



# Markt Sulzbach a. Main

Landkreis Miltenberg

## NIEDERSCHRIFT

über die **-öffentliche-**

### SITZUNG DES GRUNDSTÜCKS-, BAU- UND UMWELTAUSSCHUSSES

am 01.03.2018 um 19:30 Uhr

im Rathaus (Sitzungssaal)

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

#### Anwesenheitsliste:

##### 2. Bürgermeister

Herr Norbert Elbert CSU

##### Ordentliche Mitglieder

Herr Hubert Amrhein FWG

Herr Karl-Heinz Müller FWG

Frau Kirstin Reis SPD

Herr Winfried Reis CSU

Herr Norbert Seitz CSU

Herr Alfred Sommer FWG

Herr Steffen Trautmann CSU

##### Ortssprecherin

Frau Stefanie Schneider

##### Schriftführer

Herr Hubert Schmitt

#### Abwesend:

##### 1. Bürgermeister

Herr Peter Maurer FWG entschuldigt

## TAGESORDNUNG

- TOP 1      Behandlung der vorliegenden Bauanträge
- TOP 1.1    Bauantrag über Neubau eines Wohnhauses mit 7 Wohneinheiten und einer Tiefgarage, Goethestr. 4 ("Höhfeld")
- TOP 1.2    Bauantrag über Umbau eines Zweifamilienhauses in ein Dreifamilienhaus, Höhfeldstr. 1 ("Höhfeld")
- TOP 2      Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);  
Bebauungsplan "Am Sulzbacher Weg" (OT Dornau) - Ergebnis der öffentlichen Auslegung  
a) Behandlung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange,  
b) Behandlung der Stellungnahmen sonstiger Beteiligter (Bürger),  
c) Satzungsbeschluss
- TOP 3      Friedhof Sulzbach a. Main;  
Erneuter Antrag vom 20.02.2018 des Seniorenbeirates auf Gehwegabsenkung im Bereich des neuen Zugangs zur Rampe in der Friedhofstraße
- TOP 4      Berichte des Bürgermeisters
- TOP 4      Wasserleitungs- und Kanalsanierung mit Straßenbau (BA VI) sowie Neubau eines Regenüberlaufbauwerkes in der Sodentalstraße; Auftragserteilung für die geologische Bodenerkundung (Seitenstraße zum Bürgerhaus) aufgrund erfolgter Angebotseinholung
- TOP 5      Neuordnung des Friedhofes Sulzbach a. Main;  
Beschriftung der Urnengemeinschaftsgräber

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 Neubau eines Wohnhauses mit 7 Wohneinheiten und einer Tiefgarage, Goethestr. 4 ("Höhfeld")**

Das geplante Bauvorhaben erfordert eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes wegen Überschreitung der Geschossflächenzahl (GFZ).

Der einschlägige Bebauungsplan „Höhfeld“ ist seit 1964 rechtskräftig. Wenn man bei der Berechnung der GFZ die Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1962 zugrunde legt ergibt sich für das geplante Vorhaben eine GFZ von 0,79. Zulässig wäre nach BauNVO 1962 eine GFZ von 0,7.

Unter Zugrundelegung der aktuellen Baunutzungsverordnung von 1990 ergäbe sich bei der Berechnung eine GFZ von 0,63.

Einwendungen von Seiten der betroffenen Nachbarschaft liegen nicht vor.

#### **Beschluss:**

Für das geplante Bauvorhaben und die damit verbundene Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes 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:	<b>8</b>
Nein:	<b>0</b>

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

-----

## 1.2 Bauantrag über Umbau eines Zweifamilienhauses in ein Dreifamilienhaus, Höhfeldstr. 1 ("Höhfeld")

Das geplante Bauvorhaben erfordert eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes wegen abweichender Dachform und abweichender Dachneigung.

### **Beschluss:**

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

### **Abstimmungsergebnis:**

Ja:	<b>7</b>
Nein:	<b>1</b>

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

-----

## 2 **Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Bebauungsplan "Am Sulzbacher Weg" (OT Dornau) - Ergebnis der öffentlichen Auslegung**

**a) Behandlung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange,  
b) Behandlung der Stellungnahmen sonstiger Beteiligter (Bürger),  
c) Satzungsbeschluss**

Der Entwurf des Bebauungsplanes "Am Sulzbacher Weg" mit Begründung in der Fassung vom 14.12.2017 wurde in der Zeit vom 02.01.2018 bis einschließlich 02.02.2018 öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung wurden zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 14.12.2017 die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt.

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

### **a) Behandlung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange**

Keine Stellungnahme abgegeben haben:

1. Bayer. Landesamt für Denkmalpflege
2. Landesverband für Vogelschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Miltenberg
3. Bund Naturschutz, Kreisgruppe Miltenberg

Der Planung zugestimmt oder Hinweise gegeben, die im Rahmen der weiteren Ausführung zu beachten sind, haben:

1. Staatliches Bauamt Aschaffenburg
2. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Klingenberg
3. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
4. Bayernwerk Netz GmbH

5. Deutsche Telekom AG T-Com
6. Markt Kleinwallstadt
7. Gemeinde Leidersbach

Das Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Klingenberg hat darauf hingewiesen, dass die Parzelle Fl.-Nr. 600/8 zwischenzeitlich durch die Fl.-Nr. 936/1 ersetzt wurde.

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten hat darauf hingewiesen, dass sich auf dem Grundstück Fl. Nr. 523 Nadelbäume befinden, die bei weiterem Wachstum zu einer Gefährdung für das nordwestliche Haus werden könnten.

Stellungnahmen, über die zu befinden ist, haben abgegeben:

### [Regierung von Unterfranken mit Schreiben vom 18.01.2018](#)

#### **Stellungnahme:**

Die Regierung von Unterfranken als höhere Landesplanungsbehörde nimmt in ihrer Eigenschaft als Träger öffentlicher Belange zu dem o.g. Bauleitplanentwurf 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 wie folgt Stellung:

In der Begründung wird von einer „starken Nachfrage an Bauland“ gesprochen, ein konkreter Bedarfsnachweis fehlt jedoch.

Gem. Grundsatz 3.1 „Flächensparen“ des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2013 (LEP) soll die Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

Gem. Ziel 3.2 „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ LEP sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

Gem. Ziel B II 3.2 Abs. 3 des Regionalplans Bayerischer Untermain (RP1) sollen vor Inanspruchnahme neuer Flächen am Rande bestehender Siedlungseinheiten verstärkt Maßnahmen zur Entwicklung von brachliegenden oder minder genutzten Gebieten im Innenbereich durchgeführt werden.

Gem. Ziel B II 2.2 Abs. 2 RP1 soll die Ausschöpfung von Flächenreserven und eine angemessene Verdichtung in den bestehenden Siedlungseinheiten Vorrang haben vor der Ausweisung neuer Baugebiete.

Gem. Ziel B II 2.2 Abs. 3 RP1 soll die Innenentwicklung einschl. der Umnutzung von brachliegenden ehemals baulich genutzten Flächen verstärkt werden.

In diesem Zusammenhang verweisen wir auch auf das IMS vom 15.10.03 Nr. IIB6/5-8126-003/00 (Erforderlichkeit des Bedarfsnachweises).

Um darzulegen, ob den o.a. Festlegungen Rechnung getragen wird, ist das Erfordernis der Planung in der vorliegenden Größenordnung entsprechend dem vorgenannten IMS über Angaben in der vorliegenden Begründung hinaus detailliert und nachvollziehbar (insbesondere mit Angaben zur Bedarfsberechnung, Reserveflächen und Standortalternativen) zu begründen.

Die Baugebietsausweisung ist nicht im Kernort geplant, sondern in dem Ortsteil Dornau.

Gem. Ziel B II 1.6 Abs. 2 RP1 sollen Baugebietsausweisungen im Wohnsiedlungsbereich, die über die organische Entwicklung hinausgehen, auf den Hauptsiedlungskern der Gemeinden beschränkt sein.

Demnach sollte bei der Ermittlung des Bedarfs vor allem die Nachfrage aus dem Ortsteil Dornau selbst betrachtet werden. Hierbei sind auch die bestehenden Baulücken zu betrachten.

Fazit: Sofern der Bedarf entsprechend den vorgenannten Festlegungen und im Sinne des IMS detailliert und nachvollziehbar nachgewiesen wird, können aus der Sicht der Raumordnung und Landesplanung diesbezügliche Bedenken zurückgestellt werden.

### **Beurteilung:**

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

Dem Markt Sulzbach ist bewusst, dass durch das Wohngebiet eine weitere Inanspruchnahme von Landschaftsraum ausgelöst wird und die Entwicklung eines Baugebietes am Ortsrand von Dornau die Ziele der Ortskernsanierungen beeinträchtigen könnte.

Es wird aber für dringend erforderlich gehalten ein an die Bauplatznachfrage angepasstes Neubaugebiet zu entwickeln, damit Sulzbacher (Dornauer) Bürger, die in Sulzbach (Dornau) bleiben wollen, dort auch weiterhin wohnen können.

Alle Bemühungen des Marktes Sulzbach den bauwilligen Einwohnern eine ausreichende Anzahl an Baugrundstücken anbieten zu können, sind in der Vergangenheit gescheitert.

Im Juni 2016 wurden die 17 Eigentümer freier Bauplätze in Dornau angeschrieben, ob sie ihren Bauplatz verkaufen wollen. Lediglich ein Bauplatz konnte über die gemeindliche Bauplatzbörse veräußert werden.

In Dornau wurde 2017 lediglich ein Leerstand festgestellt.

Im Kernort Sulzbach wurden im April 2017 117 Eigentümer freier Bauplätze angeschrieben, ob sie ihren Bauplatz verkaufen wollen. Lediglich zwei Bauplätze konnten über die gemeindliche Bauplatzbörse veräußert werden. Für einen davon wurde zwischenzeitlich ein Bauantrag eingereicht.

Im Baugebiet „Hasenhecke“ bestehen darüber hinaus 13 freie Bauplätze, von denen 6 eine Bauverpflichtung haben. Der Markt Sulzbach beabsichtigt, das Ankaufsrecht für diese Bauplätze nach Ablauf der Bauverpflichtung auszuüben.

