



# Markt Sulzbach a. Main

Landkreis Miltenberg

## NIEDERSCHRIFT

über die -öffentliche -

### SITZUNG DES MARKTGEMEINDERATES

am 07.02.2018 um 19:30 Uhr

im Braunwarthsmühle (Saal Bürgerhaus)

Zu dieser Sitzung waren alle Marktgemeinderatsmitglieder schriftlich geladen worden.

#### Anwesenheitsliste:

##### 1. Bürgermeister

Herr Peter Maurer FWG

##### 2. Bürgermeister

Herr Norbert Elbert CSU

##### 3. Bürgermeister

Herr Volker Zahn SPD

##### Ordentliche Mitglieder

Herr Hubert Amrhein FWG

Herr Caner Atadiyen FWG

Frau Anja Dissler FWG

Frau Antje Hennemann CSU

Frau Maria Keller CSU

Herr Markus Krebs FWG

Herr Jörg Kuhn FWG

Herr Paul Merz CSU

Herr Winfried Reis CSU

Herr Andreas Schäffler FWG

Herr Daniel Schmitt SPD

Herr Norbert Seitz CSU

Herr Alfred Sommer FWG bis TOP 3 (Stellungnahme Handwerkskammer)

Herr Steffen Trautmann CSU

Herr Dr. Rainer Vorberg CSU

Herr Fritz Weber SPD

**Schriftführer**

Herr Alexander Limbach

Herr Hilmar Schneider

**Gäste**

Herr TAR Günter Brandt zu TOP 1 und 2

Frau Ute Höpfl zu TOP 3

Herr Frank Kühnhauser zu TOP 3

Herrn Jürgen Reuter zu TOP 1 und 2

Herr André Zinke zu TOP 1 und 2

**Presse**

Main-Echo Obernburg Herr Martin Roos

**Abwesend:**

**Ordentliche Mitglieder**

Herr Karl-Heinz Müller FWG

Frau Kirstin Reis SPD

**Ortsprecherin**

Frau Stefanie Schneider

## TAGESORDNUNG

- TOP 1      Bebauungsplanentwurf "Herigoyen-Platz";  
Vorstellung der Verkehrsuntersuchung zum Knotenpunkt Spess-  
artstr./Hauptstr. durch das Büro T+T Verkehrsmanagement GmbH,  
Dreieich
- TOP 2      Bau eines Kreisels im Einmündungsbereich Hauptstra-  
ße/Jahnstraße/Hintere Dorfstraße/Breiter Weg;  
a) Sachstandsbericht  
b) Behandlung der vorliegenden Anträge und Stellungnahmen  
c) Beratung und weitere Veranlassung
- TOP 3      Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);  
Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Innenent-  
wicklung mit Grünordnung "SO Wohn-Pflegeeinrichtung" - Ergebnis  
der 3. öffentlichen Auslegung  
a) Behandlung der Stellungnahmen von Behörden und Träger öffent-  
licher Belange;  
b) Behandlung der Stellungnahmen sonstiger Beteiligter (Bürger);  
c) Satzungsbeschluss
- TOP 4      Berichte des Bürgermeisters
- TOP 4.1    Rettungsdienst-Standort Sulzbach a. Main
- TOP 5      Wünsche und Anträge der Mitglieder des Marktgemeinderates
- TOP 5.1    Antrag des Herrn Markus Krebs auf Optimierung der Eingangs-  
situation im Haus der Begegnung

Der Vorsitzende begrüßt die Mitglieder des Marktgemeinderates, die Zuhörer, die Presse und stellt die Beschlussfähigkeit fest.

**Anschließend bittet der 1. Bgm. die anwesenden Bürger im Rahmen der Bürgerfragestunde um Wortmeldungen. Diese Wortmeldungen werden außerhalb der Sitzungsniederschrift dokumentiert.**

**1      **Bebauungsplanentwurf "Herigoyen-Platz";  
Vorstellung der Verkehrsuntersuchung zum Knotenpunkt Spess-  
artstr./Hauptstr. durch das Büro T+T Verkehrsmanagement GmbH, Drei-  
eich****

Der Ergebnisbericht zur Verkehrsuntersuchung zum Knotenpunkt Spessartstr./Hauptstr. wurde im Ratsinformationssystem bereitgestellt bzw. mit der Ladung zur heutigen Sitzung zugestellt.

Der 1. Bürgermeister begrüßt zu diesem Tagesordnungspunkt Herrn Reuter (T+T Verkehrsmanagement), Herrn Zinke (Staatl. Bauamt), Herrn Brandt (Staatl. Bauamt) und weist daraufhin, dass im Rahmen der Vorstellung des Bauungsplanentwurfes „Herigoyen-Platz“ auch auf die Problematik der Verkehrsführung mit einer temporären Lichtsignalanlage bei Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses hingewiesen wurde.

Das Staatliche Bauamt, der Landkreis und der Verkehrsverbund haben in dem Zusammenhang präzise Anforderungen an die Knotenpunktgestaltung benannt.

Der Marktgemeinderat hat deshalb in seiner Sitzung am 26.10.2017 beschlossen, das Büro T+T Verkehrsmanagement mit den Untersuchungen

- zu der Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes Spessartstr./Hauptstr. mit Lichtsignalanlage,
- zu den Auswirkungen/Abhängigkeiten auf den Knotenpunkt Jahnstr./Hauptstr. und
- zu den Möglichkeiten einer Einbahnstraßenregelung in der Spessartstr. und Jahnstraße

zu beauftragen.

Herr Reuter stellt im Rahmen einer PowerPoint-Präsentation den Bericht zur Verkehrsuntersuchung vor und erläutert die Ergebnisse ausführlich.

Zusammenfassend stellt Herr Reuter fest, dass

- die konzeptionell entwickelte Lichtsignalanlage an der Einmündung St 2309 (Hauptstraße/Spessartstraße) sowohl mit den Bestandsbelastungen (Verkehrsführung mit Linksabbiegespur) als auch mit den Belastungen der entworfenen Einbahnstraßenlösung rechnerisch leistungsfähig ist. Als ungünstigste Beurteilung der Qualitätsstufe des Verkehrsablaufs ergibt sich eine QSV C. In beiden Varianten findet keine Beeinflussung des rund 170 m abgesetzten Knotenpunktes St 2309 (Hauptstr./Jahnstr./Hintere Dorfstr.) statt,

- sich für den Kreisverkehr St. 2309 (Hauptstr./Jahnstr./Hintere Dorfstr.) mit einer Einbahnstraßenführung als ungünstigste Beurteilung eine ausreichende Verkehrsqualität (QSV D) für die Abendspitze ergibt. Eine Beeinflussung des rund 170 m abgesetzten Knotenpunktes St 2309 (Hauptstr./Spessartstr.) findet rechnerisch nicht statt,
- mit der durch den Bau einer Ortsumgehung anzunehmenden Entlastung des Ortskerns und der Reduzierung der Verkehrsbelastung der Hauptstraße demgegenüber von einer Verbesserung der Verkehrsqualität und einer Verkürzung der Rückstaulängen ausgegangen werden kann.

Von den Mitgliedern des Marktgemeinderates wurde noch folgendes angesprochen:

- Warum geht man bei den Berechnungen von 4 Ästen des Kreisels aus und nicht von den tatsächlich vorhandenen 5 oder 6 Ästen?  
Herr Reuter teilt hierzu mit, dass die Anzahl der Äste keinen Einfluss auf die Berechnungen und die Ergebnisse hat.
- Warum gibt es unterschiedliche Zählergebnisse (morgens/abends)? Aus den Diagrammen ist zu entnehmen, dass morgens mehr Fahrzeuge Richtung Aschaffenburg fahren, abends aber weniger zurückfahren. Auch die Unterschiede in den Zählungen im Jahresvergleich 2016/2017 sind nicht erklärbar  
Herr Reuter teilt mit, dass hierzu nur die Zählergebnisse vorliegen und der Grund wahrscheinlich bei den unterschiedlichen Zeiten zu suchen ist.
- Der Fußgängerüberweg in der Hauptstraße ist jetzt auf Höhe des ehem. Titus-Anwesens vorgesehen. Die vorliegende Planung bedeutet einen Umweg für die Fußgänger.  
Lt. Herrn Reuter müsste mit dem Staatl. Bauamt geklärt werden, ob im Bereich der RV Bank eine Fußgängerfurt eingerichtet werden kann.
- Die Wartezeiten für Fußgänger können bis zu 83 Sekunden dauern.  
Herr Reuter teilt mit, dass die Wartezeiten nur zu den Hauptverkehrszeiten zu erwarten sind.
- Eine Einbahnstraßenregelung mit Lichtsignalanlage ist leistungsfähiger und bedeutet weniger Belastungen für die Anwohner.
- Da kein Unterschied in der Verkehrsführung (Gegenverkehr/Einbahnverkehr) zu erwarten ist, kann die Planung „Herigoyen-Platz“ fortgesetzt werden.
- Eine Einbahnstraßenregelung wird positiv dargestellt.
- Ohne Einbahnstraßenregelung ist in den Auswertungen mit einem Rückstau von ca. 118 m zu rechnen. Davon könnte auch der Kreisverkehr betroffen sein.  
Herr Reuter teilt hierzu mit, dass rechnerisch keine Auswirkungen im Kreisverkehr zu erwarten sind.

