



Markt Sulzbach a. Main

Landkreis Miltenberg

NIEDERSCHRIFT

über die -öffentliche-

SITZUNG DES GRUNDSTÜCKS-, BAU- UND UMWELTAUSSCHUSSES

am 14.07.2022 um 19:30 Uhr

im Haus der Begegnung (Spessartstr. 4)

Zu dieser Sitzung waren alle Mitglieder des Grundstücks-, Bau- und Umweltausschusses ordnungsgemäß geladen und der Marktgemeinderat schriftlich vom Sitzungstermin unterrichtet worden.

Anwesenheitsliste:

2. Bürgermeisterin

Frau Anja Dissler FWG Vertretung für Herrn 1. Bürgermeister Martin Stock

Ordentliche Mitglieder

Herr Artur Hansl CSU

Herr Karl-Heinz Müller FWG

Herr Norbert Seitz CSU

Herr André Sommer SPD

Herr Steffen Trautmann CSU

Vertreter

Herr Alexander Heß ZAG Vertretung für Frau Andrea Heidel

Herr Alfred Sommer FWG Vertretung für Herrn Hubert Amrhein

Schriftführer

Herr Hubert Schmitt

Abwesend:

1. Bürgermeister

Herr Martin Stock CSU

Ordentliche Mitglieder

Herr Hubert Amrhein FWG vertreten durch Herrn Alfred Sommer

Frau Andrea Heidel ZAG vertreten durch Herrn Alexander Heß

TAGESORDNUNG

- TOP 1 Behandlung der vorliegenden Bauanträge
- TOP 1.1 Bauantrag über 2 Mehrfamilienhäuser mit 10 und 9 Wohneinheiten und Doppelparker-Garage, Hintere Dorfstraße 8, 10 und 12 ("Zwischen Hauptstraße und Hinterer Dorfstraße - Nördlicher Teil")
- TOP 1.2 Bauantrag über Anbau im EG und Umbau des bestehenden Wohnhauses, Hohe-Wart-Straße 16 ("Gesamtbebauungsplan Soden")
- TOP 1.3 Bauantrag über Neubau einer Gewerbehalle mit Verwaltung, Werkstatt, Lager, Nebenräumen & Betriebswohnungen (2 WE), Am Altenbach 15 ("Erweiterung GE Altenbach - 2. BA" (1. und 2. Änderung))
- TOP 1.4 Bauantrag über Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit Tiefgarage, Spessartstraße 47 und 49 ("Nördlich Spessartstraße")
- TOP 2 Behandlung der vorliegenden Bauanfragen
- TOP 2.1 Bauvoranfrage über Wohnhausneubau, Kurmainzer Ring 57 a + b ("Kita Kurmainzer Ring")
- TOP 2.2 Bauvoranfrage über Wohnhausneubau, Kurmainzer Ring 59 + 61 ("Kita Kurmainzer Ring")
- TOP 3 Bekanntgabe der im Rahmen des Genehmigungsfreistellungsverfahrens laufenden Bauvorlagen
- TOP 3.1 Bauantrag über Erneuerung des Dachstuhls im Bestand, Mühlbachstraße 9 ("Wachenbach-Mühlweg")
- TOP 3.2 Bauantrag über Wohnraumerweiterung durch Umbau und Dachgeschossausbau im Zweifamilienhaus, Bahnhofstraße 60 ("Nördlich der Steinhohle II")
- TOP 3.3 Tekturplan über Neubau eines Einfamilienhauses, Auf der Birkenhöhe 2 ("Am Sulzbacher Weg")
- TOP 4 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
2. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Erweiterung Gewerbegebiet Altenbach - 2. BA" hinsichtlich des Umgangs mit dem anfallenden Niederschlagswasser - Ergebnis der öffentlichen Auslegung
a) Behandlung der Stellungnahmen von Behörden und Träger öffentlicher Belange;
b) Behandlung der Stellungnahmen sonstiger Beteiligter (Bürger);
c) Satzungsbeschluss

- TOP 5 Änderung des "Gesamtbebauungsplan Soden" im Bereich der Grundstücke Fl.-Nrn. 406, 407 und 408 (Sodentalstraße 32 a); Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Anordnung der öffentlichen Auslegung
- TOP 6 Städtebauförderung - Fortschreibung für die Jahre 2023 ff; Genehmigung der Bedarfsmitteilung 2023 ff
- TOP 7 Städtebauförderung; Förderinitiative "Innen statt Außen"
- TOP 8 Streuobstwiesen; Beratung über Gewährung eines Zuschusses für die Anschaffung von Setzlingen für Streuobstwiesen 2022
- TOP 9 Berichte des Bürgermeisters
- TOP 9.1 Künstlerische Gestaltung einer Trafostation im Ortsteil Soden

Wegen Aufhebung der Nichtöffentlichkeit erscheint der nachfolgende Tagesordnungspunkt in der öffentlichen Niederschrift:

- TOP 1 Straßenbeleuchtungsanlage Am Berg im Ortsteil Soden; Angebot vom 03.06.2022 der Bayernwerk Netz GmbH über Auswechslung von drei defekten Brennstellen sowie Errichten einer neuen Brennstelle

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

1 Behandlung der vorliegenden Bauanträge

1.1 Bauantrag über 2 Mehrfamilienhäuser mit 10 und 9 Wohneinheiten und Doppelparker-Garage, Hintere Dorfstraße 8, 10 und 12 ("Zwischen Hauptstraße und Hinterer Dorfstraße - Nördlicher Teil")

Die Vorsitzende verweist zunächst auf die Vorstellung des Konzeptes für das geplante Bauvorhaben in der BA-Sitzung vom 17.03.2022.

Die nun vorliegende Planung erfordert eine Abweichung von den Abstandsflächen sowie eine Abweichung von der gemeindlichen Stellplatzsatzung wegen des Nichterrichtens eines 5 m breiten Grünstreifens nach den Stellplätzen Nr. 8 und 9 (= Bereich der Zufahrt zu den rückwärtigen Stellplätzen).

Die Eigentümerin des Nachbargrundstückes Fl.-Nr. 153 (Hintere Dorfstraße 14) hat die Unterschrift zu den Bauvorlagen verweigert und teilt mit Schreiben vom 13.07.2022 ihre Einwendungen mit. Angesprochen werden hierin insbesondere folgende Punkte:

- Gefährdung des eigenen Fachwerkhauses mit Gewölbekeller und der bestehenden gemeinsamen (Grenzmauer) durch die geplanten Baumaßnahmen (Abbruch etc.);
- Ablehnung von Kosten für eine Sanierung der Grenzmauer;
- Verschlechterung der Belichtung in ihren Wohnräumen;
- Zahl der geplanten Wohneinheiten viel zu groß;
- Weitere Verschlechterung der Parksituation entlang der Hinteren Dorfstraße durch massiven Anstieg der Personenzahl.

Beschluss:

Für das geplante Bauvorhaben und die damit verbundene Abweichung von der gemeindlichen Stellplatzsatzung wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Aussparungen für die Zu- und Ableitung für Wasser- und Kanalanschluss sind durch den Bauherrn mit seinem Bauleiter im Einvernehmen mit den Gemeindewerken vorzunehmen. Anschlüsse der genannten Art werden nur ausgeführt, wenn die Aussparungen, wie vom Werkmeister angegeben, erstellt sind. Außerdem wird auch hier zur Auflage gemacht, dass sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sowie Anschlüsse dieser Art gemäß den gemeindlichen Satzungen herzustellen sind. An vorhandenen gemeindlichen Leitungen dürfen keinesfalls Veränderungen oder Verlegungen vorgenommen werden. Nach der genehmigten Kanalsatzung ist vor dem Anschluss an die gemeindliche Kanalisation ein Revisionsschacht einzubauen, der ohne Leitungskrümmung mit dem Straßenkanalanschluss zu verbinden ist.

Weiterhin hat sich jeder Anschlussnehmer gegen den Rückstau des Abwassers aus dem Abwassernetz selbst zu schützen. Für Schäden durch Rückstau haftet der Markt Sulzbach a. Main nicht.

Dem Bauherrn wird empfohlen, vor Beginn der Baumaßnahmen (Abbruch etc.) ein Beweissicherungsverfahren insbesondere hinsichtlich der grenzständigen Gebäude auf dem Grundstück Fl.-Nr. 153 durchzuführen.

Im Hinblick auf den Abbruch der Bestandsgebäude wird ausdrücklich auf die Festsetzung im Bebauungsplan zum Artenschutz bei Freimachen der Baugrundstücke hingewiesen:

„Vor Beginn von Gebäudeabbrüchen sind Begehungen von einer geeigneten, fachkundigen Person vor Ort durchzuführen, um eine eventuelle Störung von europarechtlich besonders und streng geschützte Tierarten (z. B. Vögel, Fledermäuse und deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten) auszuschließen. Das Ergebnis ist der Unteren Naturschutzbehörde vor Beginn der Gebäudeabbrüche mitzuteilen.“

Abstimmungsergebnis:

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

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

1.2 Bauantrag über Anbau im EG und Umbau des bestehenden Wohnhauses, Hohe-Wart-Straße 16 ("Gesamtbebauungsplan Soden")

Das geplante Bauvorhaben erfordert folgende Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes:

- Überschreitung der Baugrenze;
- Abweichende Dachform und Dachneigung;

Im Rahmen der Beratung wird auf die Nähe des geplanten Vorhabens zum Sodener Bach hingewiesen.

Beschluss:

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

Das Landratsamt (Referat Wasserrecht) wird gebeten, im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen, inwieweit durch die Errichtung des Anbaus etwaige Kompensationsmaßnahmen als erforderlich erachtet werden.