Im Kernort Sulzbach wurden 2017 fünfzehn Leerstände kartiert. Vor der Einleitung des Bauleitplanverfahrens wurde geprüft, ob die Nachfrage nach Bauplätzen eine Neuausweisung rechtfertigt. Dem Markt Sulzbach lagen 25 Bewerbungen vor. Von den 17 Bauplätzen werden 10 an die Alteigentümer vergeben und 7 verbleiben beim Markt Sulzbach.

Somit übersteigt die Nachfrage nach Baugrundstücke die Zahl der angebotenen Bauplätze um 18 Stück.

Für alle zukünftigen Grundstückseigentümer wurde eine Bauverpflichtung vereinbart. Für die Alteigentümer wurde ein Baugebot von 10 Jahren und für alle anderen von 3 Jahren festgelegt. Hierdurch kann sichergestellt werden, dass durch die Neuausweisung des Wohngebietes keine weiteren Baulücken entstehen.

Die Vorgaben des Landesentwicklungsplans werden beachtet.

Aus den oben genannten Aussagen geht somit eindeutig hervor, dass der bestehende Bauplatzbedarf innerhalb der bebauten Ortslage nicht gedeckt werden kann, da die entsprechenden Grundstücke für Bauplatzsuchende nicht zur Verfügung stehen.

Unabhängig von der Entwicklung des Baugebiets „Am Sulzbacher Weg“ setzt der Markt Sulzbach seine Bemühungen zur Entwicklung der Ortskerne fort, um das Ziel, die Ortsmitten zu beleben, nicht zu vernachlässigen.

In Abwägung der unterschiedlichen Wertigkeiten wird somit der Entwicklung eines Neubaugebietes ein gleichgroßes Gewicht wie der Entwicklung der Ortskerne beigemessen.

Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

### **Beschlussvorschlag:**

Dieser Beurteilung wird vollinhaltlich zugestimmt.

### **Abstimmungsergebnis:**

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

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

### **Stellungnahme:**

Aufgrund unseres Raumordnungskatasters weisen wir darauf hin, dass folgende weitere Belange betroffen sein könnten:

Wasser: grenzt an Wasserschutzgebiet Brunnen 1 bis IV Sulzbach

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

**Beurteilung:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Das Trinkwasserschutzgebiet endet an der gegenüberliegenden Straßenseite der Kreisstraße. Negative Auswirkungen auf die Wasserqualität sind nicht zu befürchten.

**Beschlussvorschlag:**

Dieser Beurteilung wird vollinhaltlich zugestimmt.

**Abstimmungsergebnis:**

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

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

**Regionaler Planungsverband mit Schreiben vom 24.01.2018**

**Stellungnahme:**

Der Regionale Planungsverband Bayerischer Untermain nimmt in ihrer Eigenschaft als Träger öffentlicher Belange zu dem o.g. Bauleitplanentwurf 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 wie folgt Stellung:

In der Begründung wird von einer „starken Nachfrage an Bauland“ gesprochen, ein konkreter Bedarfsnachweis fehlt jedoch.

Gem. Grundsatz 3.1 „Flächensparen“ des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2013 (LEP) soll die Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

Gem. Ziel 3.2 „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ LEP sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

Gem. Ziel B II 3.2 Abs. 3 des Regionalplans Bayerischer Untermain (RP1) sollen vor Inanspruchnahme neuer Flächen am Rande bestehender Siedlungseinheiten verstärkt Maßnahmen zur Entwicklung von brachliegenden oder minder genutzten Gebieten im Innenbereich durchgeführt werden.

Gem. Ziel B II 2.2 Abs. 2 RP1 soll die Ausschöpfung von Flächenreserven und eine angemessene Verdichtung in den bestehenden Siedlungseinheiten Vorrang haben vor der Ausweisung neuer Baugebiete.

Gem. Ziel B II 2.2 Abs. 3 RP1 soll die Innenentwicklung einschl. der Umnutzung von brachliegenden ehemals baulich genutzten Flächen verstärkt werden.

In diesem Zusammenhang verweisen wir auch auf das IMS vom 15.10.03 Nr. IIB6/5-8126-003/00 (Erforderlichkeit des Bedarfsnachweises).

Um darzulegen, ob den o.a. Festlegungen Rechnung getragen wird, ist das Erfordernis der Planung in der vorliegenden Größenordnung entsprechend dem vorgenannten IMS über Angaben in der vorliegenden Begründung hinaus detailliert und nachvollziehbar (insbesondere mit Angaben zur Bedarfsberechnung, Reserveflächen und Standortalternativen) zu begründen.

Die Baugebietsausweisung ist nicht im Kernort geplant, sondern in dem Ortsteil Dornau.

Gem. Ziel B II 1.6 Abs. 2 RP1 sollen Baugebietsausweisungen im Wohnsiedlungsbereich, die über die organische Entwicklung hinausgehen, auf den Hauptsiedlungskern der Gemeinden beschränkt sein.

Demnach sollte bei der Ermittlung des Bedarfs vor allem die Nachfrage aus dem Ortsteil Dornau selbst betrachtet werden. Hierbei sind auch die bestehenden Baulücken zu betrachten.

Fazit: Sofern der Bedarf entsprechend den vorgenannten Festlegungen und im Sinne des IMS detailliert und nachvollziehbar nachgewiesen wird, können aus der Sicht der Raumordnung und Landesplanung diesbezügliche Bedenken zurückgestellt werden.

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

### **Beurteilung:**

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

Dem Markt Sulzbach ist bewusst, dass durch das Wohngebiet eine weitere Inanspruchnahme von Landschaftsraum ausgelöst wird und die Entwicklung eines Baugebietes am Ortsrand von Dornau die Ziele der Ortskernsanierungen beeinträchtigen könnte.

Es wird aber für dringend erforderlich gehalten ein an die Bauplatznachfrage angepasstes Neubaugebiet zu entwickeln, damit Sulzbacher (Dornauer) Bürger, die in Sulzbach (Dornau) bleiben wollen, dort auch weiterhin wohnen können.

Alle Bemühungen des Marktes Sulzbach den bauwilligen Einwohnern eine ausreichende Anzahl an Baugrundstücken anbieten zu können, sind in der Vergangenheit gescheitert.

Im Juni 2016 wurden die 17 Eigentümer freier Bauplätze in Dornau angeschrieben, ob sie ihren Bauplatz verkaufen wollen. Lediglich ein Bauplatz konnte über die gemeindliche Bauplatzbörse veräußert werden.

In Dornau wurde 2017 lediglich ein Leerstand festgestellt.

Im Kernort Sulzbach wurden im April 2017 117 Eigentümer freier Bauplätze angeschrieben, ob sie ihren Bauplatz verkaufen wollen. Lediglich zwei Bauplätze konnten über die gemeindliche Bauplatzbörse veräußert werden. Für einen davon wurde zwischenzeitlich ein Bauantrag eingereicht.

Im Baugebiet „Hasenhecke“ bestehen darüber hinaus 13 freie Bauplätze, von denen 6 eine Bauverpflichtung haben. Der Markt Sulzbach beabsichtigt, das Ankaufsrecht für diese Bauplätze nach Ablauf der Bauverpflichtung auszuüben.

Im Kernort Sulzbach wurden 2017 fünfzehn Leerstände kartiert. Vor der Einleitung des Bauleitplanverfahrens wurde geprüft, ob die Nachfrage nach Bauplätzen eine Neuausweisung rechtfertigt. Dem Markt Sulzbach lagen 25 Bewerbungen vor. Von den 17 Bauplätzen werden 10 an die Alteigentümer vergeben und 7 verbleiben beim Markt Sulzbach.

Somit übersteigt die Nachfrage nach Baugrundstücke die Zahl der angebotenen Bauplätze um 18 Stück.

Für alle zukünftigen Grundstückseigentümer wurde eine Bauverpflichtung vereinbart. Für die Alteigentümer wurde ein Baugebot von 10 Jahren und für alle anderen von 3 Jahren festgelegt. Hierdurch kann sichergestellt werden, dass durch die Neuausweisung des Wohngebietes keine weiteren Baulücken entstehen.

Die Vorgaben des Landesentwicklungsplans werden beachtet.

Aus den oben genannten Aussagen geht somit eindeutig hervor, dass der bestehende Bauplatzbedarf innerhalb der bebauten Ortslage nicht gedeckt werden kann, da die entsprechenden Grundstücke für Bauplatzsuchende nicht zur Verfügung stehen.

Unabhängig von der Entwicklung des Baugebiets „Am Sulzbacher Weg“ setzt der Markt Sulzbach seine Bemühungen zur Entwicklung der Ortskerne fort, um das Ziel, die Ortsmitten zu beleben, nicht zu vernachlässigen.

In Abwägung der unterschiedlichen Wertigkeiten wird somit der Entwicklung eines Neubaugebietes ein gleichgroßes Gewicht wie der Entwicklung der Ortskerne beigemessen.

Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

### **Beschlussvorschlag:**

Dieser Beurteilung wird vollinhaltlich zugestimmt.

**Abstimmungsergebnis:**

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

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

**Landratsamt Miltenberg mit Schreiben vom 25.01.2018****Bauplanungs- und Bauordnungsrecht****Stellungnahme:**

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

**Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens nach § 13b BauGB**

Grundsätzlich ist die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13b BauGB hier möglich. Allerdings gilt auch hier der Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung.

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Ferner ist es Aufgabe der Bauleitpläne, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde vorzubereiten und zu leiten. Dies setzt voraus, dass der jeweilige Planungsinhalt objektiv geeignet sein muss, der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung zu dienen. Es müssen also hinreichend gewichtige städtebauliche Allgemeinbelange für eine bestimmte Planung sprechen. Welche städtebaulichen Ziele sich die Gemeinde setzt, liegt in ihrer planerischen Gestaltungsfreiheit. Es ist allein Aufgabe der Gemeinde zu ermitteln, ob die entsprechende Erforderlichkeit für eine Bauleitplanung vorliegt oder nicht. Entscheidet sich die Gemeinde für eine entsprechende Bauleitplanung, muss sie auf den Anlass für diese in der Begründung des Bauleitplans explizit eingehen.

