de/wms/v1/ogc_denkmal.cgi)

Bitte beachten Sie, dass es sich bei vorgenannter 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 haben Sie bereits nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen, in der Begründung aufgeführt und im zugehörigen Kartenmaterial ihre Lage und Ausdehnung entsprechend gekennzeichnet (Anlage PlanZV, Nr. 14.2-3). Zusätzlich zum Hinweis auf die Meldepflicht gem. Art 8 BayDSchG wäre jedoch noch auf die besonderen Schutzbestimmungen bei Bodeneingriffen im Bereich der genannten Bodendenkmäler hinzuweisen (gem. § 5

Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB). Wir bitten Sie daher, folgenden Text in den Festsetzungen, auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen:

*„Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Bereich der hier genannten Bodendenkmäler 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 dieses Genehmigungsverfahrens wird das BLfD die fachlichen Belange der Bodendenkmalpflege formulieren.

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](https://www.blfd.bayern.de/mam/abteilungen_und_aufgaben/bodendenkmalpflege/kommunale_bauleitplanung/2018_broschuere_kommunale-bauleitplanung.pdf))

Bitte beachten Sie die folgenden Hinweise:

- Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege empfiehlt nachdrücklich, Eingriffe in die Denkmalsubstanz zu vermeiden. Sollte nach Abwägung aller Belange keine Möglichkeit bestehen, Bodeneingriffe durch Umplanung vollständig oder in großen Teilen zu vermeiden, muss 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.blfd.bayern.de/mam/information\\_and\\_service/fachanwender/dokuvorgaben\\_april\\_2020.pdf](https://www.blfd.bayern.de/mam/information_and_service/fachanwender/dokuvorgaben_april_2020.pdf).
- Im Bereich bekannter Bodendenkmäler ist darüber hinaus der Einsatz technischer Ortungsgeräte, die geeignet sind, Denkmäler im Erdreich aufzufinden (z. B. Metallsonden), gemäß Art. 7 Abs. 6 BayDSchG verboten. Für berechnigte berufliche Interessen (geophysikalische Prospektion, Kampfmittelräumung, archäologische Fachfirmen) kann die Erlaubnis erteilt werden.

### **Beurteilung:**

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

### **Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:**

Die Einzelbaudenkmäler sind im Plan dargestellt.

Die Um- und Anbaumaßnahme am Anwesen Bahnhofstraße 1 wird mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abgestimmt.

### **Bodendenkmalpflegerische Belange:**

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Einzelbaudenkmäler im Plan dargestellt sind.

Folgender Text wird in die textlichen Festsetzungen übernommen.

*„Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Bereich der genannten Bodendenkmäler ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.“*

Die aufgeführten Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

#### **Auswirkungen auf den Bebauungsplan:**

Die textlichen Festsetzungen sowie die Begründung werden wie oben aufgeführt ergänzt.

#### **Beschlussvorschlag:**

Der Beurteilung des Büro PlanerFM wird vollinhaltlich zugestimmt.

#### **Abstimmungsergebnis:**

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

|                       |          |
|-----------------------|----------|
| Anwesend:             | <b>8</b> |
| Persönlich beteiligt: | <b>0</b> |

#### **11. Bayernwerk Netz GmbH mit Schreiben vom 24.02.2025**

Im Geltungsbereich der Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Grüne Lunge“ in der Gemeinde Sulzbach mit Planstand vom 30. Januar 2025 verlaufen mehrere 0,4kV-Niederspannungskabel, 20kV-Mittelspannungskabel und Gas-Versorgungsleitungen unseres Unternehmens mit einem Schutzstreifen von (jeweils) 1 Meter beidseits der Leitungsachse.

Die Gas-Hauptleitungen sind (im Regelfall) über eine Dienstbarkeit bzw. die Netzanschlussverordnung (NAV) gesichert.

Parallel dazu sind oberirdische Zähleranschlusssäulen (im Kundeneigentum) und Unterteilungsschränke innerhalb des Geltungsbereichs platziert. Die Kabelanbindung(en) sind über eine Dienstbarkeit bzw. die Netzanschlussverordnung (NAV) gesichert.