Abstimmungsergebnis:

| | |
|-------|----------|
| Ja: | 7 |
| Nein: | 1 |

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

1.3 Bauantrag über Neubau einer Gewerbehalle mit Verwaltung, Werkstatt, Lager, Nebenräumen & Betriebswohnungen (2 WE), Am Altenbach 15 ("Erweiterung GE Altenbach - 2. BA" (1. und 2. Änderung))

Das geplante Bauvorhaben erfordert folgende Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes:

- Ausnahmsweise Zulassung von 2 Betriebswohnungen;
- Errichtung des Carports außerhalb der Baugrenze im Bereich der privaten Grünfläche;
- Überschreitung der zulässigen Auffüllungshöhe;
- Abweichung von der gemeindlichen Stellplatzsatzung wegen Verzicht auf einen Grünstreifen nach 3 zusammenhängenden Stellplätzen;

Beschluss:

Für das geplante Bauvorhaben und die damit verbundenen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie einer Abweichung von der gemeindlichen Stellplatzsatzung wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Aussparungen für die Zu- und Ableitung für Wasser- und Kanalanschluss sind durch den Bauherrn mit seinem Bauleiter im Einvernehmen mit den Gemeindewerken vorzunehmen. Anschlüsse der genannten Art werden nur ausgeführt, wenn die Aussparungen, wie vom Werkmeister angegeben, erstellt sind. Außerdem wird auch hier zur Auflage gemacht, dass sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sowie Anschlüsse dieser Art gemäß den gemeindlichen Satzungen herzustellen sind. An vorhandenen gemeindlichen Leitungen dürfen keinesfalls Veränderungen oder Verlegungen vorgenommen werden. Nach der genehmigten Kanalsatzung ist vor dem Anschluss an die gemeindliche Kanalisation ein Revisionsschacht einzubauen, der ohne Leitungskrümmung mit dem Straßenkanalanschluss zu verbinden ist.

Weiterhin hat sich jeder Anschlussnehmer gegen den Rückstau des Abwassers aus dem Abwassernetz selbst zu schützen. Für Schäden durch Rückstau haftet der Markt Sulzbach a. Main nicht.

Abstimmungsergebnis:

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

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

1.4 Bauantrag über Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit Tiefgarage, Spessartstraße 47 und 49 ("Nördlich Spessartstraße")

Von Seiten der Verwaltung wird eingangs erklärt, dass in der heutigen Sitzung der aktuelle Planungsstand vorgestellt, jedoch keine abschließende Beschlussfassung

erfolgen wird, da zum einen die Nachbarbeteiligung noch nicht durchgeführt wurde und weiterhin noch Klärungsbedarf hinsichtlich der Stellungnahme des gemeindlichen Städteplaners besteht.

Die vorliegende Planung sieht die Errichtung von 13 Wohneinheiten (5 WE jeweils im EG und OG, 3 WE im DG) vor. Nach Aussage der Planerin könne jedoch auf eine durchgeplante Variante mit 12 Wohneinheiten gewechselt werden.

Das geplante Vorhaben erfordert eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes wegen Überschreitung der rückwärtigen Baugrenze. Das gemeindliche Einvernehmen hierzu wurde in der BA-Sitzung vom 17.03.2022 im Rahmen einer entsprechenden Bauvoranfrage grundsätzlich in Aussicht gestellt.

In der Beratung wurden aus den Reihen des Gremiums folgende Anmerkungen gegeben:

- Vorlage eines Nachweises (z.B. Geländeschnitt), dass die Stellplätze entlang der Tiefgaragenabfahrt uneingeschränkt angedient werden können;
- Bei lediglich 12 Wohneinheiten könnte die Anzahl der Stellplätze entlang der Tiefgaragenabfahrt verringert werden, was ggf. zur Verbesserung beitragen würde;
- Darstellung des Bestandsgebäudes in den Ansichten sollte nachgereicht werden.

Abschließende Behandlung des Bauantrages soll in der nächsten Bauausschuss-Sitzung am 15.09.2022 erfolgen.

2 Behandlung der vorliegenden Bauanfragen

2.1 Bauvoranfrage über Wohnhausneubau, Kurmainzer Ring 57 a + b ("Kita Kurmainzer Ring")

Die vorliegende Bauvoranfrage erfordert folgende Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes:

- Abweichende Hausform (Einzelhaus anstatt Doppelhausbebauung);
- Überschreitung der zulässigen Wandhöhe;
- Überschreitung der zulässigen Dachneigung;
- Überschreitung der straßenseitigen Baugrenze;
- Unterschreitung der geforderten Dachbegrünung (70 %), sofern 50 % der Dachfläche (alle Flachdächer) begrünt und das restliche Regenwasser auf dem Grundstück versickert wird;

Beschluss:

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

Hinsichtlich der Befreiung für eine geringere Dachbegrünung wäre vom Bauherrn vorab die Prüfung der Versickerungsfähigkeit zu veranlassen.