Da keine weiteren Wortmeldungen vorliegen bedankt sich der 1. Bürgermeister bei Herrn Reuter für die Ausführungen.

Der 1. Bürgermeister teilt mit, dass lt. E-Mail vom 06.12.2017 das Büro KuBuS das Ergebnis der Verkehrsuntersuchungen positiv bewertet und die Leistungsfähigkeit sowohl für den Zweirichtungsverkehr als auch für den Einbahnverkehr in der Spessartstraße gegeben ist.

Da nun der Nachweis zur Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes, wie vom Staatlichen Bauamt und dem Marktgemeinderat gefordert, vorliegt, sind die Voraussetzungen für

die weiteren Schritte zur Umsetzung des Planungswettbewerbes gegeben und der Ergebnisbericht zur Verkehrsuntersuchung könnte hinsichtlich der weiteren Vorgehensweise (z.B. Einbahnstraßenregelung) dem Verkehrsplanungsausschuss am 12.03.2018 zur Beratung vorgelegt werden.

### **Beschluss:**

Die Verwaltung wird beauftragt mit dem Büro KuBuS die weitere Vorgehensweise zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Herigoyen-Platz“ in Abstimmung mit den Fachbehörden besprechen.

Der Ergebnisbericht zur Verkehrsuntersuchung ist hinsichtlich der weiteren Vorgehensweise (z.B. Einbahnstraßenregelung) dem Verkehrsplanungsausschuss am 12.03.2018 zur Beratung vorzulegen.

### **Abstimmungsergebnis:**

Ja:	<b>19</b>
Nein:	<b>0</b>

Anwesend:	<b>19</b>
Persönlich beteiligt:	<b>0</b>

-----

- 2 Bau eines Kreisels im Einmündungsbereich Hauptstraße/  
Jahnstraße/Hintere Dorfstraße/Breiter Weg;**
- a) Sachstandsbericht**
  - b) Behandlung der vorliegenden Anträge und Stellungnahmen**
  - c) Beratung und weitere Veranlassung**

#### **a) Sachstandsbericht:**

Der 1. Bürgermeister teilt mit, dass der Markt Sulzbach a. Main aufgrund des Beschlusses des Marktgemeinderates vom 26.09.2013 beim Staatlichen Bauamt den Bau eines Kreisels im Einmündungsbereich Hauptstraße/Jahnstraße beantragt hat. Ein Entwurf der Planung wurde dem Marktgemeinderat in seiner Sitzung am 26.07.2017 und der Öffentlichkeit am 19.09.2017 vorgestellt.

Beim Gesprächstermin am 17.10.2017 mit Herrn Staatssekretär Eck und den Vertretern der Obersten Baubehörde und des Staatlichen Bauamtes im Bayerischen Staatsministerium des Innern wurde durch eine Delegation des Marktes Sulzbach a. Main (Bürgermeister, Fraktionsvorsitzende und Geschäftsleiter) auf die Dringlichkeit der Maßnahme hingewiesen und eine Bereitstellung der finanziellen Mittel zum Bau eines Kreisels gefordert.

Der Planentwurf des Staatlichen Bauamtes liegt vor und könnte nach Klärung von Details (Bushaltestelle, Gehwegbreite etc.) und der Behandlung der vorliegenden Anträge vom Marktgemeinderat genehmigt werden.

Laut Aussage des Herrn Staatssekretär Eck handelt es sich beim Bau einer Ortsentlastung und dem Bau eines Kreisels um getrennte Maßnahmen, die beide realisiert werden können und somit keinen Zielkonflikt darstellen. Auch wurde die Bereitstellung der finanziellen Mittel für den Bau eines Kreisels nicht als großes Problem gesehen.

In der öffentlichen Sitzung des Marktgemeinderates am 26.10.2017 wurde dieser Tagesordnungspunkt aufgrund des Antrages zur Geschäftsordnung zurückgestellt bis die Berichte über die Verkehrsuntersuchungen vom Büro T+T vorliegen und eventuelle Auswirkungen/Abhängigkeiten auf den Knotenpunkt Hauptstr./Jahnstr. untersucht worden sind.

Wie bereits durch das Büro T+T Verkehrsmanagement zu TOP 1 der heutigen Sitzung dargestellt, ist die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes Hauptstr./Spessartstr. sowohl für den Zweirichtungsverkehr als auch für den Einbahnverkehr gegeben und eine Beeinflussung des rund 170 m abgesetzten Knotenpunktes Hauptstr./Jahnstr./Hintere Dorfstr./Breiter Weg findet rechnerisch nicht statt.

Da aufgrund der vorliegenden Verkehrsuntersuchungen keine Beeinflussungen der beiden Knotenpunkte rein rechnerisch zu erwarten sind, können die weiteren Beratungen zum Bau eines Kreisels stattfinden.

#### **b) Behandlung der vorliegenden Anträge und Stellungnahmen:**

Der 1. Bürgermeister teilt mit, dass folgende Anträge und Stellungnahmen vorliegen:

- Antrag des Herrn Herbert Knaus vom 28.09.2017 (Anlage 1) beim zuständigen Staatsministerium auf die Dringlichkeit der verkehrlichen Maßnahme hinzuweisen und in einem Schreiben eine schnellst mögliche Umsetzung durch den Freistaat Bayern einzufordern.

Der Antrag des Herrn Knaus beim zuständigen Staatsministerium auf die Dringlichkeit der verkehrlichen Maßnahmen hinzuweisen und auf eine schnellst mögliche Umsetzung durch den Freistaat zu drängen wurde am 17.10.2017 Herrn Staatssekretär Eck vorgetragen.

#### **Beschluss:**

Der Antrag vom 28.09.2017 des Herrn Herbert Knaus wird als erledigt betrachtet.

#### **Abstimmung:**

Ja:	<b>19</b>
Nein:	<b>0</b>

Anwesend:	<b>19</b>
Persönlich beteiligt:	<b>0</b>

- Antrag des Herrn Alexander Hess vom 09.10.2017 (Anlage 2) beim zuständigen Staatsministerium, die vom Staatl. Bauamt in Aussicht gestellte Finanzierung eines Kreisels in einem zeitnahen Schreiben einzufordern.

Der Antrag des Herrn Hess die vom Staatlichen Bauamt in Aussicht gestellte Finanzierung eines Kreisels einzufordern ist Herrn Staatssekretär Eck ebenfalls am 17.10.2017 bekannt gegeben worden.

### **Beschluss:**

Der Antrag vom 09.10.2017 des Herrn Alexander Hess wird als erledigt betrachtet.

### **Abstimmung:**

Ja:	<b>19</b>
Nein:	<b>0</b>

Anwesend:	<b>19</b>
Persönlich beteiligt:	<b>0</b>

- Antrag des Seniorenbeirates vom 20.09.2017 (Anlage 3) auf Regelung des Verkehrs am Knotenpunkt Hauptstraße/Jahnstraße durch den Bau einer Lichtsignalanlage und E-Mail vom 20.10.2017 des Seniorenbeirates (Anlage 4).

Auf Anregung des Marktgemeinderates soll die zusammenfassende Bewertung des Staatlichen Bauamtes ergänzt werden.

Stellungnahme vom 10.10.2017 des Staatlichen Bauamtes (Anlage 5):

„Grundsätzlich sollte eine einvernehmliche Entscheidung der drei Straßenbaulastträger Markt Sulzbach a. Main, Landkreis und Freistaat über den Umbau der Kreuzung angestrebt werden. Nach einem Neubau der Kreuzung zum Kreisverkehr ist nach unserer Ansicht ein stetiger Verkehrsfluss, bei insgesamt verminderter Geschwindigkeit auf einem guten Sicherheitsniveau zu erwarten.

Für Behinderte (insbesondere Sehbehinderte) und alte Menschen hat auf Grund der akustischen Führung eine lichtgeregelterte Kreuzung Vorteile gegenüber einem Kreisverkehr.

Insgesamt ist die Verkehrssicherheit von innerörtlichen Kreisverkehren gegenüber lichtsignalgeregelterten Kreuzungen aber eher als höher einzuschätzen.