Wir haben diesem Schreiben zwei Planausschnitte vom 24. Februar 2025 beigelegt.

Gegen die „Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Grüne Lunge“ in der Gemeinde Sulzbach a. Main mit Planstand vom 30. Januar 2025, bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer vorhandenen Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

#### **Beurteilung:**

**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

Sofern sich die Leitungen außerhalb der Verkehrsflächen befinden, werden sie in den Plan übertragen.

Relevant sind die Versorgungskabel im westlichen Teilgebiet. Sie durchqueren die öffentliche Grünfläche von Nord nach Süd im Bereich der geplanten Freilegung des Sulzbaches. Des Weiteren besteht ein Anschluss an das Anwesen Bahnhofstraße 1. Sie sind bei der Umgestaltung zu beachten und ggf. in Abstimmung mit der Bayernwerk Netz GmbH zu verlegen.

#### **Auswirkungen auf den Bebauungsplan:**

Die Leitungen außerhalb der Verkehrsflächen werden in den Plan übertragen. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

#### **Beschlussvorschlag:**

Der Beurteilung des Büro PlanerFM wird vollinhaltlich zugestimmt.

#### **Abstimmungsergebnis:**

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

|                       |          |
|-----------------------|----------|
| Anwesend:             | <b>8</b> |
| Persönlich beteiligt: | <b>0</b> |

### **12. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung mit Schreiben vom 17.03.2025**

#### **1. Beteiligte Flurstücke im westlichen Teilabschnitt:**

Das Flurstück 7740/35 der Gemarkung Sulzbach liegt nur teilweise im Geltungsbereich, wird aber als vollständig aufgeführt.

Ebenfalls liegen Teile der Flurstücke 7740/6 und 7740/7 im Geltungsbereich, werden aber nicht aufgeführt.

#### **2. Beteiligte Flurstücke im östlichen Teilabschnitt:**

Das Flurstück 500/5 der Gemarkung Sulzbach liegt nur teilweise im Geltungsbereich, wird aber als vollständig aufgeführt.

#### **3. Bei dem Grenzverlauf der Flurstücke 500/50, 7201 und 8033 der Gemarkung Sulzbach handelt es sich um Gewässergrenzen. Die Eigentumsgrenzen von Gewässergrundstücken können sich im Laufe der Zeit auf natürliche oder künstliche Weise verändern. Wir bitten die o.a. Hinweise bei Detailabsteckungen in diesem Bereich zu beachten. Falls deutliche Veränderungen in der Örtlichkeit vorhanden sind, wäre eine Vermessung und Feststellung der Uferlinie empfehlenswert.**

#### **4. Das Flurstück 8033 ist ein Anliegerflurstück. Es wird empfohlen, bei diesen Flurstücken die Einbeziehung der Flächen des Anliegerflurstückes durch das ADBV durchführen zu lassen. Hierzu wäre es von Vorteil, baldmöglichst auf das ADBV Klingenberg zuzukommen.**

#### **5. Das basierende Kartenmaterial innerhalb des Geltungsbereiches entspricht dem aktuellen Stand des Liegenschaftskatasters vom März 2025.**

#### **6. Wir befürworten die angestrebte privatrechtliche Regelung ohne Durchführung gesetzlicher Bodenordnungsmaßnahmen.**

Weitere Belange des ADBV sind durch die Planung nicht berührt.

**Beurteilung:**

**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

Zu 1.

Die Begründung wird entsprechend angepasst.

Zu 2.

Die Begründung wird entsprechend angepasst.

Zu 3.

Kenntnisnahme

Zu 4.

Kenntnisnahme

Zu 5. und 6.

Kenntnisnahme

**Auswirkungen auf den Bebauungsplan:**

keine

**Beschlussvorschlag:**

Der Beurteilung des Büro PlanerFM wird vollinhaltlich zugestimmt.