Abstimmungsergebnis:

| | |
|-------|----------|
| Ja: | 7 |
| Nein: | 1 |

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

2.2 Bauvoranfrage über Wohnhausneubau, Kurmainzer Ring 59 + 61 ("Kita Kurmainzer Ring")

Die vorliegende Bauvoranfrage erfordert folgende Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes:

- Überschreitung der zulässigen Wandhöhe;
- Überschreitung der Baugrenze (Terrasse, Balkon);
- Bebauung mit Hauptgebäude auf dem Baufenster für Garagen und Nebengebäude.

Beschluss:

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

Eine für die Errichtung eines Poolhauses an der Südgrenze des Grundstückes Fl.-Nr. 1798/5 erforderlich werdende Abstandsflächenübernahme seitens der Gemeinde wird **nicht** in Aussicht gestellt.

Abstimmungsergebnis:

| | |
|-------|----------|
| Ja: | 7 |
| Nein: | 1 |

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

3 Bekanntgabe der im Rahmen des Genehmigungsverfahrens laufenden Bauvorlagen

Seit der letzten BA-Sitzung wurden die nachfolgenden Bauanträge im Rahmen des Genehmigungsverfahrens behandelt:

3.1 Bauantrag über Erneuerung des Dachstuhls im Bestand, Mühlbachstraße 9 ("Wachenbach-Mühlweg")

3.2 Bauantrag über Wohnraumerweiterung durch Umbau und Dachgeschossausbau im Zweifamilienhaus, Bahnhofstraße 60 ("Nördlich der Steinhohle II")

3.3 Tekturplan über Neubau eines Einfamilienhauses, Auf der Birkenhöhe 2 ("Am Sulzbacher Weg")

- ### **4 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);**
- 2. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Erweiterung Gewerbegebiet Altenbach - 2. BA" hinsichtlich des Umgangs mit dem anfallenden Niederschlagswasser - Ergebnis der öffentlichen Auslegung**
- a) Behandlung der Stellungnahmen von Behörden und Träger öffentlicher Belange;**
 - b) Behandlung der Stellungnahmen sonstiger Beteiligter (Bürger);**
 - c) Satzungsbeschluss**

Der Entwurf für die 2. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Erweiterung Gewerbegebiet Altenbach - 2. BA" mit Begründung in der Fassung vom 28.04.2022 wurde in der Zeit vom 16.05.2022 bis einschließlich 17.06.2022 öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung wurden zum Entwurf der Bebauungsplanänderung die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Die eingegangenen Hinweise und Anregungen der Bürger sowie der Behörden wurden vom Büro PlanerFM beurteilt und die entsprechenden Änderungen in den Entwurf des Bebauungsplanes eingearbeitet.

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

Im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB wurden folgende Behörden und sonstige von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange beteiligt und um Äußerung zu der Planung gebeten.

01. Landratsamt Miltenberg - Bauplanungs- und Bauordnungsrecht,
02. Landratsamt Miltenberg - Wasserschutz,
03. Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg,
04. Zweckverband AMME,
05. Stadt Aschaffenburg - Stadtplanungsamt.

01. Landratsamt Miltenberg, Bauplanungs- und Bauordnungsrecht

Stellungnahme vom 07.06.2022

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

Bebauungsplan Gewerbegebiet Altenbach

Im vorliegenden Änderungsverfahren wurden ein Entwurf der Bebauungsplan-Änderung sowie die Begründung vorgelegt.

Der Planentwurf ist als „Bebauungsplan 2. Änderung Gewerbegebiet Altenbach“ titulierte.

Dem Landratsamt Miltenberg liegen folgende (rechtskräftige) Bebauungspläne vor:

- „Gewerbegebiet am Altenbach“, rechtskräftig seit 25. Juli 1986,
- „Erweiterung Gewerbegebiet Altenbach“, rechtskräftig seit 23. Januar 2004, mit einer ersten Änderung vom 2. November 2018 (Verkehrskonzept wird durch Ringerschließung ersetzt, Verkleinerung der Grundstücksgrößen) und einer 2. Änderung, rechtskräftig seit 2. Oktober 2020 (Problematik Betriebsleiterwohnungen, Behandlung des Niederschlagswassers).

Insofern handelt es sich bei der vorliegenden Änderung um die 3. Änderung des Bebauungsplans „Erweiterung Gewerbegebiet Altenbach“. Wir bitten, den Planentwurf entsprechend zu bezeichnen und die Verfahrensvermerke und die Begründung anzupassen.

Rechtsgrundlagen

Bei der Auflistung der Rechtsgrundlagen wird darauf hingewiesen, dass das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt durch Art. 2 G zur Änd. des EnergiewirtschaftsG zur Einführung von Füllstandsvorgaben für Gasspeicheranlagen sowie zur Änd. von § 246 des BauGB vom 26.4.2022 (BGBl. I S. 674) geändert wurde.