Der Behindertenbeauftragte beim Landratsamt Miltenberg hat der Planung für den barrierefreien Umbau der Kreuzung zum Kreisverkehr zugestimmt. Bei der Abwägung zwischen Kreisverkehr und eine lichtsignalgeregelterte Kreuzung befürwortet er aber eine Ampellösung. Auch für (Schul-) Kinder gelten lichtsignalgeregelterte Querungsstellen als besonders verkehrssicher. Nach einer bayernweiten Unfallauswertung schneiden innerorts Kreisverkehre im Vergleich zu innerörtlichen Kreuzungen mit Lichtsignalanlage besser ab. Innerörtliche Kreisverkehre haben insgesamt ein etwas höheres Sicherheitsniveau als Kreuzungen mit Lichtsignalanlage. Nach einer Unfallbewertung des Gesamtverbandes der deutschen Versicherungswirtschaft (GDV) ist der Anteil der Kinder und Jugendlichen als Unfallbeteiligte an allen

Unfällen bei Kreuzungen mit Lichtsignalanlage höher als bei Kreisverkehren.

	Kreisverkehr	LSA
Kinder 6 bis 10 Jahre	0,4 %	1,4 %
Kinder 10 bis 14 Jahre	0,7 %	2,4 %
Jugendliche	0,6 %	1,2 %

Auch nach dieser Unfallauswertung gelten Kreisverkehre als weniger unfallträchtig als Kreuzungen mit Lichtsignalanlage.

Die Polizeiinspektion Obernburg hat auf unsere Bitte für vier innerörtliche Kreisverkehre im Landkreis Miltenberg, die hinsichtlich der Gegebenheiten (Verkehrsbelastung, Querungsbedarf etc.) grundsätzlich vergleichbar sind mit dem geplanten Kreisverkehr in Sulzbach, die polizeilich registrierten Unfalldaten der letzten 3 Jahre zusammengestellt:

An den Kreisverkehrsplätzen wurden im 3-Jahreszeitraum jeweils zwischen vier und acht Unfälle aufgenommen. In diesem Zeitraum wurde lediglich an einem Kreisverkehr ein Unfall registriert, an dem auch ein querender Fußgänger beteiligt war. Insgesamt ist die Unfallbilanz dieser Kreisverkehre nach Einschätzung der Polizei als zufriedenstellend anzuordnen“.

### **Beschluss:**

Aufgrund der Stellungnahme des Staatl. Bauamtes, das die Verkehrssicherheit von innerörtlichen Kreisverkehren gegenüber lichtsignalgeregelten Kreuzungen eher höher einzuschätzen ist und der Zustimmung des Behindertenbeauftragten beim Landratsamt Miltenberg zur Planung für den barrierefreien Umbau der Kreuzung zum Kreisverkehr wird dem Antrag vom 28.09.2017 des Seniorenbeirates auf Zurückstellung des Marktgemeinderatsbeschlusses vom 26.09.2013 (Bau eines Kreisels) nicht stattgegeben.

### **Abstimmung:**

Ja:	<b>19</b>
Nein:	<b>0</b>

Anwesend:	<b>19</b>
Persönlich beteiligt:	<b>0</b>

- Antrag des Herrn Rainer Ziel vom 21.09.2017 (Anlage 6) auf Prüfung, ob für den Radverkehr der Innenteil durch Pflaster oder Natursteine sowie einen ca. 4 cm hohen Bord abgesetzt werden kann und Weiterführung der Radfahrstreifen in den Knotenpunktzufahrten als Schutzstreifen bis zum Beginn des Fahrbahnteilers.

Mit Schreiben vom 19.01.2018 nimmt das Staatl. Bauamt (Anlage 7) wie folgt Stellung:

„Die von Herrn Ziel angeregte Bauausführung der Kreisfahrbahn wurde früher vermehrt ausgeführt, inzwischen wird sie weniger angewandt.

Die Oberste Baubehörde im Bayer. Staatsministerium des Innern hat hierzu ausgeführt, dass eine Pflasterung des Innenrings der Kreisfahrbahn unterbleiben soll. Zur Abgrenzung des Innenrings vom befahrenen Außenring ist

eine Markierung mit Zeichen 295 StVO vorzusehen.

Herr Ziel regt ferner an, einen Schutzstreifen für Radfahrer auf den zu- und abfahrenden Knotenpunktästen anzulegen.

Hierzu ist grundsätzlich zu bemerken, dass nach unserem gegenwärtigen Planungsstand die Fahrbahnmarkierung noch nicht festliegt. Hierzu ist z. gg. Zt. eine Abstimmung mit der Straßenverkehrsbehörde und der Polizei erforderlich.

Dabei kann auch geprüft werden, ob die beantragten Schutzstreifen sinnvoll sind und die Voraussetzungen vorliegen.“

### **Beschluss:**

Aufgrund der Stellungnahme des Staatlichen Bauamtes vom 19.01.2018 und den Ausführungen der Obersten Baubehörde im Staatsministerium des Innern wird dem Antrag vom 21.09.2017 des Herrn Rainer Ziel auf Anlage eines baulichen ca. 4 cm erhöhten Innenrings in der Kreisfahrbahn nicht stattgegeben.

Der Antrag auf Anbringung von Fahrbahnmarkierungen und Schutzstreifen für Radfahrer auf den Knotenpunktästen wird im Rahmen der weiteren Planung mit der Straßenverkehrsbehörde und der Polizei abgestimmt.

### **Abstimmung:**

Ja:	<b>19</b>
Nein:	<b>0</b>

Anwesend:	<b>19</b>
Persönlich beteiligt:	<b>0</b>

- Einspruch der Frau Andrea Boll vom 06.10.2017 (Anlage 8) gegen die geplante Querungshilfe in der Jahnstraße.

Das Staatliche Bauamt nimmt mit Schreiben vom 19.01.2018 (Anlage 9) wie folgt Stellung:

„Frau Boll sieht durch die Anlage der Mittelinsel in der Jahnstraße eine Verschlechterung der Zufahrtsmöglichkeit zum Anwesen Jahnstr. 45. Sie schlägt vor, den östlichen Teil der Mittelinsel lediglich zu markieren.

Es ist erforderlich, auf diesen Teil der Mittelinsel für die auf den Kreisverkehr zufahrenden Verkehrsteilnehmer das Verkehrszeichen 222 („rechts vorbei“) anzuordnen und die Mittelinsel – auch zum Schutz der querenden Fußgänger – baulich erhöht auszuführen.

Wir sehen die Befahrbarkeit der Grundstückszufahrt grundsätzlich gegeben. Die geplante Fahrbahnbreite zwischen den Borden beträgt mehr als 4,50 m. Nach Art. 17 Abs. 1 BayStr.WG haben Straßenanlieger keinen Anspruch darauf, dass die Straße geändert wird. Auch wenn künftig ein Lkw-Verkehr über die Zufahrt in dem bisherigen Umfang nicht mehr möglich sein dürfte, sehen wir dennoch keine erhebliche Erschwerung der Zufahrtsbenutzung im Sinne des BayStr.WG, da der für die Zufahrt regelmäßig stattfindende Verkehr weiterhin gewährleistet ist (Bestimmungsgemäße Benutzung eines Privatgrundstückes).“

Auf Anregung des Marktgemeinderates soll geprüft werden, ob in diesem Bereich durch temporäre verkehrsrechtliche Anordnungen der Antragstellerin weitergeholfen werden kann.

**Beschluss:**

Der Einspruch der Frau Andrea Boll vom 06.10.2017 auf lediglich Markierung des östlichen Teils der Mittelinsel wird zur Kenntnis genommen.

Aufgrund der Stellungnahme des Staatlichen Bauamtes kann die beantragte Markierung des östlichen Teils der Mittelinsel vor dem Anwesen Jahnstraße 45 nicht in Aussicht gestellt werden.

**Abstimmung:**

Ja:	<b>15</b>
Nein:	<b>4</b>

Anwesend:	<b>19</b>
Persönlich beteiligt:	<b>0</b>

**c) Weitere Vorgehensweise:**

Mit E-Mail vom 28.07.2017 bittet das Staatliche Bauamt um Stellungnahme, ob die Bushaltestelle in der Hauptstraße wie bisher als Busbucht ausgebaut werden soll und im Ausbaubereich grundsätzlich eine Gehsteigbreite von 2 m vorzusehen ist.

**Beschluss:**

Die Gehwegbreite soll im Ausbereich (Kreisverkehr Jahnstr./Hauptstr./Hintere Dorfstr.) grundsätzlich 2 m betragen.

**Abstimmung:**

Ja:	<b>19</b>
Nein:	<b>0</b>

Anwesend:	<b>19</b>
Persönlich beteiligt:	<b>0</b>

Seitens des Marktgemeinderates wird angeregt zu prüfen, ob durch einen eventuellen Grunderwerb, die Herstellung einer barrierefreien Busbucht möglich ist. Aufgrund des geplanten Wohn- und Pflegeheims sowie der Forderungen zum barrierefreien Bau von Bushaltestellen sollte die Busbucht bzw. die Bushaltestelle barrierefrei hergestellt werden.