**Abstimmungsergebnis:**

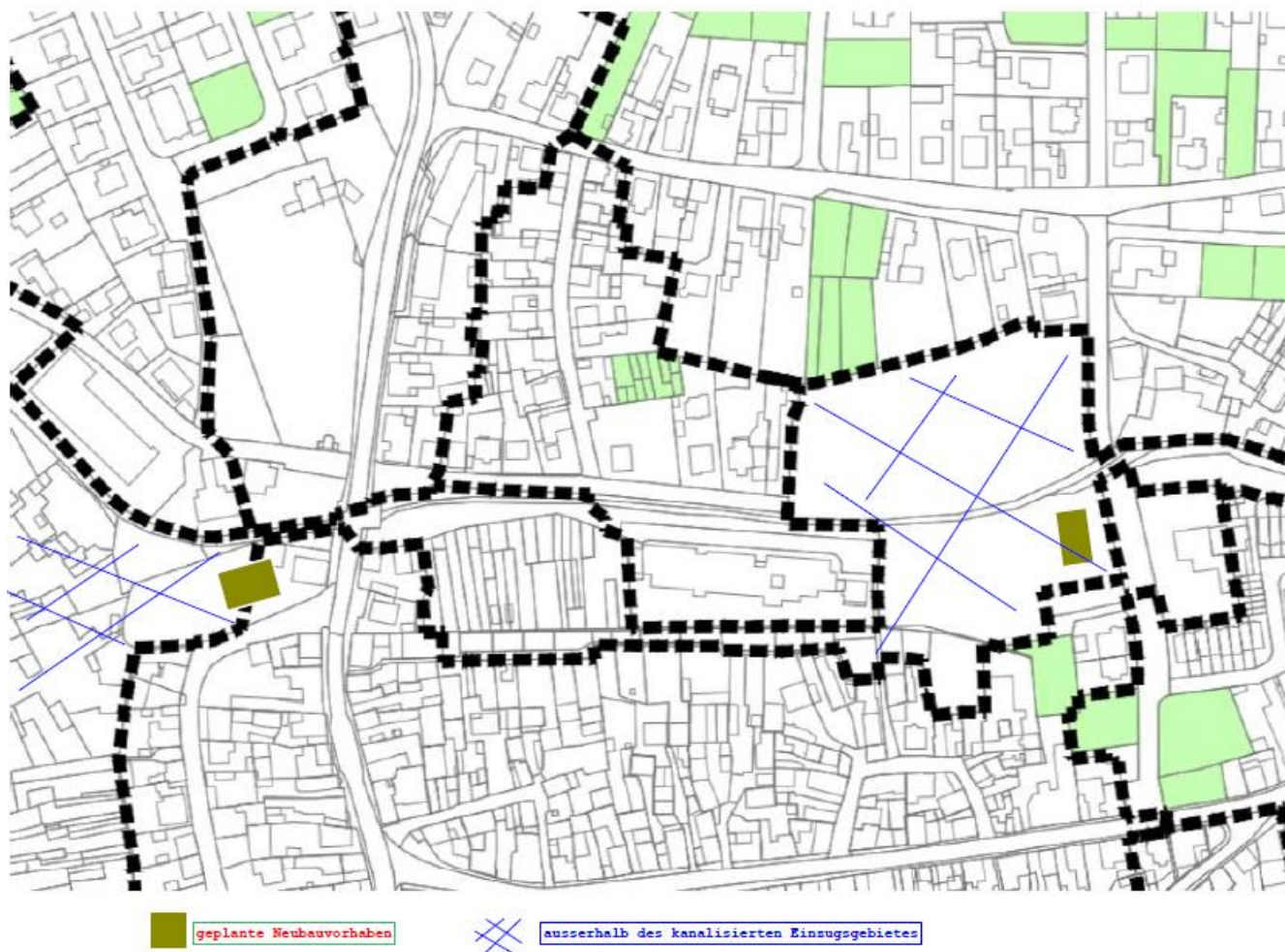
|       |          |
|-------|----------|
| Ja:   | <b>8</b> |
| Nein: | <b>0</b> |

|                       |          |
|-----------------------|----------|
| Anwesend:             | <b>8</b> |
| Persönlich beteiligt: | <b>0</b> |

**13. Zweckverband AMME mit E-Mail vom 28.02.2025**

Zu den Angaben unter Pkt. 7.2. „Schmutz- und Niederschlagswasser“ in der Begründung erheben wir Einwände.