Planzeichen

Im Planteil sind die Flächen gekennzeichnet, die mit einem Geh- und Leitungsrecht belastet werden. Zur besseren Lesbarkeit ist das Planzeichen in der Legende zu erläutern.

Herr MGR Steffen Trautmann verlässt kurzzeitig den Sitzungsraum.

Beurteilung:

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

Bebauungsplan Gewerbegebiet Altenbach

Der Bebauungsplan behält die Bezeichnung 2. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Erweiterung Gewerbegebiet Altenbach - 2. BA“ bei.

Begründung:

Die Bezeichnung der Ursprungsfassung vom 23.01.2004 lautete:

Bebauungs- und Grünordnungsplan „Erweiterung Gewerbegebiet Altenbach“ und umfasst das gesamte Gewerbegebiet (1. und 2. Bauabschnitt), beginnend im Westen an der Industriestraße.

Die Erstfassung für den Bebauungs- und Grünordnungsplans „Erweiterung Gewerbegebiet Altenbach – **2. BA**“ wurde am 02.11.2018 rechtsverbindlich und umfasst ausschließlich den **zweiten** Bauabschnitt.

Die 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Erweiterung Gewerbegebiet Altenbach - **2. BA**“ wurde am 02.10.2020 rechtsverbindlich und umfasst ebenfalls ausschließlich den zweiten Bauabschnitt.

Rechtsgrundlagen

Die Rechtsgrundlage wird aktualisiert.

Planzeichen

Das Geh- und Leitungsrecht wird in der Legende entsprechend ergänzt.

Beschlussvorschlag:

Der Beurteilung des Büro PlanerFM wird vollinhaltlich zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

| | |
|-------|----------|
| Ja: | 7 |
| Nein: | 0 |

| | |
|-----------------------|----------|
| Anwesend: | 7 |
| Persönlich beteiligt: | |

02. Landratsamt Miltenberg, Wasserschutz**Stellungnahme vom 07.06.2022**

Für das Einleiten des gesammelten Niederschlagswassers in den Altenbach ist vom Markt Sulzbach eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Miltenberg – Sachgebiet Wasserrecht – zu beantragen.

In fachlicher Sicht ist die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Aschaffenburg einzuholen und zu beachten.

Beurteilung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Für das Einleiten des gesammelten Niederschlagswassers in den Altenbach wird vom Markt Sulzbach eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Miltenberg – Sachgebiet Wasserrecht – beantragt.

Das Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg wurde beteiligt. Bei der Beantragung der wasserrechtlichen Erlaubnis werden die vom Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg beschriebenen Anforderungen beachtet.

Beschlussvorschlag:

Der Beurteilung des Büro PlanerFM wird vollinhaltlich zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

| | |
|-------|----------|
| Ja: | 7 |
| Nein: | 0 |

| | |
|-----------------------|----------|
| Anwesend: | 7 |
| Persönlich beteiligt: | |

Herr MGR Steffen Trautmann erscheint wieder im Sitzungsraum.

03. Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg

Stellungnahme vom 14.06.2022

Mit der vorliegenden Planung besteht grundsätzlich Einverständnis.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes wird erforderlich, da die ursprünglich vorgesehene Versickerung des auf den Dach- und Hofflächen anfallenden Niederschlagswassers aufgrund ungünstiger Untergrundverhältnisse nicht wie geplant umgesetzt werden kann. Die nun beschriebene Ableitung des Regenwassers über einen zentralen Kanal in den Biotopbereich des Altenbaches wurde in mehreren Besprechungen diskutiert und vorabgestimmt. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht besteht mit der grundsätzlichen Vorgehensweise Einverständnis.

Für die Einleitung des Niederschlagswassers in den Biotopbereich des Altenbaches ist, wie im Bebauungsplan beschrieben, eine wasserrechtliche Erlaubnis am Landratsamt Miltenberg zu beantragen. Eine abschließende fachliche Beurteilung erfolgt mit der Beteiligung im Rahmen des wasserrechtlichen Verfahrens. Eine zentrale Antragstellung durch den Markt Sulzbach wird als sinnvoll angesehen. Dabei sind bereits konkrete Vorgaben für die einzelnen Gewerbegrundstücke hinsichtlich Drosselabfluss, Rückhaltevolumen und Vorreinigung zu treffen. Wegen der besonderen Entwässerungssituation (Einleitung in Biotopbereich) ist von einer teilweisen Versickerung bzw. Einleitung des Niederschlagswassers auszugehen. Fachlich gesehen ist daher aus Vorsorgegründen eine Einleitung in das Grundwasser anzusetzen. Beurteilungsgrundlage für die qualitative Nachweisführung wäre demnach das DWA Merkblatt M153. Die Vorreinigung würde sich, wie bereits im Bebauungsplan beschrieben, an der Gewässerpunktzahl von 10 bemessen.