**Beschluss:**

Die Bushaltestelle (Hauptstraße 33) soll wie bisher als Busbucht in die Planung zum Bau eines Kreisels mit aufgenommen werden. Sollte ein barrierefreier Ausbau einer Busbucht nicht möglich sein, soll eine barrierefreie Bushaltestelle im Straßenraum vorgesehen werden.

**Abstimmung:**

Ja:	<b>19</b>
Nein:	<b>0</b>

Anwesend:	<b>19</b>
Persönlich beteiligt:	<b>0</b>

Der 1. Bürgermeister weist daraufhin, dass die Details (barrierefreie Bushaltestelle und Gehwegbreite) zur Entwurfsplanung des Staatl. Bauamtes nun abgestimmt sind. Der Marktgemeinderat könnte deshalb jetzt entscheiden, ob mit der in der Sitzung am 26.07.2017 vorgestellten Planung (Anlage 10) Einverständnis besteht.

**Beschluss:**

Der in der Sitzung des Marktgemeinderates am 26.07.2017 durch das Staatl. Bauamt vorgestellten Planung zum Bau eines Kreisels im Einmündungsbereich Hauptstr./Jahnstr./Hintere Dorfstr./Breiter Weg wird zugestimmt.

Die Verwaltung wird beauftragt das Weitere zu veranlassen.

**Abstimmung:**

Ja:	<b>19</b>
Nein:	<b>0</b>

Anwesend:	<b>19</b>
Persönlich beteiligt:	<b>0</b>

- 
- 3 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);  
Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Innenentwicklung mit Grünordnung "SO Wohn-Pflegeeinrichtung" - Ergebnis der 3. öffentlichen Auslegung**
- a) Behandlung der Stellungnahmen von Behörden und Träger öffentlicher Belange;**
  - b) Behandlung der Stellungnahmen sonstiger Beteiligter (Bürger);**
  - c) Satzungsbeschluss**

Der 1. Bürgermeister teilt mit, dass der 3. Entwurf mit Begründung und den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom 02.01.2018 bis einschließlich 02.02.2018 öffentlich ausgelegt wurde. Zu dem Entwurf wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zeitgleich beteiligt. Gleichzeitig wurde der Flächennutzungsplan im Bereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes berichtigt.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden von der ERLBAU GmbH & Co. KG wie nachstehend beurteilt und die entsprechenden Änderungen in den Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans eingearbeitet.

Der 1. Bürgermeister gibt die nachfolgenden Stellungnahmen und Beurteilungen im Wortlaut bekannt:

**a) Behandlung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange:****Markt Kleinwallstadt - Verwaltungsgemeinschaft Kleinwallstadt, Hauptstraße 2  
63839 Kleinwallstadt - E-Mail vom 15.01.2018****Stellungnahme:**

Seitens des Marktes Kleinwallstadt bestehen keine Einwände gegen das geplante Vorhaben.

**Beschluss:**

Die Mitteilung des Marktes Kleinwallstadt wird zur Kenntnis genommen.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja:	19
Nein:	0

Anwesend:	19
Persönlich beteiligt:	0

**Staatliches Bauamt Aschaffenburg, Corneliestr. 1, 63739 Aschaffenburg -  
Schreiben vom 18.01.2018****Stellungnahme:**

Zum Entwurf des o. g. Bebauungsplanes nach der Planfassung vom 14.12.2017 bestehen keine Einwände.

Zur Berichtigung des Flächennutzungsplanes nach der Planfassung vom 14.12.2017 bestehen keine Einwände.

**Beschluss:**

Die Mitteilung des Staatlichen Bauamtes wird zur Kenntnis genommen.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja:	19
Nein:	0

Anwesend:	19
Persönlich beteiligt:	0

**Regierung von Unterfranken, Peterplatz 9, 97070 Würzburg -  
Schreiben vom 23.01.2018****Stellungnahme:**

Anbei erhalten Sie die Stellungnahmen der höheren Landesplanungsbehörde sowie des Sachgebiets Städtebau:

## 1. Landesplanerische Stellungnahme

Die Regierung von Unterfranken als höhere Landesplanungsbehörde nimmt in ihrer Eigenschaft als Träger öffentlicher Belange zu dem im Betreff genannten Bauleitplangentwurf im Hinblick auf die Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB und Berücksichtigungspflicht von Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung nach Art. 3 Abs. 1 Satz 1 i. V. m. Art. 2 Nrn. 3 und 4 BayLplG ergänzend zu unseren Stellungnahmen vom 22.05.2017 und 24.11.2017 wie folgt Stellung:

Die Planungsfläche liegt in der weiteren Schutzzone (Zone III B) des Wasserschutzgebietes für die Brunnen 1 - 4, welche der öffentlichen Trinkwasser-versorgung des Marktes Sulzbach a. Main dienen. Daher hat die höhere Landesplanungsbehörde mit Schreiben vom 22.05.2017 und 24.11.2017 mitgeteilt, dass Bedenken zurückgestellt werden können, wenn die zuständigen Wasserwirtschaftsbehörden dem Vorhaben ggf. mit Auflagen zustimmen bzw. keine Einwände erheben.

In die neueste Fassung des Bebauungsplans wurde nachrichtlich das Wasserschutzgebiet für die Brunnen 1 - 4 neu dargestellt und die Begründung hierzu deutlich ergänzt. Da die Einschätzungen der zuständigen Wasserwirtschafts-behörden der Regierung von Unterfranken nicht vorliegen, werden die o.g. Bedenken so lange aufrechterhalten, bis diese dem Vorhaben ggf. mit Auflagen zustimmen bzw. keine Einwände erheben.

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

## 2. Städtebauliche Stellungnahme

Das Sachgebiet „Städtebau“ gibt zu dem Vorhaben folgende Stellungnahme ab: Aus Sicht des Städtebaus und der Städtebauförderung ist die Stellungnahme des Sanierungsarchitekten zu beachten. Das geplante Gebiet tangiert das förmlich festgesetzte Sanierungsgebiet. Die Planung hat Einfluss auf die städtebauliche Gestaltung.

### **Beurteilung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Das Wasserwirtschaftsamt wurde im Rahmen dieser Beteiligung angeschrieben und die ausgeführten Anregungen und Auflagen zur Kenntnis genommen und entsprechend beachtet. Aus der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes geht hervor, dass für die geplante Unterkellerung eine notwendige Befreiung von den Verboten und Beschränkungen der WSG-Verordnung gem. § 52 Abs. 1 Satz 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 4 der Schutzgebietsverordnung erforderlich ist. Diese ist beim Landratsamt Miltenberg zu beantragen. Ob eine Ausnahme erteilt werden kann, ist dann im Rahmen einer Einzelfallprüfung zu bewerten. Hierfür sind durch den Antragsteller geeignete Planunterlagen vorzulegen, die u. a. auf das geplante Bauvorhaben, die beabsichtigte Bauweise und eine mögliche Baustelleneinrichtung eingehen. Die Prüfung erfolgt im Rahmen des Bauantrages.

Die Verwirklichung des Bauvorhabens erfolgt somit nur unter Einbindung der zuständigen Wasserwirtschaftsbehörde. Die für die Befreiung erforderlichen Vorgaben der Wasserwirtschaftsbehörde sind zwingend einzuhalten. Damit können die Bedenken der Regierung zurückgestellt werden.

**Beschluss:**

Dieser Beurteilung wird vollinhaltlich zugestimmt.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja:	19
Nein:	0

Anwesend:	19
Persönlich beteiligt:	0

**Tropp-Plan, Städtebauarchitekt, Mühlstr. 43, 63741 Aschaffenburg -  
Schreiben vom 16.01.2018**

**Stellungnahme:**

Als beauftragter Ortsplaner des Marktes Sulzbach a. Main beziehen wir zu o.g. Vorhabenbezogenen B-Plan wie folgt Stellung:

Das geplante Bauvolumen setzt in seiner städtebaulichen Einbindung neue Maßstäbe. Die geplante Dreigeschossigkeit, teilweise mit ausgebautem Satteldach, in einer zur Hauptstraße orientierten Bauflucht von über 55 lfm, nimmt keinen Bezug zu der sonst zweigeschossigen Einzelhausbebauung mit Baukörpern von max. 10 - 12 m auf. Das Vorhaben befindet sich allerdings außerhalb des historischen Ortskerns (Ortsmauer) und bedarf eines geringeren Einfüguungsanspruches wie im sensibleren Innerort.