Dies hat zur Folge, dass die Gemeinden bei der Aufstellung von Bebauungsplänen prüfen und in der Begründung detailliert darlegen müssen, ob es Alternativmöglichkeiten zur neuen Inanspruchnahme von Flächen gibt, ob der Bedarf für eine neue Versiegelung von Flächen gegeben ist und ob die Potenziale der Innenentwicklung ausgeschöpft worden sind. Die Aufforderung zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden steht einer vorsorgenden Ausweisung von Bauland durch sog. Angebotspläne nicht entgegen. Maßgebend ist jedoch in erster Linie der Grundsatz der Erforderlichkeit.

Wir bitten die Begründung in Bezug auf die Erforderlichkeit der Bebauungsplanaufstellung zu überarbeiten.

**Beurteilung:****Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens nach § 13b BauGB**

Kenntnisnahme

Die Begründung wird entsprechend ergänzt (siehe Regierung von Unterfranken).

**Beschlussvorschlag:**

Dieser Beurteilung wird vollinhaltlich zugestimmt.

**Abstimmungsergebnis:**

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

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

**Stellungnahme:**

Rechtsgrundlagen

Bei der Auflistung der Rechtsgrundlagen wird darauf hingewiesen, dass die Bayerische Bauordnung (BayBO) zuletzt durch das Gesetz zur Änderung des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes und weiterer Rechtsvorschriften vom 12. Juli 2017 (GVBl. Nr. 12/2017) geändert wurde.

**Beurteilung:**

Rechtsgrundlagen

Die Rechtsgrundlage wird entsprechend angepasst.

**Beschlussvorschlag:**

Dieser Beurteilung wird vollinhaltlich zugestimmt.

**Abstimmungsergebnis:**

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

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

**Stellungnahme:**

Art der baulichen Nutzung/Feinststeuerung

Unter Ziff. 1 der planungsrechtlichen Festsetzungen wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Des Weiteren werden im Rahmen der Feinststeuerung die zulässigen Nutzungen definiert. Hierzu sind die entsprechenden Rechtsgrundlagen zu zitieren (§ 1 Abs. 5 bzw. Abs. 6 BauNVO).

**Beurteilung:**

Art der baulichen Nutzung/Feinststeuerung

Die Rechtsgrundlagen werden ergänzt.

**Beschlussvorschlag:**

Dieser Beurteilung wird vollinhaltlich zugestimmt.

**Abstimmungsergebnis:**

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

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

**Stellungnahme:****Geländeveränderungen**

Die textliche Festsetzung, dass Auffüllungen und Abgrabungen zur Einhaltung der festgesetzten Wandhöhen zulässig sind, kann entfallen. Zum einem widerspricht dies den gesetzlichen Vorschriften der BayBO. Andererseits sind die zulässigen Wandhöhen über die Bezugshöhe Oberkante Straße ausreichend definiert.

**Beurteilung:****Geländeveränderungen**

Der Satz entfällt.

**Beschlussvorschlag:**

Dieser Beurteilung wird vollinhaltlich zugestimmt.

**Abstimmungsergebnis:**

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

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

**Stellungnahme:****Abstandsflächen**

Es fehlen Festsetzungen zu den Abstandsflächen bzw. ein Hinweis auf die Gültigkeit des Art. 6 BayBO.

Der Abstand der Baugrenzen zur Straße und die Tiefe des Baufeldes sollte vermaßt werden.

**Beurteilung:****Abstandsflächen**

Es wird festgesetzt, dass sich die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO richten.

Die Maße werden ergänzt.

**Beschlussvorschlag:**

Dieser Beurteilung wird vollinhaltlich zugestimmt.

**Abstimmungsergebnis:**

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

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

**Stellungnahme:****Grenzgaragen/Carports**

Es fehlen jegliche Festsetzungen – Dachform, Dachneigung, Wandhöhen – zu den möglichen Grenzgaragen und Carports. Auf die Vorgaben zu Art. 6 Abs. 9 BayBO ist hinzuweisen. Insbesondere die Garagenfelder an der Erschließungsstraße erfordern diesbezügliche Festsetzungen, da hier Art. 6 Abs. 9 BayBO nicht zutrifft.

**Beurteilung:****Grenzgaragen/Carports**

Für die mit einem Kreuz gekennzeichneten Garagen wird festgesetzt, dass die Wandhöhe 3,25 m nicht überschreiten darf und dass für diese Garagen nur Flachdächer zulässig sind.

Damit soll vermieden werden, dass Garagen, die unmittelbar an der Straße stehen, überdimensioniert wirken.

Ergänzt wird, dass die Dächer von Garagen/Nebenanlagen als begrüntes Flachdach auszubilden oder in der gleichen Dachneigung wie die des Hauptgebäudes sind.

**Beschlussvorschlag:**

Dieser Beurteilung wird vollinhaltlich zugestimmt.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja:	<b>1</b>
Nein:	<b>7</b>

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

**Beschlussvorschlag:****Grenzgaragen/Carports**

Für die mit einem Kreuz gekennzeichneten Garagen wird festgesetzt, dass die Wandhöhe 3,25 m nicht überschreiten darf und dass für diese Garagen nur Flachdächer zulässig sind.

Damit soll vermieden werden, dass Garagen, die unmittelbar an der Straße stehen, überdimensioniert wirken.

Ergänzt wird, dass die Dächer von Garagen/Nebenanlagen als Flachdach oder in der gleichen Dachneigung wie die des Hauptgebäudes auszubilden sind. Eine Begrünung des Flachdaches wird empfohlen, jedoch nicht zwingend vorgeschrieben.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja:	<b>7</b>
Nein:	<b>1</b>

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

**Stellungnahme:**Gauben

Die Festsetzungen zu maximal zulässigen Breiten für Dachgauben widersprechen sich (Nr. 2.1: Dachgauben: max. 2,50 m bzw. max. 1/3 der Dachlänge).

**Beurteilung:**Gauben

An der Festsetzung wird festgehalten, da die Drittelregelung zu beachten ist, wenn mehrere Gauben errichtet werden sollen.

**Beschlussvorschlag:**

Dieser Beurteilung wird vollinhaltlich zugestimmt.

**Abstimmungsergebnis:**

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

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

**Natur- und Landschaftsschutz****Stellungnahme:**

Mit dem Vorhaben besteht aus naturschutzrechtlicher und -fachlicher Sicht Einverständnis. Da es sich um ein Vorhaben nach § 13b BauGB handelt, ist ein Ausgleich entbehrlich.

Von dem Vorhaben betroffen ist Ackerland, landwirtschaftlich genutztes Grünland sowie ein Privatgarten. Laut vorliegender saP vom 28. Juli 2017 sind keine Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie keine europarechtlich geschützten Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie von dem Vorhaben betroffen. Durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen können artenschutzrechtliche Konflikte vermieden werden.

In erfolgter Ortseinsicht konnte eine kotverschmierte Baumhöhle nachgewiesen werden. Nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG gelten Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der besonders geschützten Arten als gesetzlich geschützt. Auch wenn die Baumhöhle zum Zeitpunkt der Ortseinsicht nicht bewohnt war, gilt diese als gesetzlich geschützt. Durch das Anbringen eines Nistkastens an der vorgesehenen Neupflanzung kann der Verlust der Baumhöhle ausgeglichen werden. Vor der Fällung ist diese jedoch auf einen möglichen Besatz hin zu überprüfen.

Folgende Punkte sind zu beachten:

1. Die in der Begründung benannten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von artenschutzrechtlichen Konflikten sind zu berücksichtigen.
2. In der neu entstehenden Eingrünung des Baugebietes ist mindestens eine Nisthilfe einzuplanen.

### **Beurteilung:**

In den Bebauungsplan wird aufgenommen, dass im Zuge der Baugebieterschließung ein Ersatznistkasten an geeigneter Stelle aufzuhängen ist.

### **Beschlussvorschlag:**

Dieser Beurteilung wird vollinhaltlich zugestimmt.

### **Abstimmungsergebnis:**

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

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

## **Immissionsschutz**

### **Stellungnahme:**

Am nordwestlichen Rand der Gemarkung Dornau soll das Baugebiet „Am Sulzbacher Weg“ entstehen welches als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden soll. In dem Baugebiet sind 17 Bauplätzen für freistehende Ein- und Zweifamilienwohnhäuser vorgesehen.

Nordöstlich des Plangebietes befindet sich die schwach befahrene Kreisstraße MIL 31 (Sulzbacher Straße).

Ca. 110 m südlich des Plangebietes an der Kleinwallstädter Straße befinden sich das Gerätehaus der Freiwilligen Feuerwehr und das Bürger- und Gemeinschaftshaus der Gemeinde Dornau, in dem Räume durch örtliche Vereine und die Feuerwehr als Gruppen- und Übungsräume (Blaskapelle) genutzt werden. Der im westlichen Anbau des Bürger- und Gemeinschaftshaus liegende Saal wird neben der Vereins- und Gemeindennutzung auch für private Feiern (z.B. Jubiläen und Hochzeiten) zur Verfügung gestellt.

#### *Schalltechnische Betrachtung zum Verkehrslärm*

Aus der schalltechnischen Betrachtung in der Begründung geht hervor, dass mit Ausnahme des Hauses 15 auf allen anderen Anwesen die schalltechnischen Orientierungswerte eingehalten werden. Die schalltechnischen Orientierungswerte werden bei Haus 15 tagsüber um 1,0 dB(A) und nachts um 1,5 dB(A) nur geringfügig überschritten.

*Verträglichkeitsprüfung zum Schallimmissionsschutz Betrieb des Feuerwehrgerätehauses und des Bürger- und Gemeinschaftshauses*

Von Wölfel Beratende Ingenieure GmbH + Co. KG wurde mit Datum vom 5. Mai 2015 eine Verträglichkeitsprüfung zum Schallimmissionsschutz gegenüber dem Betrieb des Feuerwehrgerätehauses und des Bürger- und Gemeinschaftshauses (Schallschutzgutachten) erstellt, welche mit Datum vom 11. November 2015 geändert bzw. angepasst wurde.