Daneben wird es als sinnvoll angesehen, zusätzlich einen qualitativen Nachweis nach DWA A102 zu führen und bereits die entsprechenden Vorgaben zu berücksichtigen. Sedimentationsanlagen im Dauerstau sollten demnach beispielsweise nicht mehr als Vorreinigung vorgesehen werden.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht ist die im Bebauungsplan dargelegte zu bevorzugende Reinigung durch Versickerung über eine bewachsene Oberbodenzone

grundsätzlich zu begrüßen. Nur in begründeten Ausnahmefällen sind alternative Maßnahmen in Betracht zu ziehen (z.B. Filteranlagen mit DIBt-Zulassung).

Beurteilung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Bei der Beantragung der wasserrechtlichen Erlaubnis werden die oben beschriebenen Anforderungen beachtet.

Beschlussvorschlag:

Der Beurteilung des Büro PlanerFM wird vollinhaltlich zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

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

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

04. Sonstiges

Die folgenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme abgegeben und in ihren Stellungnahmen der Planung zugestimmt bzw. keine Anregungen oder Hinweise vorgebracht:

- Zweckverband AMME,
- Stadt Aschaffenburg - Stadtplanungsamt.

b) Behandlung der Stellungnahmen sonstiger Beteiligter (Bürger);

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung sind keine Stellungnahmen eingegangen.

c) Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

Die 2. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Erweiterung Gewerbegebiet Altenbach - 2. BA" in der Fassung vom 28.07.2022 wird unter Beachtung des Art. 49 GO als Satzung beschlossen.

Die Verwaltung wird beauftragt, den Satzungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes zu veröffentlichen.

Abstimmungsergebnis:

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

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

5 **Änderung des "Gesamtbebauungsplan Soden" im Bereich der Grundstücke Fl.-Nrn. 406, 407 und 408 (Sodentalstraße 32 a); Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Anordnung der öffentlichen Auslegung**

Unter Berücksichtigung einer positiv verbeschiedenen Bauvoranfrage hat der Marktgemeinderat in der Sitzung vom 09.12.2021 dem Antrag auf Änderung bzw. Erweiterung des „Gesamtbebauungsplan Soden“ im Bereich der Grundstücke Fl.-Nrn. 406, 407 und 408 zum Zwecke der Errichtung eines Wohngebäudes (Einfamilienhaus) zugestimmt. Das Büro PlanerFM wurde mit der Ausarbeitung der Bebauungsplanänderung beauftragt.

Im Rahmen der Ausarbeitung der Bebauungsplanänderung sind bereits folgende Abstimmungen erfolgt:

- mit der Feuerwehr (Kommandant vor Ort und LRA)
- zum Artenschutz (Artenschutzrechtliche Potentialanalyse)
- zur Lage am Sodener Bach (WWA und LRA).

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

Die Bebauungsplanänderung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes ist gleichzeitig auch der Flächennutzungsplan im Bereich des Bebauungsplanes zu berichtigen.

Beschlussvorschlag:

Der Entwurf zur Änderung des Gesamtbebauungsplan Soden im Bereich der Grundstücke Fl. Nrn. 406, 407 und 408 (Sodentalstraße 32a) mit Begründung in der Fassung vom 28.07.2022 wird gebilligt und zur öffentlichen Auslegung angeordnet.

Gleichzeitig wird der Flächennutzungsplan im Bereich des Bebauungsplanes berichtigt.

Abstimmungsergebnis:

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

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

6 Städtebauförderung - Fortschreibung für die Jahre 2023 ff; Genehmigung der Bedarfsmitteilung 2023 ff

Der mit der Ladung zur heutigen Sitzung bereitgestellte Entwurf der Bedarfsmitteilung war Grundlage für eine erste Abstimmung mit der Regierung von Unterfranken.

Die im Rahmen des Abstimmungsgespräches vom 12.07.2022 am LRA Miltenberg vorgenommenen Änderungen in der Bedarfsmitteilung werden von der Vorsitzenden anhand eines entsprechenden Gesprächsprotokolls erläutert.

Die überarbeitete Bedarfsmitteilung Städtebauförderung 2023 ff. wird in der heutigen Sitzung ausgelegt.

Beschlussvorschlag:

Der Entwurf der Bedarfsmitteilung 2023 ff. wird in der vorgelegten Fassung genehmigt.

Abstimmungsergebnis:

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

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

7 Städtebauförderung; Förderinitiative "Innen statt Außen"

Der Markt Sulzbach a. Main erhält aufgrund des Programmes „Stadtumbau West“ für Maßnahmen 60 % der Kosten als Fördermittel. Es besteht die Möglichkeit diese Grundförderung auf 80 % aufzustocken.