Insofern kann der geplante städtebauliche Maßstabssprung unter Berücksichtigung der unten angegebenen baulichen Prämissen begründet werden:  
(siehe auch beiliegende Überzeichnung)

**A) Konstruktive Änderungen:*****1. Baukörper entlang der Hauptstraße:***

- Unterbrechen der langen Baufront durch Zurücksetzen des Treppenhauses - Verlagerung des „Fäkalienraumes“. (Die Treppe kann in ihrer Laufrichtung gedreht und zum geplanten Flur hin orientiert werden, sodass ein Gebäuderücksprung möglich ist.) Dabei kann auf das 4-geschossig wirkende vorspringende Bauglied mit Zwerchgiebel verzichtet werden.
- Somit entstehen zwei, durch den Gebäuderücksprung sich ergebende Wohntrakte mit einer jeweiligen Länge von 18,6 m bzw. 14,85 m, was städtebaulich vertretbar ist.
- Die Dacheindeckung des Treppenhausbauteils sollte in Zinkblecheindeckung vollzogen werden, was bei einer Eindeckung der Wohntrakte mit ziegelrotem Material zusätzlich den Gebäudekörper gliedert.
- Aus architektonischer Sicht wird vorgeschlagen, die Giebelseiten, wie die Zwischenwände zum Treppenhaus als Schildwände mit Zinkblechabdeckung höher zu ziehen; dies vermittelt einen optisch besseren Übergang zum nördlich anschließenden Flachdachbereich.
- Keine Zwerchhäuser zur Hauptstraße - durchgängige Traufinie; Dachbelichtung nur über zinkblechverkleidete Einzelgauben auf Brüstungshöhe (die Zwerchhäuser würden ebenfalls eine 4-Geschossigkeit in Teilbereichen vorgeben).
- Fenster im Erdgeschoss nicht bodengleich; evtl. Normalbrüstungshöhe ca. 80 cm.

**Beurteilung:****A) Konstruktive Änderungen:****1. Der Baukörper entlang der Hauptstraße:**

- Unterbrechen der langen Baufront durch Zurücksetzen des Treppenhauses - Verlagerung des „Fäkalienraumes“. Die Treppe wird in ihrer Laufrichtung gedreht und zum geplanten Flur hin orientiert, sodass ein Gebäuderücksprung möglich ist.
- Dabei wird auf das 4-geschossig wirkende vorspringende Bauglied mit Zwerchgiebel verzichtet.
- Somit entstehen zwei, durch den Gebäuderücksprung sich ergebende Wohntrakte mit einer jeweiligen Länge von 18,6 m bzw. 14,85 m, was städtebaulich vertretbar ist.
- Die Dacheindeckung des Treppenhausbauteils wird in Zinkblecheindeckung ausgeführt werden, was bei einer Eindeckung der Wohntrakte mit ziegelrotem Material zusätzlich den Gebäudekörper gliedert.
- Aus architektonischer Sicht werden die Giebelseiten, wie die Zwischenwände zum Treppenhaus als Schildwände mit Zinkblechabdeckung höher gezogen, was einen optisch besseren Übergang zum nördlich anschließenden Flachdachbereich vermittelt.
- Die Zwerchhäuser im Dachbereich zur Hauptstraße hin bleiben erhalten, um die geplante Wohnnutzung aufrecht erhalten zu können: Anstelle der ziegelgedeckten Satteldächer werden auch zum Innenhof hin zinkblechverkleidete Flachdächer ausgeführt, wobei die Trauflinie durch die Zwerchhäuser unterbrochen bleibt; Die Belichtung in den Wohnungen erfolgt über zinkblech-verkleidete Zwerchhäuser mit Flachdach ohne Brüstung. Die in Teilbereichen 4-geschossige Wirkung wird an dieser Stelle in Kauf genommen, zumal es im Bereich der Hauptstraße nur zwei Zwerchgiebel gibt.
- Fenster im Erdgeschoss werden nicht bodengleich ausgeführt, sondern mit Brüstungen mit maximal 60 cm Höhe, um den Ausblick bettlägeriger Bewohner gerade noch zu gewährleisten.

**Beschluss:**

Dieser Beurteilung wird vollinhaltlich zugestimmt.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja:	19
Nein:	0

Anwesend:	19
Persönlich beteiligt:	0

**Stellungnahme:****2. Zwischenbaukörper / Eingangsbereich an der Ecke Hauptstraße / Märzbrückenweg**

- Zurücksetzen des Baukörpers um ca. 1 m um eine wünschenswerte Gebäudestaffelung zu den Wohntrakten links- und rechtsseitig zu erhalten.
- Fassadengliederung mit Alleinstellungscharakter gemäß der inneren Nutzung (öffentliche Bereiche) wie auch Betonung des Haupteingangsbereiches (Vorschlag optische Zusammenlegung von EG + 1.OG - zurückhaltendes Absetzen von 2.OG. Verzicht auf die geplanten (Pseudo-)Balkone in 1. + 2. Straßenansicht

**Beurteilung:*****2. Zwischenbaukörper / Eingangsbereich an der Ecke Hauptstraße / Märzbrückenweg***

Der Zwischenbaukörper / Eingangsbereich an der Ecke Hauptstraße / Märzbrückenweg wird um 0,75 m zurückversetzt, um eine Gebädestaffelung zu den Wohntrakten links- und rechtsseitig zu erhalten.

Eine Fassadengliederung mit Alleinstellungscharakter gemäß der inneren Nutzung (öffentliche Bereiche im EG, 1.OG und 2.OG) wie auch Betonung des Haupteingangsbereiches wird durch eine rustizierte Horizontalgliederung / farblich analog restlicher EG-Zone erzielt. Auf die geplanten Balkone im 1. OG + 2. OG im Zwischenbau zum Kreisverkehr hin (Straßenansicht) wird verzichtet. Zum Ausgleich dafür sind auf dem Flachdach zwei Dachterrassenbereiche zur Nutzung der Bewohner der Pflegeeinrichtung geplant.

**Beschluss:**

Dieser Beurteilung wird vollinhaltlich zugestimmt.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja:	19
Nein:	0

Anwesend:	19
Persönlich beteiligt:	0

**Stellungnahme:*****3. Gebäudekörper zum Märzbrückenweg***

- Erhöhung der Attika (Brüstung zum Flachdach) um ca. 1 m, wodurch der Zwischenbaukörper als eingeschobenes Bauteil besser eingebunden ist.

**Beurteilung:*****3. Gebäudekörper zum Märzbrückenweg***

Der Gebäudekörper zum Märzbrückenweg (Attika, Brüstung zum Flachdach) wird um ca. 0,25 m erhöht, wodurch der Zwischenbaukörper als eingeschobenes Bauteil besser eingebunden ist. Auf die gewünschte Erhöhung um 1,00 m wird aus Rücksicht auf die Nachbarbebauung verzichtet.

**Beschluss:**

Dieser Beurteilung wird vollinhaltlich zugestimmt.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja:	19
Nein:	0

Anwesend:	19
Persönlich beteiligt:	0

**Stellungnahme:****B) Baugestalterische Empfehlungen:**

- Keine bodengleichen Fenster in den Wohntrakten
  - Einbau sog. „französischer Fensteröffnungen" mit Brüstungshöhe ca. 50 cm; dadurch erhält das Gebäude eine größere Geschlossenheit der Fassade, was der umgebenden Lochfassadenarchitektur näher kommt.
- Absetzen des Erdgeschosses durch geschossteilendes, plastisches Gesimsband EG zu OG; Farbgebung Gesamtfassade in Abstimmung mit Ortsplaner zu gegebenem Zeitpunkt (nach Rohbaufertigstellung).
- EG + 1.OG im Zwischenbau rustizierte Horizontalgliederung / farblich analog restlicher EG-Zone abgesetzt.

Wir sind gerne bereit, die städtebaulichen und gestalterischen Empfehlung der Gemeindeverwaltung / Marktrat sowie dem Bauträger zu erläutern.

**Beurteilung:****B) Baugestalterische Empfehlungen:**

Die baugestalterische Empfehlung, auf bodengleiche Fenster in den Wohntrakten zu verzichten und sog. „französische Fensteröffnungen" mit Brüstungshöhe von ca. 50 cm einzubauen wird nicht umgesetzt, da dies vor allem für die bettlägerigen Bewohner eine zu große Einschränkung bedeuten würde. Das Erdgeschoss wird durch ein geschossteilendes, plastisches Gesimsband EG zu OG abgesetzt; die Farbgebung der Gesamtfassade wird mit Ortsplaner zu gegebenem Zeitpunkt (nach Rohbaufertigstellung) abgestimmt.

Im EG, 1. OG und im 2. OG in den Zwischenbauten wird eine rustizierte Horizontalgliederung / farblich analog restlicher EG-Zone ausgeführt.

Die städtebaulichen und gestalterischen Empfehlungen wurden der Gemeindeverwaltung sowie dem Bauträger erläutert und nach Abstimmung umgesetzt (siehe Vorhaben- und Erschließungspläne i.d.F. vom 07.02.2018).

**Beschluss:**

Dieser Beurteilung wird vollinhaltlich zugestimmt.