Die Plangebiete sind (größtenteils) nicht in der Schmutzfrachtberechnung als abflusswirksame Fläche enthalten. Dies betrifft das westliche Gebiet im Bereich der Gebäude-Erweiterung sowie das östliche Gebiet komplett – siehe Anlagen „Auszug Ü-Plan SFB“ und „Erweiterungsflächen“.



Das anfallende Niederschlagswasser der geplanten Maßnahmen darf somit nicht in den MW-Kanal abgeleitet werden.

Zur Regenwassernutzung und Pufferung von Starkregenereignissen kann durch den Einbau von Zisternen anfallendes Regenwasser gesammelt und für die Bewässerung von Grünanlagen und/oder als Brauchwasser verwendet werden - *Keine Verschwendung von wertvollem Trinkwasser!*

Überschüssiges Niederschlagswasser kann in die angrenzende Vorflut „Sulzbach“ abgeleitet werden.

### **Beurteilung:**

Im westlichen Teilgebiet werden das Wohnhaus Bahnhofstraße 4 sowie zwei Nebengebäude (Fl.-Nr. 370) abgebrochen und zu einer Platzfläche umgestaltet. Zwei Anbauten an der Bahnhofstraße 1 sowie das rückwärtige Nebengebäude werden ebenfalls abgebrochen. Insgesamt beträgt die Abbruchfläche 398,09 m².



Das Vorderhaus Bahnhofstraße 1 wird zurückgebaut, saniert und erhält rückwärtig einen Anbau mit einem extensiven Gründach. Die Anbaufläche beträgt 367,21 m<sup>2</sup> (dunkelrot eingefärbte Flächen). Die hellrot eingefärbten Flächen sind befestigte Vorzonen des Gebäudes und entwässern unmittelbar in die angrenzenden Grünflächen.



Pläne unmaßstäblich, Plangrundlage Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

Im östlichen Teilgebiet wird über einer bestehenden befestigten Fläche das Jugendhaus mit einer Bruttofläche von 24,73 m<sup>2</sup> errichtet.

|                          |                             |
|--------------------------|-----------------------------|
| Summe Bestandsbebauung:  | 398,09 m <sup>2</sup>       |
| Summe geplante Bebauung: | 392,01 m <sup>2</sup>       |
| Gesamt:                  | - <b>6,08 m<sup>2</sup></b> |

Die Gegenüberstellung ergibt, dass sich die überbaute Fläche gegenüber dem Bestand geringfügig um ca. 6 m<sup>2</sup> verkleinert.

#### Gesamtbetrachtung:

Die Dächer des geplanten Anbaus und des Jugendhauses werden extensiv begrünt. Hierdurch reduziert sich die Menge des anfallenden Niederschlagswassers um mindestens 60% gegenüber einem Hartdach.

Die Gesamtfläche der Hartdächer, die abgebrochen werden sollen, beträgt 398,09 m<sup>2</sup>. Das auf diesen Dächern anfallende Niederschlagswasser wird derzeit vollständig in den Mischwassersammler eingeleitet.

Die Gesamtfläche der extensiv begrünten Dächer, die errichtet werden sollen, beträgt 391,94 m<sup>2</sup> (367,21 m<sup>2</sup> + 24,73 m<sup>2</sup>). Extensiv begrünte Dächer halten im Jahresmittel mindestens 60% des anfallenden Niederschlagswassers zurück. Dies entspräche einer Harddachfläche von ca. 651,82 m<sup>2</sup>.

Die Gegenüberstellung verdeutlicht, dass durch die Planung der Mischwasserkanal entlastet wird.

Zur weiteren Entlastung des hoch ausgelasteten Sammlers in der Staatsstraße wird derzeit geprüft, ob eine Versickerung über die belebte Oberbodenzone möglich ist. Wenn eine Versickerung nicht möglich ist (z.B. aufgrund des hohen Grundwasserspiegels), wird das anfallende Niederschlagswasser in den Sulzbach eingeleitet. Hierzu wird bei der Unteren Wasserrechtsbehörde ggf. ein entsprechender Einleitantrag vorgelegt.