Der von den Gemeinden als Fördervoraussetzung geforderte Grundsatzbeschluss zur Innenentwicklung sollte folgende Inhalte abdecken:

- die Gemeinde beschließt, ein Leerstandskataster zu erstellen mit Erfassung aller leerstehender Gebäude, aller unbebauten Grundstücke (mit Baurecht) und aller teilbebauten Grundstücke sowie aller im Flächennutzungsplan ausgewiesenen, bisher aber noch nicht mit Bebauungsplan überplanten oder gar bebauten Flächen.
- *soweit die Gemeinde bereits über entsprechende Unterlagen verfügt, kann dieser Teil entfallen. Die Gemeinde kann hier die bereits bewährten Instrumente des Flächenressourcenmanagements nutzen, die auf den Homepages des StMUV und STMB kostenlos heruntergeladen werden können.*

- die Gemeinde stellt die für die Planung des Flächenbedarfs relevanten statistischen Zahlen zusammen (tatsächliche und prognostizierte Einwohnerentwicklung, Altersstruktur, Anzahl der WE, Belegungsdichte der Wohnungen etc.) und ermittelt einen nachvollziehbaren Flächenbedarf
- die Gemeinde beschließt eine plausible Strategie zum Flächensparen und zum Vorrang der Innenentwicklung mit folgenden optionalen Komponenten:
 - + regelmäßige Eigentümeransprache der Besitzer von Leerständen und unbebauten Grundstücken.
 - + Grundsatzbeschluss, dass vor jeder neuen Ausweisung und vor der Planung neuer Nutzungen erst die vorhandenen Potentiale auf Eignung geprüft werden
 - + Grundsatzbeschluss, bei unveränderten Rahmenbedingungen, keine Neubaugebiete mehr auszuweisen, ggf. auch keinen Einzelhandel am Ortsrand oder in GEs zuzulassen.
 - + Beratungsangebot für Leerstandsbesitzer oder potentielle Interessenten
 - + Förderangebote wie z.B. Fassadenprogramm, Geschäftsflächenprogramm, Modernisierungsprogramm
 - + Bewusstseinsbildung, Öffentlichkeitsarbeit, Information, Arbeitskreise Innenentwicklung o.Ä.
 - + Überprüfung und ggf. Rücknahme von in Flächennutzungs- und Bebauungsplänen ausgewiesenen und bisher nicht verfügbaren Flächen.

Jährliche Berichtspflicht

Gemeinden, die diesen Förderbonus aus der Förderinitiative "Innen statt Außen" erhalten bzw. weiter erhalten wollen, müssen jährlich in einem Bericht darlegen, inwieweit sie der Strategie zum Flächensparen und zum Vorrang der Innenentwicklung entsprechend ihres gemeindlichen Selbstbindungsbeschlusses folgen. Dieser Kurzbericht ist der Regierung von Unterfranken, Sachgebiet „Städtebau“ mit den Bedarfsmittellungen für das folgende Programmjahr zu übermitteln und dort zu prüfen.

In diesem Kurzbericht sind die in diesem Sinne des Grundsatzbeschlusses durchgeführten und geplanten Maßnahmen darzustellen bzw. zu bestätigen (s.o.). Sollte der gemeindliche Selbstbindungsbeschluss diese o.g. Kriterien nicht erfüllen, so ist dies im Rahmen dieser Berichtspflicht nachzuholen.

Insbesondere bei einer geplanten Ausweisung bzw. Erschließung eines Neubaugebietes ist darüber hinaus der zusätzliche Bedarf ausführlich zu begründen und der schlüssige Nachweis zu führen, dass dies nicht den genannten Zielen der Förderinitiative widerspricht.

Zu einer geplanten Neuausweisung bzw. -erschließung werden u.a. Aussagen zu Besitzverhältnissen, Baugeboten, Grundstücksgrößen, Art und Maß der Bebauung bzw. Maßnahmen zum flächensparenden bzw. ressourcenschonenden Bauen erwartet.

Die Vorsitzende bittet, die Thematik in den Fraktionen zu beraten, damit in der MGR-Sitzung am 28.07.2022 weitere Beratung und Entscheidung erfolgen kann.

8 Streuobstwiesen; Beratung über Gewährung eines Zuschusses für die Anschaffung von Setzlingen für Streuobstwiesen 2022

In den letzten Jahren fanden regelmäßig Bestellaktionen von Setzlingen für Streuobstwiesen statt, die von ortsansässigen Bürgern sehr gut angenommen wurden.

Im letzten Jahr wurde erstmals, eine Woche vor der Ausgabe der Obstsetzlinge, eine Neuanpflanzung eines Obstsetzlings durch den damaligen Umweltbeauftragten Herrn Knippel angeboten. Hierzu konnten interessierte Bürger kostenfrei kommen, bei der fachgerechten Einpflanzung zusehen und sich nützliche Tipps holen.