Das Schreiben des Städtebauarchitekten von Tropp-Plan wird zur Kenntnis genommen. Die Vorhaben- und Erschließungspläne werden gemäß der Abwägung ergänzt. Eine Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja:	19
Nein:	0

Anwesend:	19
Persönlich beteiligt:	0

Ergänzung zur Stellungnahme vom 06.02.2018:

### **Stellungnahme**

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes überdeckt sich mit dem Geltungsbereich der Gestaltungssatzung des Marktes Sulzbach an der Einmündung der Straße Märzbrückenweg/Hauptstraße.

Wir empfehlen dem Marktgemeinderat, durch Beschluss den Geltungsbereich der Gestaltungssatzung in diesem Falle herauszunehmen, da die Gestaltungssatzung sich nicht mit den Festsetzungen des Vorhabenbezogenen B-Plans abdecken lässt.

Wir bitten die Marktverwaltung, eine entsprechende Beschlussvorlage zu erarbeiten und damit den Konflikt aus dem Weg zu schaffen.

### **Beurteilung:**

Der Marktgemeinderat wird die notwendige Änderung des Geltungsbereiches der Gestaltungssatzung beschließen, um diesen Widerspruch zu beseitigen.

### **Beschluss:**

Dieser Beurteilung wird vollinhaltlich zugestimmt.

### **Abstimmungsergebnis:**

Ja:	19
Nein:	0

Anwesend:	19
Persönlich beteiligt:	0

## **Bayernwerk Netz GmbH, BAGE-DFwNMa - Wi Dillberg 10, 97828 Marktheidenfeld - Schreiben vom 09.01.2018**

### **Stellungnahme:**

Wir beziehen uns auf unsere bisherigen Schreiben BAG-DFwNMa - Wi vom 10.05.2017 und BAGE-DFwNMa- Wi vom 14.11.2017 zu oben genannten Bebauungsplan die in vollem Umfang weiterhin Gültigkeit besitzen und somit Teil dieser Stellungnahme sind:

Da jedoch unsere Bitte um Angabe des Leistungsbedarfs (siehe Schreiben BAG-DFwNMa - Wi vom 10.05.2017) der geplanten Wohn- und Pflegeeinrichtung bisher aussteht, gehen wir von einem erhöhten Leistungsbedarf der Wohnanlage aus.

Bitte weisen Sie innerhalb des Bebauungsplanes eine Fläche von 5 x 6 m für die Errichtung einer hierfür notwendigen Transformatorstation aus.

Nach Übernahme in den Planunterlagen und Berücksichtigung in der Begründung unter Punkt 5.5 bestehen unsererseits keine Bedenken gegen die oben genannten Bauleitplanungen.

Die von uns nicht benötigten Unterlagen senden wir Ihnen mit diesem Schreiben zu unserer Entlastung zurück.

Wir möchten Sie bitten, uns auch weiterhin an der Aufstellung bzw. an Änderungen von Flächennutzungs-, Bebauungs- und Grünordnungsplänen zu beteiligen, da sich besonders im Ausübungsbereich unserer Versorgungsleitungen Einschränkungen bezüglich der Bepflanzbarkeit ergeben können.

### **Beurteilung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Es wird noch geprüft, ob von einem erhöhten Leistungsbedarf auszugehen ist. Für den Fall, dass von einem erhöhten Leistungsbedarf ausgegangen werden muss, wird für die erforderliche Transformatorstation im Vorhaben- und Erschließungsplan eine Fläche eingetragen. Dies ist ausreichend, eine Ausweisung im Bebauungsplan ist nicht erforderlich.

### **Beschluss:**

Das Schreiben der Bayernwerk Netz GmbH wird zur Kenntnis genommen.

Im Vorhaben- und Erschließungsplan wird gemäß der Abwägung eine Fläche für eine Trafostation eingezeichnet. Eine Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.

### **Abstimmungsergebnis:**

Ja:	19
Nein:	0

Anwesend:	19
Persönlich beteiligt:	0

**Handwerkskammer für Unterfranken, Rechts- und Unternehmensberatung, Betriebswirtschaftliche Beratungsstelle, Hasenhäweg 67, 63741 Aschaffenburg - E-Mail vom 29.01.2018**

### **Stellungnahme:**

Gegen die obige Planung bestehen von unserer Seite aus keine Bedenken.

### **Beschluss:**

Die Stellungnahme der Handwerkskammer wird zur Kenntnis genommen.

### **Abstimmungsergebnis:**

Ja:	19
Nein:	0

Anwesend:	19
Persönlich beteiligt:	0

**Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Wilhelmstraße 90, 63911 Klingenberg a Main - Schreiben vom 25.01.2018**

### **Stellungnahme:**

1. Das basierende Kartenmaterial entspricht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dem aktuellen Stand des Liegenschaftskatasters vom Januar 2018.
2. Zu den Stellungnahmen vom 25. April 2017 und 24.10.2017 (Az.: VM 2323-593-01 und VM 2323-593\_03) wird seitens des Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Aschaffenburg nichts hinzugefügt.

### **Beschluss:**

Die Stellungnahme des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung wird zur Kenntnis genommen.

### **Abstimmungsergebnis:**

Ja:	18
Nein:	0

Anwesend:	18
Persönlich beteiligt:	0

**Regionaler Planungsverband Bayerischer Untermain - Region I, Bayernstr. 18, 63739 Aschaffenburg - Schreiben vom 24.01.2018**

### **Stellungnahme:**

Der Regionale Planungsverband Bayerischer Untermain nimmt in seiner Eigenschaft als Träger öffentlicher Belange zu dem im Betreff genannten Bauleitplanentwurf ergänzend zu seinen Stellungnahmen vom 22.05.2017 und vom 27.11.2017 wie folgt Stellung:

Die Planungsfläche liegt in der weiteren Schutzzone (Zone 1118) des Wasserschutzgebietes für die Brunnen 1 - 4, welche der öffentlichen Trinkwasser-versorgung des Marktes Sulzbach a. Main dienen. Daher hat der Regionale Planungsverband Bayerischer Untermain mit Schreiben vom 22.05.2017 und vom 27.11.2017 mitgeteilt, dass Bedenken zurückgestellt werden können, wenn die zuständigen Wasserwirtschaftsbehörden dem Vorhaben ggf. mit Auflagen zustimmen bzw. keine Einwände erheben.

In der neuesten Fassung des Bebauungsplanes wurde nachrichtlich das Wasserschutzgebiet für die Brunnen 1 - 4 neu dargestellt und die Begründung hierzu deutlich ergänzt. Da die Einschätzungen der zuständigen Wasserwirtschafts-behörden dem Regionalen Planungsverband Bayerischer Untermain nicht vorliegen, werden die o. g. Bedenken so lange aufrechterhalten, bis diese dem Vorhaben ggf. mit Auflagen zustimmen bzw. keine Einwände erheben.

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

### **Beurteilung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Das Wasserwirtschaftsamt wurde im Rahmen dieser Beteiligung angeschrieben und die ausgeführten Anregungen und Auflagen zur Kenntnis genommen und entspre-

chend beachtet. Aus der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes geht hervor, dass für die geplante Unterkellerung eine notwendige Befreiung von den Verboten und Beschränkungen der WSG-Verordnung gem. § 52 Abs. 1 Satz 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 4 der Schutzgebietsverordnung erforderlich ist. Diese ist beim Landratsamt Miltenberg zu beantragen. Ob eine Ausnahme erteilt werden kann, ist dann im Rahmen einer Einzelfallprüfung zu bewerten. Hierfür sind durch den Antragsteller geeignete Planunterlagen vorzulegen, die u. a. auf das geplante Bauvorhaben, die beabsichtigte Bauweise und eine mögliche Baustelleneinrichtung eingehen. Die Prüfung erfolgt im Rahmen des Bauantrages.

Die Verwirklichung des Bauvorhabens erfolgt somit nur unter Einbindung der zuständigen Wasserwirtschaftsbehörde. Die für die Befreiung erforderlichen Vorgaben der Wasserwirtschaftsbehörde sind zwingend einzuhalten. Damit können die Bedenken des Regionalen Planungsverbandes zurückgestellt werden.

### **Beschluss:**

Dieser Beurteilung wird vollinhaltlich zugestimmt.

### **Abstimmungsergebnis:**

Ja:	18
Nein:	0

Anwesend:	18
Persönlich beteiligt:	0

## **Landratsamt Miltenberg, Brückenstraße 2, 63897 Miltenberg - Schreiben vom 29.01.2018**

### **Stellungnahme:**

Aufgrund des demographischen Wandels und der zunehmend steigenden Lebenserwartung wird der Anteil an älteren Menschen deutlich zunehmen. Der Markt Sulzbach möchte ein Angebot u.a. für ältere Menschen an barrierefreien Wohnungen und eine Pflegeeinrichtung schaffen. Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans soll die rechtliche Grundlage zur Verwirklichung des Vorhabens geschaffen werden. Der Bebauungsplan ist nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

#### **A) Bauplanungs- und Bauordnungsrecht**

Mit Rücksicht auf die gegenüberliegenden Nachbarn im Märzbrückenweg sieht der erneut geänderte Bebauungsplanentwurf (Stand 14. Dezember 2017) für den Baukörper entlang des Märzbrückenwegs an Stelle des ursprünglich geplanten Satteldachs mit 35° Dachneigung jetzt ein Flachdach mit Dachterrassennutzung vor.