### **Auswirkungen auf den Bebauungsplan:**

keine

### **Beschlussvorschlag:**

Der Beurteilung des Büro PlanerFM wird vollinhaltlich zugestimmt.

### **Abstimmungsergebnis:**

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

|                       |          |
|-----------------------|----------|
| Anwesend:             | <b>8</b> |
| Persönlich beteiligt: | <b>0</b> |

### **b) Behandlung der Stellungnahmen sonstiger Beteiligter (Bürger);**

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

### **c) Anordnung der öffentlichen Auslegung**

### **Beschluss:**

Der Entwurf zur Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Grüne Lunge“ in zwei Teilbereichen mit Begründung in der Fassung vom 26.06.2025 wird gebilligt und zur öffentlichen Auslegung sowie zur Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange angeordnet.

### **Abstimmung:**

### **Abstimmungsergebnis:**

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

|                       |          |
|-----------------------|----------|
| Anwesend:             | <b>8</b> |
| Persönlich beteiligt: | <b>0</b> |

**Gremium:** **Marktgemeinderat**  
**Datum:** **26.06.2025**

**TOP: 3** **Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Grüne Lunge“ in zwei Teilbereichen (Fl.-Nr. 500/5, Bahnhofstraße 1 und Bahnhofstraße 4) - 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**

**Sachverhalt:**

Vorberaten im BA am 05.06.2025.

**a) Behandlung der Stellungnahmen von Behörden und Träger öffentlicher Belange;**

**Beschluss:**

Der Beurteilung des Büro PlanerFM wird vollinhaltlich zugestimmt.

**Abstimmung:**

**b) Behandlung der Stellungnahmen sonstiger Beteiligter (Bürger);**

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

**c) Anordnung der öffentlichen Auslegung**

**Beschluss:**

Der Entwurf zur Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Grüne Lunge“ in zwei Teilbereichen mit Begründung in der Fassung vom 26.06.2025 wird gebilligt und zur öffentlichen Auslegung sowie zur Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange angeordnet.

# Beschlussvorlage

**Gremium:**        **Grundstücks-, Bau- und Umweltausschuss**  
**Datum:**         **05.06.2025**

**TOP: 5        Änderung im gemeindlichen Satzungsrecht durch die Änderung der BayBO;  
Neuerlass einer Stellplatzsatzung**

## Sachverhalt:

Die aktuell gültige Stellplatzsatzung (Inkrafttreten zum 10.08.2018) verliert aufgrund von Art. 83 Abs. 5 Satz 2 BayBO mit Ablauf des 30.09.2025 ihre Gültigkeit, weil sie die in der ab 1. Oktober 2025 geltenden Anlage zur Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) festgelegten Höchstzahlen (zumindest teilweise) überschreitet. Deshalb beabsichtigt der Markt Sulzbach a. Main, die bestehende Stellplatzsatzung außer Kraft zu setzen. Gleichzeitig soll eine neue Satzung zum 1. Oktober 2025 in Kraft gesetzt werden.

Mit der Ladung zur heutigen Sitzung wurden im Ratsinformationssystem folgende Unterlagen bereitgestellt:

- ein vom Staatsministerium zur Verfügung gestellter Fragenkatalog zur Änderung im gemeindlichen Satzungsrecht;
- Rundschreiben vom 14. April 2025 des Bayer. Gemeindetages;
- Anlage zur Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) u.a. mit den festgelegten Höchstzahlen;
- aktuell noch geltende Stellplatzsatzung 2018;
- Entwurf Stellplatz 2025

Der 1. Bürgermeister sowie der Sachbearbeiter erläutern den von der Verwaltung auf Basis des vom Bayer. Gemeindetags zur Verfügung gestellten Satzungsmusters vorbereiteten Entwurf zur Änderung bzw. Neuaufstellung einer Stellplatzsatzung für den Markt Sulzbach a. Main und gehen im Rahmen der Beratung auf Detailfragen aus den Reihen des Gremiums ein.

Die Ausschussmitglieder sprechen sich abschließend übereinstimmend für den vorgelegten Satzungsentwurf aus.