Die jetzigen Umweltbeauftragten haben vorgeschlagen, dies wieder anzubieten. Hierzu soll von der Verwaltung ein geeignetes gemeindliches Grundstück gesucht werden, dass dann auch als Streuobstwiesengrundstück jährlich durch neue Setzlinge vergrößert werden kann.

Gemäß dem Angebot der Baumschule Münkel vom 04.07.2022 betragen die Kosten für Setzlinge brutto 23,01 €/Stück für die Sorten Apfel, Birne, Kirsche, Zwetschge u. Mirabelle. Die Kosten für Quittensetzlinge liegen brutto bei 26,62 €/Stück (abzüglich 2 % Skonto).

Die Bepflanzung soll im Herbst erfolgen.

Die Verwaltung schlägt vor, auf der Homepage sowie im Amts- und Mitteilungsblatt auf die Möglichkeit zum Erwerb von Setzlingen für Streuobstwiesen zum Preis von 12,00 €/Stück hinzuweisen.

Beschluss:

Die Verwaltung wird ermächtigt, auf der Homepage sowie im Amts- und Mitteilungsblatt auf die Möglichkeit zum Erwerb von Setzlingen für Streuobstwiesen zum Preis von 12,00 €/Stück hinzuweisen. Die Differenz zum Angebotspreis von 23,01 €/Stück bzw. 26,62 €/Stück wird vom Markt Sulzbach a. Main als Zuschuss gewährt.

Der Zuschuss wird auf max. 10 Setzlinge je Interessenten begrenzt. Geplant ist eine Anschaffung von 100 - 200 Setzlingen.

In den Veröffentlichungen ist darauf hinzuweisen, dass die Bäume nur in den Gemarkungen des Marktes Sulzbach a. Main gepflanzt werden dürfen und von den Erwerbern eine entsprechende Pflege der Bäume erwartet wird.

Die Verwaltung wird weiterhin ermächtigt, bei entsprechender Nachfrage diese Aktion im jährlichen Rhythmus zu den bisherigen Konditionen durchzuführen.

Abstimmungsergebnis:

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

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

9 Berichte des Bürgermeisters

9.1 Künstlerische Gestaltung einer Trafostation im Ortsteil Soden

Die Bayernwerk Netz GmbH hatte vor geraumer Zeit angeboten, eine Trafostation im Markt Sulzbach a. Main künstlerisch zu gestalten. Nach verschiedenen Gesprächen und Ortsterminen wurde letztendlich die Station 3 im Ortsteil Soden (Ecke Sodentalstraße / Am Lenzengrund) ausgewählt. Die vom Projektleiter Markus Ronge (artefx) ausgearbeitete und vorgelegte Gestaltungsvariante beinhaltet insbesondere die Themenkomplexe Wasser/Heilquellen (Salzsiederlied) sowie Natur/Wald/Spessart. Die Umsetzung der Maßnahme ist für August/September 2022 vorgesehen. Kosten fallen für den Markt Sulzbach a. Main nicht an.

Die Mitglieder des Grundstücks-, Bau- und Umweltausschusses nehmen die Präsentation der Variante zur Kenntnis.

Wegen Aufhebung der Nichtöffentlichkeit erscheint der nachfolgende Tagesordnungspunkt in der öffentlichen Niederschrift:

1 Straßenbeleuchtungsanlage Am Berg im Ortsteil Soden; Angebot vom 03.06.2022 der Bayernwerk Netz GmbH über Auswechslung von drei defekten Brennstellen sowie Errichten einer neuen Brennstelle

Die Bayernwerk Netz GmbH teilte der Verwaltung mit, dass im Bereich Am Berg an der Brennstelle 80, 81 und 82 eine Auswechslung der bestehenden Betonmasten aufgrund der durchgefallenen statischen Zugprobe erfolgen müsse. Des Weiteren würden im Zuge dieser Auswechslung auch gleich alle neuen Leuchtaufsätze auf LED umgebaut werden.

Bei der Begehung mit der Bayernwerk Netz GmbH am 31.05.2022 wurde des Weiteren festgestellt, dass zur besseren Ausleuchtung im Bereich der Pension Bergfried eine weitere Straßenlampe benötigt wird.

Die Gesamtkosten dieser Auswechslungen inkl. Nachrüstung einer neuen Leuchte mit Umstellung aller Leuchtaufsätze auf LED belaufen sich gemäß dem Vertrag der Bayernwerk Netz GmbH vom 03.06.2022 auf insgesamt 11.024,15 € brutto.

Beschluss:

Dem vom Bayernwerk Netz GmbH Kundencenter vorgelegten Vertrag vom 03.06.2022 für die Auswechslung von drei defekten und einer neuen Straßenlampe sowie der Umrüstung aller neuen Leuchtaufsätze auf LED für das Straßenlampennetz im Bereich Am Berg im OT Soden in Höhe von insgesamt 11.024,15 € brutto wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

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

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

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

Anja Dissler
Vorsitzende

Hubert Schmitt
Schriftführer