Städtebaulich ist die Harmonie des Gesamtbaukörpers durch die Dachveränderung nicht mehr gegeben. Der geplante Übergang von Satteldach auf Flachdach ist zu abrupt und somit städtebaulich nicht optimal.

Vom gemeindlichen Ortsplaner, Büro Tropp-Plan, Aschaffenburg, liegt zwischenzeitlich eine Stellungnahme mit Planungsvorschlägen vor, die eine städtebauliche Verbesserung darstellen.

Durch die Umsetzung dieser Planungsvorschläge wird eine grundlegende Änderung

des Bebauungsplanentwurfs nicht nötig. Allerdings ist der Vorhaben- und Erschließungsplan anzupassen. Da der Vorhaben- und Erschließungsplan Bestandteil des Bebauungsplans ist, wird eine nochmalige verkürzte öffentliche Auslegung empfohlen.

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass bei Satzungsbeschluss der Vorhaben- und Erschließungsplan in der endgültigen Fassung vorliegen und der gewünschten Bauweise entsprechen muss.

### **Beurteilung:**

#### Zu A) Bauplanungs- und Bauordnungsrecht

Die Planungsvorschläge aus der Stellungnahme des Ortsplaners vom Büro Tropp-Plan werden größtenteils übernommen. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird bis zum Satzungsbeschluss in der endgültigen Fassung entsprechend angepasst.

### **Beschluss:**

Dieser Beurteilung wird vollinhaltlich zugestimmt.

Die Vorhaben- und Erschließungspläne werden gemäß der Abwägung des Städtebauarchitekten von Tropp-Plan ergänzt. Eine Änderung des Vorhaben-bezogenen Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.

### **Abstimmungsergebnis:**

Ja:	18
Nein:	0

Anwesend:	18
Persönlich beteiligt:	0

### **Stellungnahme:**

#### B) Natur- und Landschaftsschutz

Mit dem o.g. Vorhaben besteht aus naturschutzrechtlicher Sicht Einverständnis. Die Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) für die verloren gegangenen Sommer- und Winterquartiere wurden nun festgelegt. Die Anbringung der Fledermausquartiere ist mittels Foto gegenüber der Unteren Naturschutzbehörde zu dokumentieren.

### **Beurteilung:**

#### B) Natur- und Landschaftsschutz

Wird zur Kenntnis genommen. Die Anbringung der Fledermausquartiere wird entsprechend dokumentiert.

### **Beschluss:**

Dieser Beurteilung wird vollinhaltlich zugestimmt.

### **Abstimmungsergebnis:**

Ja:	18
Nein:	0

Anwesend:	18
Persönlich beteiligt:	0

**Stellungnahme:****C) Immissions- und Bodenschutz**

Zuletzt wurde mit Schreiben vom 16. November 2017 Stellungnahme zum Immissionsschutz abgegeben. Nachdem sich im Vergleich zu dieser Stellungnahme keine neuen Aspekte für den Immissionsschutz ergeben haben, gilt diese unverändert.

**Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja:	18
Nein:	0

Anwesend:	18
Persönlich beteiligt:	0

**Stellungnahme:****D) Wasserschutz**

Wasserrechtliche Tatbestände sind aufgrund der jetzt vorgelegten Planunterlagen über die Stellungnahme vom 16. November 2017 hinaus nicht ersichtlich. In fachlicher Hinsicht bitten wir die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Aschaffenburg einzuholen und zu berücksichtigen.

**Beurteilung:****D) Wasserrecht**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Aschaffenburg wurde eingeholt und entsprechend berücksichtigt.

**Beschluss:**

Dieser Beurteilung wird vollinhaltlich zugestimmt.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja:	18
Nein:	0

Anwesend:	18
Persönlich beteiligt:	0

**Stellungnahme:****E) Brandschutz**

Es ist eine Löschwasserversorgung von 1600 Liter im Bereich der Pflegeeinrichtung notwendig. Diese kann sowohl aus unabhängiger Löschwasserversorgung erfolgen, als auch aus der öffentlichen Wasserversorgung. Hierfür sind im Umgriff der Pflegeeinrichtung Hydranten mit einem maximalen Abstand von 300 Meter anrechenbar.

Die Löschwasserversorgung muss für einen Zeitraum von mindestens zwei Stunden sichergestellt sein.

Laut Bebauungsplan sind Wandhöhen bis zu 15 Meter zulässig. Werden Rettungshöhen von acht Meter überschritten, ist die Anfahrbarkeit mit einer Drehleiter zu gewährleisten, wenn der zweite Rettungsweg nicht über bauliche Maßnahmen sichergestellt ist.

Muss ein zweiter Rettungsweg über Leitern der Feuerwehr aus dem rückwärtigen Bereich sichergestellt werden, ist die Zufahrt zum Parkplatz für Achslasten von mindestens 10 Tonnen auszulegen.

Das Merkblatt „Flächen für die Feuerwehr“ ist dabei zu beachten.

### **Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

### **Abstimmungsergebnis:**

Ja:	18
Nein:	0

Anwesend:	18
Persönlich beteiligt:	0

### **Stellungnahme:**

#### F) Gesundheitsamtliche Belange

Das Gesundheitsamt hat den Bebauungsplan geprüft und ist mit der Realisierung des Bebauungsplans grundsätzlich einverstanden.

### **Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

### **Abstimmungsergebnis:**

Ja:	18
Nein:	0

Anwesend:	18
Persönlich beteiligt:	0

### **Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg, Cornelienstr. 1, 63739 Aschaffenburg - Schreiben vom 01.02.2018**

### **Stellungnahme:**

Der Markt Sulzbach am Main beabsichtigt die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für das Sondergebiet „Wohn-Pflegeeinrichtung“.

Zu den Punkten Abwasserbeseitigung, Überschwemmungsgebiet und Gewässer sowie Altlasten haben wir uns mit Schreiben vom 13.11.2017 (Az: 2.4-4622-MIL 160-24399/2017) aus wasserwirtschaftlicher Sicht ausführlich geäußert. Daher sind zu diesen Punkten keine weiteren Anmerkungen veranlasst.

#### Wasserversorgung, Grundwasser

Im Gegensatz zur bisher vorgelegten Planung ist nun auch eine Unterkellerung des

Gebäudes vorgesehen. Wie der beiliegenden Baugrunduntersuchung zu entnehmen ist sind dafür Erdingriffe vorgesehen die bis in das Grundwasser hineinreichen.

Das Vorhaben liegt in der Weiteren Schutzzone (Zone IIIB) des festgesetzten Wasserschutzgebietes (WSG) für die Brunnen I bis IV, welche der öffentlichen Trinkwasserversorgung des Marktes Sulzbach am Main dienen. Nach der geltenden WSG-Verordnung besteht ein Verbot für die Errichtung baulicher Anlagen, wenn die Gründungssohle tiefer als der höchste Grundwasserstand liegt. Die vorgesehene Bauweise verstößt somit gegen die WSG-Verordnung.

Die in den Bohrungen zur Baugrunduntersuchung angetroffenen Grundwasserstände stehen im Einklang mit der hydrogeologischen Karte 1:50.000 Blatt Aschaffenburg sowie den dort dargestellten Grundwassergleichen und bilden einen Teilbereich des oberen, quartären Grundwasserleiters ab.

Den in der Begründung zum Bebauungsplan getroffenen hydrogeologischen Aussagen zu den Grundwasserverhältnissen kann aus wasserwirtschaftlicher Sicht nicht gefolgt werden, da es sich u. E. bei dem in den Baugrundbohrungen angetroffenen Grundwasser nicht um oberflächennahes Schichtwasser, das dem Buntsandstein aufliegt, handelt (im Text fälschlicherweise als Burgsandstein bezeichnet). Zudem besteht keine hydraulische Trennung zu dem quartären Grundwasser in Mainnähe.