In dem Bürger- und Gemeinschaftshaus der Gemeinde Dornau werden Räume durch örtliche Vereine und die Feuerwehr als Gruppen- und Übungsräume (Blaskapelle) genutzt. Der im westlichen Anbau des Bürger- und Gemeinschaftshaus liegende Saal wird neben der Vereins- und Gemeindenutzung auch für private Feiern (z.B. Jubiläen und Hochzeiten) zur Verfügung gestellt.

Generell wird im Schallschutzgutachten vom 5. Mai 2015 darauf hingewiesen, dass die Abstände der Parkplätze zu den gemäß bestehendem Bebauungsplan „Linsenrain und Gewerbeflächen am Sulzbacher Weg“ möglichen Wohngebäuden östlich des Bürger- und Gemeinschaftshauses bei Nachtnutzung den empfohlenen Mindestabstand von 28 m zu Immissionsorten in Allgemeinen Wohngebieten nach Parkplatzlärmstudie Tab. 34 unterschreiten. Damit sind insbesondere unzulässige Überschreitungen des Immissionsrichtwerts durch Spitzenpegelereignisse, z.B. Türenschielen, innerhalb des bestehenden Bebauungsplanes „Linsenrain und Gewerbeflächen am Sulzbacher Weg“ nicht auszuschließen.

Gemäß Ziffer 4.3.6 der Begründung wurde als Resümee des Schallschutzgutachtens vom 5. Mai 2015 das ursprünglich geplante Wohngebiet von den Lärmquellen bis hinter die Häuser 5, 29, 36 und 17 abgerückt und auf die im (nunmehr vorliegenden) Bebauungsplan umgrenzte Fläche reduziert.

In der vorliegenden Begründung vom 14. Dezember 2017 werden insbesondere auch in Ziffer 4.3.4 Passagen aus dem alten Schallschutzgutachten vom 5. Mai 2015 zitiert, welche durch das Abrücken des Plangebietes nicht mehr dem Planungsstand und dem beiliegenden überarbeiteten Gutachten vom 11. November 2015 entsprechen. Das beiliegende, überarbeitete Gutachten wird in der Begründung auch nicht genannt. Aus hiesiger Sicht sollte aus der Begründung klar hervorgehen, welche Abschnitte in der Begründung die ursprüngliche Planung betreffen und welche Abschnitte für die nunmehr vorliegende geänderte Planung zutreffen.

Auch nach dem Abrücken des Plangebietes können die zulässigen Immissionsrichtwerte bei der Nutzung des Bürger- und Gemeinschaftshauses nur unter bestimmten Voraussetzungen sicher eingehalten werden, welche auf dem Schutz der bereits vorhandenen Nachbarschaft beruhen und den üblichen Mindestanforderungen des Schallimmissionsschutzes bei vergleichbaren Einrichtungen entsprechen und bei den Berechnungen im Schallschutzgutachten zugrunde gelegt wurden. Vor Satzungsbeschluss ist daher dem Landratsamt Miltenberg darzulegen, ob und wie diese Voraussetzungen, welche in der folgenden Aufzählung genannt werden, bei der Nutzung und dem Betrieb des Bürger- und Gemeinschaftshauses eingehalten werden:

- Schließen der Saalfenster bei allen Nutzungen ab 22:00 Uhr und bei Veranstaltungen mit Musikbeschallung ab 20:00 Uhr (Diese Regelung ist ohne zusätzlichen Aufwand anwendbar, da im Saal bereits eine raumluftechnische Anlage installiert ist).

- Herstellung einer Schallschleuse im Eingangsbereich durch Anbringung von Türschließenrichtungen, die bei Veranstaltungen mit Saalbeschallung aktiviert werden.
- Begrenzung der Veranstaltungsanzahl mit hohen Innenpegeln (mehr als 90 dB(A)) im Rahmen seltener Ereignisse. Da im Saal derzeit keine derartigen Veranstaltungen stattfinden (z.B. Beat- und Diskoabende mit Bühnenanlagen) sollte dies auch künftig nicht erfolgen.
- Besondere Aufsicht zur Einschränkung des Personenaufenthalts im Freien nach 20:00 Uhr, insbesondere keine Außenbewirtschaftung.
- Verbindliche Regelung der Anforderungen bei Saalveranstaltungen in einer Hausordnung.

#### *Veranstaltungen im Freien*

Gemäß dem Schallschutzgutachten muss beim Gartenfest mit Livemusik auf der Freifläche nach 22:00 Uhr auch von der Überschreitung des Immissionsrichtwerts für seltene Ereignisse ausgegangen werden. Diese Veranstaltung ist gemäß dem Schallschutzgutachten nicht von den Genehmigungen des Feuerwehrgerätehauses und des Bürger- und Gemeinschaftshauses betroffen und kann ggf. durch den Markt Sulzbach in einer Sonderfallbeurteilung als "seltene Veranstaltung mit hoher Standortgebundenheit und sozialer Adäquanz und Akzeptanz" (siehe auch Kap. 4.4 der LAI Freizeitlärmrichtlinie vom 06.03.2015) gestattet werden.

Die Veranstaltungen mit Livemusik auf der Freifläche nach 22:00 Uhr können somit nicht wie in Ziffer 4.3.6 der Begründung beschrieben als seltenes Ereignis im Sinne der 18. BImSchV stattfinden. Die Begründung wäre entsprechend zu ändern.

#### **Beurteilung:**

##### *Schalltechnische Betrachtung zum Verkehrslärm*

Kenntnisnahme

##### *Verträglichkeitsprüfung zum Schallimmissionsschutz Betrieb des Feuerwehrgerätehauses und des Bürger- und Gemeinschaftshauses*

Der bestehende Bebauungsplan „Linsenrain und Gewerbeflächen am Sulzbacher Weg“ ist nicht Gegenstand dieses Bauleitplanverfahrens.

Aus der Zusammenfassung des Schallgutachtens geht Folgendes hervor:

Auf der Basis der Untersuchungsergebnisse ist festzustellen, dass bei der Ausweisung des geplanten Allgemeinen Wohngebiets gemäß vorliegender Entwurfsplanung zur Einhaltung der Anforderungen des Schallimmissionsschutzes im Plangebiet keine zusätzlichen Lärminderungsmaßnahmen und Einschränkungen hinsichtlich der Nutzungen des Bürger- und Gemeinschaftshauses sowie des Feuerwehrgerätehauses erforderlich sind.

Der Markt Sulzbach wird dem Landratsamt Miltenberg mitteilen, welche Nutzungseinschränkungen beim Betrieb des Bürger- und Gemeinschaftshauses beabsichtigt sind.

Die Begründung wird entsprechend ergänzt bzw. korrigiert.

### *Veranstaltungen im Freien*

Kenntnisnahme und Beachtung

Die Begründung wird entsprechend ergänzt bzw. korrigiert.

### **Beschlussvorschlag:**

Dieser Beurteilung wird vollinhaltlich zugestimmt.

### **Abstimmungsergebnis:**

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

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

## **Wasserschutz- und Bodenschutz**

### **Stellungnahme:**

Wasserrechtliche Tatbestände sind aufgrund der vorgelegten Planunterlagen nicht ersichtlich.

In fachlicher Hinsicht ist die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes einzuholen und zu berücksichtigen.

### **Beschlussvorschlag:**

Dieser Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

### **Abstimmungsergebnis:**

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

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

## **Brandschutz**

### **Stellungnahme:**

Die vom planenden Ingenieurbüro aufgestellte Lösung der Löschwasserversorgung über die vorhandene Zisterne an der Dorfstraße kommt nicht in Frage. Diese Zisterne ist zu weit vom Baugebiet entfernt.

Es sollte deshalb geprüft werden, ob eine Teilmenge über eine neu zu errichtende Löschwasserzisterne direkt am Rande des Baugebietes oder im Baugebiet zentral angeordnet errichtet wird und nur die Grundversorgung in der Größe von 400 Liter über die öffentliche Wasserversorgung vorgenommen wird. Es muss dabei ein Restdruck in der öffentlichen Wasserversorgung von mindestens 1,5 bar vorhanden sein. Der Hochbehälter wäre dann entsprechend auszulegen.

Derzeit kollidieren Interessen der Trinkwasserhygiene mit der Löschwasserversorgung. Deshalb sollte die Löschwasserversorgung mit einem Großteil völlig unabhängig von der Wasserversorgung aufgebaut werden. Im Baugebiet sollten ca. alle 300 m Hydranten für die Feuerwehr nutzbar sein.

Bei Rettungshöhen bis 4,50 m ist die derzeit bei der Feuerwehr Dornau vorgehaltene Lösung einer vierteiligen Steckleiter zur Sicherstellung des zweiten Rettungsweges ausreichend.

Ferner ist bei der Feuerwehr Sulzbach derzeit eine Drehleiter DLK 18/12 zur Sicherstellung des Rettungsweges durch die Feuerwehr vorhanden.

Werden die Straßen in der Form wie im Bebauungsplanentwurf dargestellt errichtet, sind diese ausreichend breit und als Zufahrten für die Feuerwehr nutzbar auszubilden. Es wird dabei von einer Zulässigkeit von 10 t Achslast ausgegangen.

Weitere Erinnerungen werden derzeit nicht erhoben.

### **Beurteilung:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zur Sicherstellung der notwendigen Löschwassermenge wird in der öffentlichen Grünfläche nordwestlich der Zufahrt ein Löschwasserbecken in der erforderlichen Größe realisiert. Bei der Dimensionierung des Bauwerks werden der Mindestwasserdruck und die 400 Liter für die Grundversorgung beachtet.

Nach den Anforderungen des Staatlichen Bauamtes ist dieses Bauwerk mindestens 5,0 m vom Fahrbahnrand abzurücken und darf Straßenniveau nicht überschreiten.

Die Gesamtstraßenlänge im geplanten Wohngebiet beträgt ca. 220 m. Danach ist ein Hydrant erforderlich.