## Beschluss:

Dem von der Verwaltung vorgelegten Entwurf zur Änderung bzw. Neuaufstellung einer Stellplatzsatzung wird zugestimmt.

Die bisherige Satzung über die Herstellung von Stellplätzen von Kraftfahrzeugen vom 10.08.2018 wird mit Wirkung ab dem 01.10.2025 außer Kraft gesetzt.

Gleichzeitig wird die neue Stellplatzsatzung in der Fassung vom 26. Juni (MGR-Sitzung) mit Wirkung zum 01.10.2025 in Kraft gesetzt.

### **Abstimmung:**

### **Abstimmungsergebnis:**

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

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

**Gremium:** **Marktgemeinderat**  
**Datum:** **26.06.2025**

**TOP: 4** **Änderung im gemeindlichen Satzungsrecht durch die Änderung der BayBO;  
Neuerlass einer Stellplatzsatzung**

### **Sachverhalt:**

Vorberaten im BA am 05.06.2025

### **Beschluss:**

Dem von der Verwaltung vorgelegten Entwurf zur Neuaufstellung einer Stellplatzsatzung wird zugestimmt.

Die bisherige Satzung über die Herstellung von Stellplätzen von Kraftfahrzeugen vom 10.08.2018 wird mit Wirkung ab dem 01.10.2025 außer Kraft gesetzt.

Gleichzeitig wird die neue Stellplatzsatzung in der Fassung vom 26. Juni (MGR-Sitzung) mit Wirkung zum 01.10.2025 in Kraft gesetzt.

### **Abstimmung:**

# Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: GL/950/2025

|                                |                   |
|--------------------------------|-------------------|
| Federführung: Geschäftsleitung | Datum: 10.06.2025 |
| Bearbeiter: Christina Hartlaub | AZ:               |

| Beratungsfolge   | Termin     |                  |
|------------------|------------|------------------|
| Marktgemeinderat | 26.06.2025 | nicht öffentlich |

## Antrag Seniorenbeirat Teilnahme Modellprojekt "Sinnesbeeinträchtigungen in der Pflege im sozialen Nahraum"

### Sachverhalt:

Der Seniorenbeirat befürwortet das Projekt „Sinnesbeeinträchtigungen in der Pflege im sozialen Nahraum“ und bittet um Bewerbung als eine von Modellkommune; insgesamt werden sieben Modellkommunen gesucht.

Das o.g. Projekt verfolgt das Ziel, das Bewusstsein zu schärfen. Ebenso soll Wissen und Kompetenzen auch im außerstationären Bereich vermittelt sowie präventive Maßnahmen etabliert werden. Die Laufzeit des Projektes beträgt 3 Jahre; während dieser Zeit wird die Bedarfserhebung, Planung und Durchführung verschiedener Maßnahmen erfolgen. Auch ein Leitfaden für andere Kommunen soll auf Grund der gesammelten Erfahrungen erarbeitet werden.

Der Markt Sulzbach a.Main muss hierfür mindestens eine feste Ansprechperson aus der Kommune melden, die bei der Vermittlung von Kontakten oder bei organisatorischen Fragen unterstützt. Auch ein öffentlich zugänglicher Raum für die Durchführung von Angeboten und Maßnahmen soll verfügbar sein.

Im Rahmen des Projektes werden u.a. Informationsveranstaltungen zu Seh- und Hörbeeinträchtigungen, Workshops und Schulungen im Bereich Pflege, Gesundheit und Altenhilfe sowie Ortsbegehungen bezüglich der seh- und hörgerechten Barrierefreiheit in öffentlichen Räumen. Auch ein Sinnesparcours sowie Gesundheitstage und Aktionskampagnen gehören zu den möglichen Leistungen. Ziel ist es auch ein regionales Netzwerk für Hör- und Sehgesundheit zu schaffen.

Die Bewerbungsfrist läuft am 09. Juli 2025 ab.

### Beschlussvorschlag:

Der Markt Sulzbach a.Main bewirbt sich als Modellkommune für das Projekt „Sinnesbeeinträchtigungen in der Pflege im sozialen Nahraum“. Als feste Ansprechpartnerin ist Lorena Twardon, Fachbereich Soziales, vorgesehen.