Für die Wasserversorgung des Marktes Sulzbach am Main wird das Grundwasservorkommen im Unteren Buntsandstein genutzt. Aufgrund der fehlenden hydraulischen Trennschichten zwischen dem Quartären Aquifer und dem Buntsandsteinaquifer kann eine Gefährdung für die öffentliche Wasserversorgung des Marktes Sulzbach am Main, insbesondere während der Bauarbeiten im Grundwasser, nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Daher ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht grundsätzlich eine Bauweise ohne Unterkellerung die zu bevorzugende Variante. Sollte jedoch an der dargestellten Bauweise mit Unterkellerung festgehalten werden, so wäre hierfür eine Befreiung von den Verboten und Beschränkungen der WSG-Verordnung gem. § 52 Abs. 1 Satz 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 4 der Schutzgebietsverordnung erforderlich. Diese wäre beim Landratsamt Miltenberg zu beantragen. Ob eine Ausnahme erteilt werden kann, ist dann im Rahmen einer Einzelfallprüfung zu bewerten. Hierfür sind durch den Antragsteller geeignete Planunterlagen vorzulegen die u. a. auf das geplante Bauvorhaben, die beabsichtigte Bauweise und eine mögliche Baustelleneinrichtung eingehen.

Des Weiteren sind die bereits im oben genannten Schreiben vom 13.11.2017 mitgeteilten Hinweise und Vorgaben bezüglich der Wasserversorgung, Grundwasser zu beachten.

#### Niederschlagswasserentsorgung

Sofern für die Niederschlagswasserentsorgung eine Versickerung vorgesehen ist, muss die grundsätzliche Versickerungsfähigkeit des Untergrundes gegeben sein. Ist diese nicht gegeben, ist z. B. der Anschluss an die Kanalisation sicherzustellen.

Das Landratsamt Miltenberg erhält einen Abdruck des Schreibens.

#### **Beurteilung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

#### Wasserversorgung, Grundwasser:

Wie aus dem erstellten Bodengutachten und den neuen Planunterlagen hervorgeht, bindet das geplante Gebäude etwa bis Niveau Grundwasserspiegel ein. Hydrogeologisch betrachtet handelt es sich hierbei aus unserer Sicht nicht direkt um den Grundwasserleiter der Mainschotter, sondern vielmehr um ein Hangzugs-/Schichtwasser, welches auf den Schichten des unteren Buntsandsteins liegt.

Der Grundwasserspiegel im Maintal (Mainschotter) liegt ca. 6,0 m tiefer. In dieser hydrogeologischen Einheit befinden sich auch die Trinkwasserbrunnen.

Die Grundwassermächtigkeit im Bereich der Baufläche ist nur sehr gering und beträgt laut den Baugrunderkundungen weniger als 3,0 m. Es ist davon auszugehen, dass die Grundwasserfließrichtung nach Osten direkt zum Main hin gerichtet ist und ein hohes Grundwassergefälle gegeben sein muss. Eine Verbindung dieser beiden verschiedenen Grundwasserstockwerke, die aber jeweils den obersten quartären Grundwasserleiter bilden, ist sehr wahrscheinlich. Auch ist anzunehmen, wie aus der Stellungnahme des WWA ersichtlich, dass sich das geplante Bauvorhaben im Zustrom der Brunnenanlagen befindet. Grundsätzlich wird aber der Grundwasserchemismus im Bereich der Brunnenanlage vom viel ergiebigeren Vorkommen in den tieferliegenden Mainschottern dominiert.

Insofern ist im Grunde nicht von einer Beeinflussung des Grundwasserchemismus durch einen Eingriff am geplanten Standort auszugehen. Um tatsächlich und endgültig mögliche Einwirkungen während der Bauphase auszuschließen, schlagen wir aus fachlicher Sicht vor, einen dichten Spundwandkasten um die Baugrube des unterkellerten Bauteils mit Einbindung in die Schichten des Unteren Buntsandsteins zu erstellen. Eine Grundwassergefährdung durch den Baustellenbetrieb lässt sich somit ausschließen, da selbst im Haveriefall gewässergefährdende Substanzen (z. B. Treibstoffe, Schmierstoffe, Hydrauliköle) innerhalb des geschlossenen Spundwandkastens verbleiben und nicht ausgewaschen werden können. Für den unwahrscheinlichen Fall, dass während der Bauphase entsprechende Stoffe in der Baugrube austreten, wird das betroffene Erdreich vollständig und wachstumsfrei ausgetauscht, was durch entsprechende Beprobungen auch nachgewiesen wird. Durch den Spundwandtrog ist auch nicht von einer Verringerung des Grundwasserdargebots an den Trinkwasserbrunnen auszugehen. Nach der Fertigstellung des Untergeschosses erfolgt die Hinterfüllung der Baugrube mit Z0-Material, sodass negative Auswirkungen auf das Trinkwasser auszuschließen sind. Abschließend werden die Spundwandprofile wieder gezogen und vollständig rückgebaut. Letztlich verbleibt nur ein Wasserdichter Betonkörper auf Höhe des Grundwasserschwankungsbereichs, der hinsichtlich einer Grundwassergefährdung als absolut unkritisch zu sehen ist.

Die notwendige Befreiung von den Verboten und Beschränkungen der WSG-Verordnung gem. § 52 Abs. 1 Satz 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 4 der Schutzgebietsverordnung wird beim Landratsamt Miltenberg im Zuge der Einzelbaugenehmigung (Bauantrag) beantragt.

Alle weiteren Hinweise und Vorgaben werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

#### **Beschluss:**

Dieser Beurteilung wird vollinhaltlich zugestimmt. Eine Befreiung von den Verboten und Beschränkungen der WSG-Verordnung gem. § 52 Abs. 1 Satz 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 4 der Schutzgebietsverordnung wird im Zuge der Einzelbaugenehmigung (Bauantrag) beantragt.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja:	18
Nein:	0

Anwesend:	18
Persönlich beteiligt:	0

**IHK Aschaffenburg, Kerschensteinerstraße 9, 63741 Aschaffenburg -  
Schreiben vom 01.02.2018**

**Stellungnahme:**

Die IHK hat gegen die oben genannte Änderung des Bebauungs- und Flächennutzungsplanes keine Bedenken, auch Anregungen sind nicht zu geben.

Wir möchten Sie bitten, uns eine genehmigte Fassung des Planes mit Beschluss zu gegebener Zeit zu überlassen.

**Beschluss:**

Die Stellungnahme der IHK wird zur Kenntnis genommen.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja:	18
Nein:	0

Anwesend:	18
Persönlich beteiligt:	0

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

Stellungnahmen sonstiger Beteiligter (Bürger) sind im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nicht eingegangen.

Die Mitglieder des Marktgemeinderates nehmen hiervon Kenntnis.

**c) Satzungsbeschluss****Beschluss:**

Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Innenentwicklung mit Grünordnung "SO Wohn-Pflegeeinrichtung" in der Fassung vom 14.12.2017 mit Begründung einschließlich der Vorhaben- und Erschließungspläne in der Fassung vom 07.02.2018 wird unter Beachtung des Art. 49 GO als **Satzung** beschlossen.

Die Verwaltung wird beauftragt, den Satzungsbeschluss zur Bebauungsplan-Aufstellung "SO Wohn-Pflegeeinrichtung" zu veröffentlichen. Weiterhin ist gleichzeitig mit der Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan auch die Berichtigung des Flächennutzungsplanes öffentlich bekannt zu machen.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja:	<b>18</b>
Nein:	<b>0</b>

Anwesend:	<b>18</b>
Persönlich beteiligt:	<b>0</b>

-----

**4 Berichte des Bürgermeisters****4.1 Rettungsdienst-Standort Sulzbach a. Main**

Der 1. Bürgermeister gibt bekannt, dass das Bayerische Rote Kreuz mit E-Mail vom 03.02.2018 folgendes mitgeteilt hat:

Ab dem 05.02.2018 wird der neue Rettungsdienststandort in Sulzbach a. Main in Dienst genommen. Durch die nun geschaffene Interimslösung ist es möglich, am Tage (8 – 20 Uhr) den Standort zu besetzen. In den beiden Wochenendnächten gilt zunächst weiterhin der Standort Obernburg a. Main. Nach Fertigstellung der Rettungswache im Juni 2018 ist vorgesehen, den gesamten Stellplatzbetrieb nach Sulzbach a. Main zu verlegen.

Die durch das Gutachten sich ergebende Vorhalteeerhöhung seit 01.10.2017 für Sulzbach ist:

Montag bis Donnerstag: 8:00 Uhr bis 20:00 Uhr  
Freitag 8:00 Uhr bis Sonntag 22:00 Uhr.

Standort der Interimslösung sowie der festen Unterkunft ist Spessartstr. 125 (Richtung Leidersbach).

-----

**5 Wünsche und Anträge der Mitglieder des Marktgemeinderates****5.1 Antrag des Herrn Markus Krebs auf Optimierung der Eingangssituation im Haus der Begegnung**

Herr Markus Krebs teilt mit, dass die Eingangssituation zum Haus der Begegnung sehr unübersichtlich ist und stellt deshalb den Antrag auf Optimierung.

-----

Zum Schluss bedankt sich der Vorsitzende bei den Marktgemeinderäten für die Mitarbeit und schließt die öffentliche Sitzung um 21:50 Uhr.

Peter Maurer  
Vorsitzender

Hilmar Schneider  
Schriftführer