Mit Ausnahme des südlichen Teilabschnittes weist die Straße überall mit 7,0 m eine ausreichende Breite auf. Beim Straßenausbau wird die erforderliche Tragfähigkeit beachtet.

### **Beschlussvorschlag:**

Dieser Beurteilung wird vollinhaltlich zugestimmt.

### **Abstimmungsergebnis:**

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

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

### **Gesundheitsamtliche Belange**

### **Stellungnahme:**

Von Seiten des Gesundheitsamtes besteht Einverständnis mit der Planung.

**Beschlussvorschlag:**

Diese Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Abstimmungsergebnis:**

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

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

**Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg mit Schreiben vom 23.01.2018****Stellungnahme:****Wasserversorgung/Grundwasser**

Von dem geplanten Vorhaben ist kein Trinkwasserschutzgebiet für eine Wassergewinnungsanlage für die öffentliche Trinkwasserversorgung betroffen. Der vorgesehene Geltungsbereich grenzt im Norden an die weitere Schutzzone (Zone IIIB) des festgesetzten Wasserschutzgebietes für die Brunnen 1 bis IV, welche der öffentlichen Trinkwasserversorgung des Marktes Sulzbach am Main dienen. Es wäre hilfreich die Grenze des festgesetzten Wasserschutzgebietes im Bebauungsplan darzustellen.

Die öffentliche Trinkwasserversorgung des Marktes Sulzbach erfolgt derzeit über die Brunnen III und IV. Die Brunnen I und II werden schon seit einigen Jahren nicht mehr genutzt und sind noch ordnungsgemäß zurückzubauen. Für die Brunnen III und IV besteht aktuell eine wasserrechtliche Bewilligung des Landratsamtes Miltenberg (Az. 43-8631.01) für die Grundwasserentnahme mit einer genehmigten Entnahmemenge von bis zu 400.000 m<sup>3</sup>/a bis zum 31.12.2037. Die Wasserabgabe an Letztverbraucher betrug in den letzten Jahren stets rund 280.000 m<sup>3</sup>/a, wobei die Grundwasserentnahmen z. T. bei über 350.000 m<sup>3</sup>/a lagen. Die bestehenden Wasserrechte wurden somit durchschnittlich zu etwa 85 % ausgeschöpft. Das geplante Neubaugebiet im Ortsteil Dornau ist in den Antragsunterlagen zur Erlangung der aktuellen Bewilligung bei der Berechnung des künftigen Wasserbedarfs des Marktes Sulzbach am Main bereits berücksichtigt worden. Die Wassergewinnungsanlage mit den Brunnen III und IV ist derzeit die einzige Versorgungsmöglichkeit des Marktes Sulzbach am Main. Die Versorgungssicherheit wird daher in der Wasserversorgungsbilanz Unterfranken als eingeschränkt beurteilt, da kein zweites Standbein für die öffentliche Trinkwasserversorgung vorhanden ist. Hier besteht aus wasserwirtschaftlicher Sicht Handlungsbedarf.

Die Trinkwasserversorgung des Baugebiets „Am Sulzbacher Weg“ soll durch den Anschluss an das bestehende Ortsnetz realisiert werden. Es ist auf eine mengen- und druckmäßig ausreichende Wasserversorgung zu achten. Inwieweit die bestehenden Anlagen ausreichend bemessen sind für das Neubaugebiet die Trink-, Brauch- und Löschwasserversorgung sicherzustellen, ist vorab zu überprüfen.

Bei den beabsichtigten Bauvorhaben sind die Bodeneingriffe auf das erforderliche Minimum zu beschränken. Verschmutzungen des Grundwassers aufgrund der Bauarbeiten sind durch entsprechende Schutzmaßnahmen zu verhindern. Auf mögliches anfallendes Schichtwasser wird im Bebauungsplan hingewiesen.

Bei der Realisierung der einzelnen Bauvorhaben ist dafür Sorge zu tragen, dass diese ohne Nachteile gegenüber Dritten ordnungsgemäß gefasst und abgeleitet werden.

Durch die geplanten Versiegelungen ist mit einer lokalen Verschlechterung der Grundwasserneubildung und somit mit negativen Auswirkungen für den Wasserhaushalt zu rechnen. Die Flächenversiegelungen sind daher so gering wie möglich zu halten.

Bei dem geplanten Vorhaben sind die Vorgaben des Allgemeinen Grundwasserschutzes (Anforderungen nach Wasserhaushaltsgesetz und Bayerischem Wassergesetz) zu beachten.

### **Beurteilung:**

#### **Wasserversorgung/Grundwasser**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Das festgesetzte Trinkwasserschutzgebiet liegt nördlich der Kreisstraße. Da es keine Relevanz auf die geplanten Baumaßnahmen hat, wird eine Kennzeichnung für entbehrlich gehalten.

Der Markt Sulzbach wird den Aufbau eines „zweiten Standbeines“ für die Wasserversorgung prüfen.

Bei der Versorgung des Wohngebietes mit Trinkwasser wird der Mindestwasserdruck von 1,5 bar beachtet. Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung wird ein entsprechend großes Löschwasserbecken in der Grünfläche an der Kreisstraße realisiert.

Das Maß der Überbauung wurde so gering wie möglich gehalten.

Die Vorgaben des Allgemeinen Grundwasserschutzes werden beachtet.

### **Beschlussvorschlag:**

Diese Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Ergänzend wird festgestellt, dass der Markt Sulzbach a. Main aktuell die Möglichkeiten zur Einrichtung einer Ersatzversorgung über das Ortsnetz der Stadt Aschaffenburg prüft.

### **Abstimmungsergebnis:**

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

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

### **Beschlussvorschlag:**

Die Grenze des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes wird im Bebauungsplan dargestellt.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja:	<b>7</b>
Nein:	<b>1</b>

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

**Stellungnahme:****Abwasserbeseitigung**

Der Kanalentwurf für den Ortsteil Dornau stammt aus dem Jahr 1988. Das Baugebiet ist im Verlängerungsantrag zum Gesamtentwurf der Ortskanalisation OT Dornau vom Oktober 2009 vom Ing.-Büro Jung berücksichtigt. Das Gebiet wurde als Bauerwartungsland mit einer Fläche von 2,4 ha und dem Abflussbeiwert von 0,43 festgesetzt.

Der Markt Sulzbach ist an die Kläranlage Bayerischer Untermain in Elsenfeld angeschlossen. Der Zweckverband (Abwasserverband Main Mömling Elsave) plant bzw. führt die Überrechnung des Gesamteinzugsgebiets der Kläranlage mittels Schmutzfrachtsimulation durch.

Das Gebiet entwässert im Mischsystem. Die Mischwasserbehandlung erfolgt im bestehenden Fangbecken DOR FB Grillplatz (A 17 25 042); (ehemals FB 1 Grillplatz). Gemäß dem oben erwähnten Verlängerungsantrag wurde eine hydraulische Neuüberrechnung des Gesamtkanalnetzes empfohlen, um genauere Aussagen zu Überlastungs- bzw. Überstauwahrscheinlichkeiten zu erhalten.

Die Leistungsfähigkeit der bestehenden Kanalisation ist sicherzustellen.

**Beschlussvorschlag:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

Ergänzend wird auf folgendes hingewiesen:

Gemäß der „Hydraulischen Kanalnetzrechnungen der öffentlichen Mischwasserkanalisation in Sulzbach, Ortsteil Dornau“ durch das Büro Unger Ingenieure vom April 2016 ist die Erschließung der Baugebiete ohne zusätzliche hydraulische Sanierungsmaßnahmen im Ortsnetz möglich. Das Kanalnetz von Dornau besitzt rechnerisch flächig eine mindestens 5-jährliche Überstausicherheit. Damit wird im Prognose-Zustand (berücksichtigt sind ausschließlich die Baugebiete „Am Sulzbacher Weg“ und „Linsenrain“) die zulässige Überstausicherheit nach DWA-A 118 eingehalten. Somit liegt unter den in den Berechnungen genannten Voraussetzungen kein mittelfristiger hydraulischer Sanierungsbedarf vor

**Abstimmungsergebnis:**

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

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

**Stellungnahme:****Niederschlagswasserbeseitigung**

Das Niederschlagswasser (außer Dachwasser) soll möglichst vor Ort auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden. Bei den einzelnen Bauvorhaben ist dafür Sorge zu tragen, dass die Niederschlagswasserbeseitigung ohne Nachteile gegenüber Dritten realisiert wird. Sollte eine Versickerung des Niederschlagswassers nicht möglich sein, ist durch die Gemeinde die mengenmäßige Ableitung der anfallenden Niederschlagswässer in die bestehende Mischwasser-Kanalisation sicher zu stellen.

**Beurteilung:****Niederschlagswasserbeseitigung**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Es ist nicht beabsichtigt, weiteres Niederschlagswasser in das Kanalnetz einzuleiten.

**Beschlussvorschlag:**

Dieser Beurteilung wird vollinhaltlich zugestimmt.

**Abstimmungsergebnis:**

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

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

**Stellungnahme:****Oberflächengewässer**

Weder im Planungsgebiet noch im näheren Umfeld befinden sich Gewässer. Das Planungsgebiet befindet sich außerhalb amtlich festgesetzter oder vorläufig gesicherter Überschwemmungsgebiete.

**Beschlussvorschlag:**

Dieser Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

**Abstimmungsergebnis:**

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

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

**Stellungnahme:****Oberflächenwasser**

Aufgrund der Topografie (Hangneigung zwischen 3 und 4 %) ist am bestehenden landwirtschaftlichen Weg westlich des geplanten Neubaugebiets mit oberflächen-nahem Abfluss zu rechnen. Dazu werden Hinweise im Bebauungsplan gegeben.

Die zum Abfluss und zur Versickerung des oberflächennahen Abflusses vorgesehene öffentliche Grünfläche ist vom Unterhaltungspflichtigen in seiner Funktion dauerhaft zu erhalten.

**Beschlussvorschlag:**

Dieser Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

**Abstimmungsergebnis:**

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

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

**Stellungnahme:**

Altlasten

Im Planungsgebiet befinden sich nach unserem Kenntnisstand keine Altlasten.

**Beschlussvorschlag:**

Dieser Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

**Abstimmungsergebnis:**

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

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

**Amt für ländliche Entwicklung mit Schreiben vom 02.02.2018**

**Stellungnahme:**

Im Gemeindeteil Dornau des Marktes Sulzbach a. Main ist ein Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz weder anhängig noch geplant. Es sprechen daher keine flurbereinigungsrechtlichen Gründe gegen die Aufstellung des o.g. Bebauungsplans.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass in der Zeit von 1988 bis 2017 in Dornau ein Verfahren der umfassenden Dorferneuerung nach dem Bayerischen Dorferneuerungsprogramm durchgeführt wurde.

Ein wichtiges Ziel der Dorferneuerung ist die Innenentwicklung sowie Stärkung und Revitalisierung des Altortbereiches. Dadurch soll der Ortskern in seiner Funktion gestärkt und einem Flächenverbrauch infolge einer Ausweisung von Baugebieten am Ortsrand entgegengewirkt werden. Für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung sollten die Potentiale der Innenentwicklung ausgeschöpft werden, um die Wohnqualität zu erhalten und die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen effizient zu nutzen. Der Innenentwicklung sollte der Vorrang vor einer Außenentwicklung eingeräumt werden.

Das Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken steht daher der Neuausweisung von Bauplätzen, insbesondere auch vor dem Hintergrund, dass aufgrund des aktuellen Demographie-Spiegels des Bayerischen Landesamts für Statistik für den Markt Sulzbach a. Main bis zum Jahr 2034 kein Bevölkerungszuwachs, sondern sogar ein leichter Rückgang prognostiziert wurde, grundsätzlich kritisch gegenüber.

Die geplante Neuausweisung von 17 neuen Bauplätzen erhöht das Leerstandsrisiko im Altortbereich und erschwert eine nachhaltige Innenentwicklung in Dornau. Die Neuausweisung von Bauplätzen steht dem Ziel der Dorferneuerung mit der Innenentwicklung und Stärkung des Altortbereiches entgegen. Mit einem erheblichen Einsatz öffentlicher Mittel in Höhe von rd. 820.000 Euro hat das Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken den Markt Sulzbach a. Main bei der Erhaltung eines vitalen und intakten Ortskerns von Dornau unterstützt.

Durch die Ausweisung neuer Bauflächen sieht das ALE Unterfranken den Erfolg der Dorferneuerung in Frage gestellt. Die beabsichtigte Ausweisung von neuen Bauplätzen am Siedlungsrand führt zu einer Verstärkung des Leerstandsrisikos im Ortskern und gefährdet den Erhalt eines vitalen Ortskerns. Erfahrungsgemäß sinkt die Nachfrage nach innerörtlichen Grundstücken bei der Ausweisung von Neubaugebieten am Ortsrand. Die Marktgemeinde sollte vielmehr verstärkt Augenmerk auf die Innenentwicklung zur Stärkung der Ortsmitte legen. Das Leerstandsrisiko im Ortskern sollte nicht durch die Ausweisung neuer Bauplätze erhöht werden.

Es wird auf das Schreiben der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 15.10.2013, Az.: 11B6/5-8126-003/00 hingewiesen, wonach zu einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung die in den Siedlungseinheiten vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen sind und der Bedarf an Flächenneuausweisungen konkret und nachvollziehbar darzulegen ist. Dieser Nachweis ist der Begründung zum Bebauungsplan nicht zu entnehmen.

Es sollte daher über eine qualifizierte Erhebung der Innenentwicklungspotenziale das im Ortsteil Dornau vorhandene Flächen-, Baulücken- und Leerstandsangebot festgestellt werden. Über eine ggf. notwendige Siedlungserweiterung sollte erst nach einer solchen Erhebung entschieden werden.

Das ALE Unterfranken erhebt insoweit Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplans „Am Sulzbacher Weg“ mit der Ausweisung von 17 neuen Baugrundstücken, solange deren Notwendigkeit nicht nachvollziehbar dargelegt ist.

### **Beurteilung:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Dem Markt Sulzbach ist bewusst, dass durch das Wohngebiet eine weitere Inanspruchnahme von Landschaftsraum ausgelöst wird und die Entwicklung eines Baugebietes am Ortsrand von Dornau die Ziele der Ortskernsanierungen beeinträchtigen könnte.

Es wird aber für dringend erforderlich gehalten ein an die Bauplatznachfrage angepasstes Neubaugebiet zu entwickeln, damit Sulzbacher (Dornauer) Bürger, die in Sulzbach (Dornau) bleiben wollen, dort auch weiterhin wohnen können.

Alle Bemühungen des Marktes Sulzbach den bauwilligen Einwohnern eine ausreichende Anzahl an Baugrundstücken anbieten zu können, sind in der Vergangenheit gescheitert.

Im Juni 2016 wurden die 17 Eigentümer freier Bauplätze in Dornau angeschrieben, ob sie ihren Bauplatz verkaufen wollen. Lediglich ein Bauplatz konnte über die gemeindliche Bauplatzbörse veräußert werden.

In Dornau wurde 2017 lediglich ein Leerstand festgestellt.

Im Kernort Sulzbach wurden im April 2017 117 Eigentümer freier Bauplätze angeschrieben, ob sie ihren Bauplatz verkaufen wollen. Lediglich zwei Bauplätze konnten über die gemeindliche Bauplatzbörse veräußert werden. Für einen davon wurde zwischenzeitlich ein Bauantrag eingereicht.

Im Baugebiet „Hasenhecke“ bestehen darüber hinaus 13 freie Bauplätze, von denen 6 eine Bauverpflichtung haben. Der Markt Sulzbach beabsichtigt, das Ankaufsrecht für diese Bauplätze nach Ablauf der Bauverpflichtung auszuüben.

Im Kernort Sulzbach wurden 2017 fünfzehn Leerstände kartiert.

Vor der Einleitung des Bauleitplanverfahrens wurde geprüft, ob die Nachfrage nach Bauplätzen eine Neuausweisung rechtfertigt. Dem Markt Sulzbach lagen 25 Bewerbungen vor. Von den 17 Bauplätzen werden 10 an die Alteigentümer vergeben und 7 verbleiben beim Markt Sulzbach.

Somit übersteigt die Nachfrage nach Baugrundstücke die Zahl der angebotenen Bauplätze um 18 Stück.

Für alle zukünftigen Grundstückseigentümer wurde eine Bauverpflichtung vereinbart. Für die Alteigentümer wurde ein Baugebot von 10 Jahren und für alle anderen von 3 Jahren festgelegt. Hierdurch kann sichergestellt werden, dass durch die Neuausweisung des Wohngebietes keine weiteren Baulücken entstehen. Die Vorgaben des Landesentwicklungsplans werden beachtet.

Aus den oben genannten Aussagen geht somit eindeutig hervor, dass der bestehende Bauplatzbedarf innerhalb der bebauten Ortslage nicht gedeckt werden kann, da die entsprechenden Grundstücke für Bauplatzsuchende nicht zur Verfügung stehen.

Unabhängig von der Entwicklung des Baugebiets „Am Sulzbacher Weg“ setzt der Markt Sulzbach seine Bemühungen zur Entwicklung der Ortskerne fort, um das Ziel, die Ortsmitten zu beleben, nicht zu vernachlässigen.

In Abwägung der unterschiedlichen Wertigkeiten wird somit der Entwicklung eines Neubaugebietes ein gleichgroßes Gewicht wie der Entwicklung der Ortskerne beigemessen.

Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

### **Beschlussvorschlag:**

Dieser Beurteilung wird vollinhaltlich zugestimmt.

### **Abstimmungsergebnis:**

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

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

### **Bayerischer Bauernverband mit Schreiben vom 24.01.2018**

#### **Stellungnahme:**

Der immer größer werdende Verlust an wertvoller Ackerfläche für Verkehrsfläche und Bebauung sowie für den „ökologischen“ Ausgleich ist unerträglich. Die Weltbevölkerung ist mittlerweile auf über 7 Milliarden Menschen angewachsen. Die für die Welternährung am besten geeigneten Gebiete liegen aufgrund des gemäßigten Klimas und der hohen Bodenqualitäten bei uns in Zentraleuropa. Dies ist nicht nur ein Segen, sondern auch Verantwortung.

Dem Verlust an nutzbarer Fläche stehen steigende Ansprüche an die landwirtschaftliche Produktion gegenüber. Neben der Erzeugung von Nahrungsmitteln und Rohstoffen für die energetische und stoffliche Nutzung, müssen auch Landschaftsfunktionen wie Trinkwasserspende und gesellschaftliche Ansprüche wie der Erholungswert der Landschaft berücksichtigt werden.

Dieser Verlust von hochwertigen Ackerflächen mindert die Wirtschaftlichkeit der heimischen landwirtschaftlichen Betriebe. Die verlorenen landwirtschaftlichen Flächen fehlen den Bewirtschaftern im hartumkämpften Pachtmarkt. Der Druck auf die Pachtpreise nimmt zu. Immer weniger Pachtflächen stehen zur Verfügung, somit werden die Produktionsbedingungen für die aktiven landwirtschaftlichen Betriebe in der Region rund um Sulzbach immer schwieriger.

Kommt es dennoch zu einer Umsetzung des Bebauungsplanes, so muss die Bewirtschaftung der an das geplante Gebiet angrenzenden Flächen weiterhin uneingeschränkt möglich sein, auch die Zufahrtswege zu den landwirtschaftlichen Flächen müssen erhalten bleiben.

Die Verkehrswege müssen auch weiterhin für überbreite landwirtschaftliche Maschinen befahrbar sein und dürfen von Anwohnern nicht als zusätzliche Parkmöglichkeit gebraucht werden.

Es ist leider nicht zu verkennen, dass die Empfindlichkeit der Menschen gegenüber den Immissionen sei es Geruch, Lärm, Staub aber auch Fliegen, besonders auch außerhalb der ortsüblichen Zeiten, von Seiten der Landwirtschaft immer mehr zunimmt. Durch die Tierhaltung, den landwirtschaftlichen Verkehr, die Bearbeitung der benachbarten landwirtschaftlichen Flächen sind Emissionen vorhanden. Es kann erfahrungsgemäß zu Beschwerden, Anzeigen kommen, die Landwirte müssen sich rechtfertigen.

Die benachbarten Landwirte dürfen durch das geplante Wohnbaugebiet nicht zum Regress herangezogen werden oder Beschränkungen erfahren. Auch muss hier die Frage gestellt werden, warum hier kein Lärmschutzgutachten erstellt werden muss, wenn dies für die Sulzbacher Straße erforderlich war.

Der Verlust des guten Ackerbodens sollte in Bezug auf § 202 BauGB „Schutz des Mutterbodens“ bzw. Schutz des anstehenden Oberbodens gemäß DIN 18915/3 abgemildert werden, indem man den beim Bau anfallenden Mutterboden den heimischen Landwirten zur Bodenverbesserung schlechter Äcker (Auffüllungshöhe bis 20 cm) zur Verfügung stellt.

Der Bayerische Bauernverband bittet folgenden Hinweis im Flächennutzungsplan aufzunehmen: „Vor Beginn der baulichen Arbeiten auf dem Grundstück ist der Oberboden abzutragen, seitlich zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme wieder einzubauen. Nicht mehr benötigte Oberboden sind für Bodenverbesserungen in der heimischen Landwirtschaft zu verwenden.“

Für den Ausgleich der Bauflächen fordern wir den Ausgleich außerhalb landwirtschaftlicher Flächen oder über produktionsintegrierte Maßnahmen vorzunehmen. Produktionsintegrierte Anbausysteme, wie z. B. der Anbau alternativer Energiepflanzen, Agroforstsystemen, Blühstreifen, Lerchenfenster, usw. sind ein wertvoller Baustein für eine Diversifizierung der landwirtschaftlichen Flächennutzung und trägt damit auch zu mehr Vielfalt sowie Biotopvernetzung für wildlebende Arten in der Fläche bei.

### **Beurteilung:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

In der Begründung zum Bebauungsplan wird ausführlich dargelegt, dass zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfs die Ausweisung dieses Neubaugebietes erforderlich ist, da die unbebauten Grundstücke innerhalb der Ortslage nicht zur Bebauung zur Verfügung stehen.

Das Baugebiet wurde so konzipiert, dass alle umliegenden landwirtschaftlichen Flächen uneingeschränkt erreichbar sind.

Der bestehende landwirtschaftliche Weg am Westrand des Baugebiets weist eine Breite von 4,0 m auf und ermöglicht damit eine ungehinderte Zufahrt zu den Ackerböden.

Zwischen landwirtschaftlichem Weg und den Baugrundstücken wurde darüber hinaus ein ca. 2,75 m breiter Grünstreifen angeordnet, über den das anfallende Oberflächenwasser versickern soll. Da auf dieser Fläche keine Bäume geplant sind, steht auch überbreiten Fahrzeugen ein ausreichender Straßenquerschnitt zur Verfügung. Entlang des landwirtschaftlichen Weges sind keine Parkplätze vorgesehen.

Um die zukünftigen Bewohner auf mögliche Beeinträchtigungen durch die Landwirtschaft hinzuweisen, wird nachfolgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

Auf das Plangebiet können auch in den Nachtstunden von den südlich und westlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen einwirken. Forderungen hinsichtlich Schutzmaßnahmen oder Einschränkungen der Tätigkeiten können gegenüber den Landwirten nicht geltend gemacht werden.

Ein Lärmschutzgutachten gegenüber Beeinträchtigungen aus der Landwirtschaft ist nicht erforderlich.

Nicht mehr benötigter Oberboden kann im Einvernehmen mit dem betroffenen Grundstückseigentümer vom Landwirt abtransportiert werden. Es wird ein entsprechender Hinweis in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Aufgrund der Anwendung des § 13b BauGB brauchen dem Eingriff keine Ausgleichsflächen geordnet werden.

### **Beschlussvorschlag:**

Dieser Beurteilung wird vollinhaltlich zugestimmt.

### **Abstimmungsergebnis:**

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

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

### **Zweckverband AMME mit E-Mail vom 01.02.2018**

#### **Stellungnahme:**

Im Februar 2016 wurde anlässlich der Erschließung des Baugebietes „Am Sulzbacher Weg“ eine Kanalnetzberechnung der öffentlichen Mischwasserkanalisation für den Sulzbacher Ortsteil Dornau durchgeführt.

Die hydraulische Leistungsfähigkeit der bestehenden Mischwasserkanalisation reicht aus, um den zusätzlichen Abfluss aus dem Baugebiet „Am Sulzbacher Weg“ aufzunehmen. Der Erläuterungsbericht zur Kanalnetzberechnung ist beigelegt. Im betreffenden Bereich liegt eine mindestens 5-jährliche Überstausicherheit vor (siehe Plan zur hydraulischen Auslastung für den Prognosezustand bei einem 5-jährlichen Bemessungsregen).

Trotz dieser ausreichenden Leistungsfähigkeit der öffentlichen Mischwasserkanalisation sollte man, aus wasserwirtschaftlichen und ökologischen Gründen und in Anlehnung an die Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes, grundsätzlich eine Entwässerung im Trennsystem anstreben.

In Ihrem Planentwurf vom 14.12.2017 wird eine Versickerung des auf den Grundstücken (Dach- und versiegelte Hofflächen, Terrassen, etc.) anfallenden Niederschlagswassers gefordert. Wir begrüßen diese Festsetzung und möchten ergänzend vorschlagen, dass der Bauherr im Rahmen der Baugenehmigung die Gründe nachzuweisen hat, wenn von dieser Forderung abgewichen wird.

**Beurteilung:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Aus der Begründung geht hervor, dass eine Entwässerung im Trennsystem nicht realisierbar ist. Insofern wird am vorgesehenen Konzept, Schmutz- und Niederschlagswasser in den Mischwasserkanal abzuleiten, festgehalten.

Es ist nicht beabsichtigt, diesbezügliche Abweichungen zuzulassen.

**Beschlussvorschlag:**

Dieser Beurteilung wird vollinhaltlich zugestimmt.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja:	<b>7</b>
Nein:	<b>1</b>

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

**Tropp Plan mit Schreiben vom 09.01.2018****Stellungnahme:**

Vorbehaltlich der generellen städtebaulichen Aufforderung, einer gemeindlichen Innenentwicklung den Vorzug zur Außenentwicklung zu geben, können wir der geplanten, relativ geringfügigen Siedlungserweiterung von Dornau zustimmen.

Die geplante Siedlungsstruktur entspricht in ihrer städtebaulichen „Körnung“ (Dichte, Bauhöhen, Dachlandschaft u.ä.) dem ländlichen Charakter der vorhandenen Besiedlung von Dornau.

Die Erschließung ist flächensparend und günstig angelegt; zu prüfen wäre, ob die Anzahl öffentlicher KFZ-Stellplatzflächen etwas erhöht werden kann.

Für das zentrale, mittlere WA-Baufeld empfehlen wir hinsichtlich der möglichen Anzahl von Wohnungen (§ 1 Abs. 4) eine höhere Dichte zuzulassen, um gegebenenfalls besonderen Wohnformen (z.B. Service-Wohnen als Appartements oder preisgünstigem Mietwohnen) die Besiedlung zu ermöglichen.

**Beurteilung:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Die Verkehrsflächen werden ebenengleich ausgebaut und es wird Tempo 30 Km/h festgesetzt. Damit kann überall dort, wo es die Zufahrten auf die Grundstücke bzw. die Verkehrssicherheit zulassen, geparkt werden. Die genaue Anzahl kann nicht genannt werden, da dies von den Planungen der Grundstückseigentümer abhängt. Fest steht lediglich die Mindestzahl (5) durch die im Plan festgesetzten Parkplätze.

Die Planung wurde intensiv mit dem Markt Sulzbach und den Bauinteressenten abgesprochen. Hierbei hat sich heraus gestellt, dass kein Bedarf an Mehrfamilienhäusern in Dornau besteht. Eine höhere Dichte würde die Anzahl der Stellplätze und dementsprechend auch den Druck auf Parkraum auf öffentlicher Verkehrsfläche erhöhen. Die vorgesehene Straßenquerschnittsbreite ist aber nur auf die bestehende Planung abgestimmt.

An der Planung wird festgehalten.

### **Beschlussvorschlag:**

Dieser Beurteilung wird vollinhaltlich zugestimmt.

### **Abstimmungsergebnis:**

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

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

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

**Sven Jürgensen, Renatastr. 1a, 63834 Sulzbach a. Main**  
mit Schreiben vom 01.02.2018

#### **Stellungnahme:**

Im Entwurf des Bebauungsplans ist ein „gemeindlicher Grünstreifen“ entlang des landwirtschaftlichen Weges mit einer Breite von 1,50 m vorgesehen.

Bei der „Vorbesprechung“ im September 2017 mit den Grundstückseinlegern und Bauinteressierten wurde dieser Bereich nicht thematisiert.

Vor Ort erscheint ein „gemeindlicher Grünstreifen“ in der Ausdehnung des derzeitigen Fahrbahnrandes von ca. 0.60 m völlig ausreichend.

Die Kosten für den Erwerb dieser Flächen durch die Gemeinde sind dadurch erheblich geringer.

Der mehrmals jährlich anfallende Pflegeaufwand dieser Flächen durch die Gemeinde wird ebenfalls dauerhaft deutlich reduziert.

Evtl. übernehmen die jeweiligen Eigentümer der anliegenden Grundstücke die Pflege (mähen) eines Grünstreifens, reduziert auf die Größe des jetzigen Fahrbahnrandes, freiwillig. Sie erhalten dadurch eine in diesem Bereich weniger eingeschränkte Gartenfläche mit verbesserter Gestaltungsmöglichkeit.

#### **Beurteilung:**

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Die Grundstücksgrößen bleiben unverändert. An der Planung wird festgehalten.

**Begründung:**

Das Thema „Grünstreifen“ wurde zum damaligen Zeitpunkt geprüft, war aber noch nicht abschließend geklärt. Damals war die Fläche als landwirtschaftlicher Weg dargestellt und sollte zur Sicherung von Einfriedungen beim Befahren von überbreiten landwirtschaftlichen Fahrzeugen dienen.

Zwischenzeitlich hat sich herausgestellt, dass der Grünstreifen in der gesamten Breite benötigt wird, damit das anfallende Oberflächenwasser vor den geplanten Baugrundstücken versickern kann.

**Beschlussvorschlag:**

Dieser Beurteilung wird vollinhaltlich zugestimmt.

**Abstimmungsergebnis:**

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

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

**Gotthard Reus, Dornauer Ring 8, 63834 Sulzbach a. Main**  
mit Schreiben vom 02.01.2018

**Stellungnahme:****Ausschluss von Flurstücken**

Im Schreiben des Marktes Sulzbach vom 26.07.2010 wurden auch die Flurstücke Fl. Nrn. 556, 557/1 und 560 in die "Ausweisung eines weiteren Baugebietes im Ortsteil Dornau" mit einbezogen. Im Vorentwurf vom 26.03.2012 wurden diese Flurstücke herausgenommen. Im Vorentwurf vom 08.08.2012 wurden die Flurstücke Nr. 557/1 und 560 in die Planung einbezogen. Das Flurstück 556 wurde dabei nicht berücksichtigt. Im Vorentwurf vom 27.01.2014 wurden die beiden Flurstücke aus der Planung wieder herausgenommen.

In meinem Schreiben vom 17.06.2014 an Herrn Landrat Scherf habe ich auch auf diese Situation hingewiesen. Im Antwortschreiben vom 26.11.2014 heißt es in Absatz 3:

Von der Umlegung ausgenommen werden können nur Grundstücke (oder Teile von Grundstücken), die die Durchführung der Umlegung erschweren (§ 52 Abs. 2 BauGB).

**Beurteilung:****Ausschluss von Flurstücken**

Vor der Aufstellung des Bebauungsplans wurden verschiedene Planvarianten erarbeitet, um aus verschiedenen Alternativen die Vorzugsvariante auswählen zu können. Beim nördlichen Rand des Plangebiets waren insbesondere die Abhängigkeiten aus dem Straßenrecht (Beachtung der Bauverbotszone) zu berücksichtigen.

Zum damaligen Zeitpunkt umfasste die Planung noch das Gebiet bis zum Gemeinschaftshaus.

Planungen vom 26.03.2012 und 27.01.2014 ohne die Parzellen Fl. Nrn. 556, 557/1 und 560, Planung vom 08.08.2012 ohne Parzelle Fl. Nr. 556.

Von der Gesamtplanung musste aus immissionsschutzrechtlichen Gründen Abstand genommen werden, sodass vom Gesamtgebiet nur noch die nördliche Teilfläche entwickelt werden konnte.

Bei der Beurteilung, ob bzw. welche von den drei Parzellen in den Geltungsbereich einbezogen werden, hat vornehmlich die zu beachtende Bauverbotszone den Ausschlag gegeben. Die Parzelle FL. Nr. 556 liegt fast vollständig in der Bauverbotszone und kann baulich nicht entwickelt werden.

Die Parzellen Fl. Nrn. 557/1 und 560 liegen nur mit den östlichen Teilflächen im Geltungsbereich. Sie werden benötigt, um Festsetzungen zum notwendigen Freihalten eines Sichtdreieckes treffen zu können (Forderung des Staatlichen Bauamtes). Sie wurden aber nicht vollständig in den Geltungsbereich einbezogen, da die Flächen zur Erschließung von Baugrundstücken verkehrlich nur mit einem hohen Aufwand erreicht werden können. Als Ausgleichsfläche sind sie entbehrlich, da bei dem gewählten Verfahren nach §13b BauGB keine Ausgleichsflächen zugeordnet werden brauchen.

Im Übrigen war der Grundstückseigentümer der Parzelle Fl. Nr. 560 nicht an einer Einbeziehung in die Planung interessiert.

### **Beschlussvorschlag:**

Dieser Beurteilung wird vollinhaltlich zugestimmt.

### **Abstimmungsergebnis:**

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

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

### **Stellungnahme:**

#### **Ein- und Zweifamilienwohnhäuser**

Die Bebauung mit Zweifamilienwohnhäusern, die sich in ihren Abmessungen an der südöstlich angrenzenden Wohnbebauung orientiert, halte ich für nicht vereinbar mit der Bayerischen Bauordnung (BayBO Art. 8, Baugestaltung), da u.a. diese(s) Gebäude deutlich tiefer liegen, als das Neubaugebiet. Auf dem Foto "Birken und Bebauung ist dieses Gebäude zu erkennen. Das Baugebiet liegt links des lebenden Zaunes und der Birken. Das Foto "Zweifamilienhäuser" vermittelt einen Einblick in einen Teil des Umlegungsgebietes im Vordergrund und dem dahinterliegenden Spessart.

**Beurteilung:****Ein- und Zweifamilienhäuser**

Die bebaute Ortslage von Dornau weist einen Höhenunterschied in Ost-West-Richtung von ca. 25 Metern auf. Die bestehende Bebauung setzt sich aus ein- bis zweigeschossigen Wohnhäusern zusammen.

Wand- und Firsthöhe des einzelnen Gebäudes hängen von der jeweils am Baugrundstück vorgefundenen Geländehöhe ab.

Dieses einheitliche Erscheinungsbild wurde für das Baugebiet übernommen. Das Maß der Überbauung (Begrenzung der Wand- und Firsthöhe sowie Dachneigung) entspricht der vorgefundenen Bebauung in Dornau.

Die Höhenlage entspricht der bestehenden Topographie, da das Gelände nach Westen leicht ansteigt.

**Beschlussvorschlag:**

Dieser Beurteilung wird vollinhaltlich zugestimmt.

**Abstimmungsergebnis:**

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

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

**Stellungnahme:****Die Birken**

Auch wenn wir in Dornau nur etwa 10 km von Aschaffenburg und 60 km von Frankfurt entfernt liegen und den Flughafen z.B. in gut 30 Minuten Fahrzeit erreichen können, strahlt dieser Ort Ruhe und Entspannung aus. Um dieses Bild zu bewahren, halte ich es für sinnvoll, die auf dem Foto "Birken und..." eindrucksvollen Bäume, die bei der Umlegung einem Bauplatz zum Opfer fallen werden, zu erhalten und in die Umlegung zu integrieren. Dafür spricht auch die Tatsache, dass bei einer Umlegung Ausgleichsflächen geschaffen werden. Schließlich werden gerade in der heutigen Zeit Marktplätze mit alten Bäumen, Parks und Grünanlagen in Städten und Dorfmittelpunkte mit Gerichtslinden (wieder) wertgeschätzt und gepflegt. Hinterlassen wir doch unseren nachfolgenden Generationen auch etwas Schönes und Erhaltenswertes! Auch dieser von mir mündlich weitergegebene Vorschlag wurde von der Gemeinde weder berücksichtigt, noch beantwortet.

**Beurteilung:****Die Birken**

Durch die Abhängigkeiten aus dem Immissionsschutz musste die geplante Größe des Wohngebiets mehr als halbiert werden. Mit dieser Reduzierung wurden auch die Eingriffe in die Landschaft bzw. in vorhandene Grünstrukturen reduziert.

Die Planung beschränkt sich nunmehr auf eine Fläche, auf der nur wenige Bäume und Sträucher stehen. Durch die Planung müssen auch nur die im südlichen Abschnitt stehenden Bäume und Hecken teilweise entfallen.

Die vorgesehenen Rodungen wurden auf das unvermeidliche Mindestmaß reduziert. Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan, dass auf jedem Baugrundstück ein Baum zu pflanzen ist, kann dieser Verlust aber ausgeglichen werden.

Ein weitergehender Ausgleich des zu erwartenden Eingriffs ist beim Verfahren nach § 13b BauGB entbehrlich.

### **Beschlussvorschlag:**

Dieser Beurteilung wird vollinhaltlich zugestimmt.

### **Abstimmungsergebnis:**

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

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

### **c) Satzungsbeschluss**

#### **Beschlussvorschlag:**

Der Entwurf des Bebauungsplanes „Am Sulzbacher Weg“ in der Fassung vom 20.02.2018 mit Begründung wird unter Beachtung des Art. 49 GO als **Satzung** beschlossen.

Die Verwaltung wird beauftragt, den Satzungsbeschluss zur Bebauungsplan-Aufstellung „Am Sulzbacher Weg“ zu veröffentlichen. Weiterhin ist gleichzeitig mit der Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses für den Bebauungsplan auch die Berichtigung des Flächennutzungsplanes öffentlich bekannt zu machen.

#### **Abstimmungsergebnis:**

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

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

-----

### **3 Friedhof Sulzbach a. Main; Erneuter Antrag vom 20.02.2018 des Seniorenbeirates auf Gehwegabsenkung im Bereich des neuen Zugangs zur Rampe in der Friedhofstraße**

Im Rahmen der Ortsbesichtigung am 13.10.2018 hatte der Bauausschuss die Absenkung des Gehweges an der Tür zur Rampe des Friedhofes in der Friedhofstraße mangels einer umfänglichen praktikablen Lösung (Parkbucht gegenüber) abgelehnt.

Mit E-Mail vom 20.02.2018 hat der Vorsitzende des Seniorenbeirats, Herr Rainer Müller, um nochmalige Behandlung dieses Anliegens gebeten.

Vom Seniorenbeirat wird die Meinung vertreten, dass eine Absenkung im Bereich des Friedhofseingangs unabhängig von der Absenkung im Bereich der Parkplätze gegenüber gesehen werden muss. Zum einen bestünde hier ein Bedarf für die überquerenden Personen von der Absenkung in der Kurve aus, zum anderen wird ein Bedarf für selbstfahrende Rollstühle, die über die Straße ankommen oder für Personen, die mit ihren Rollatoren oder Rollstühlen an dieser Stelle aus einem Auto ausgeladen werden gesehen.

Nach eingehender Beratung dieser Argumentation und unter Berücksichtigung der Problematik stimmt das Gremium einer Gehwegabsenkung im Bereich des Friedhofseingangs zu.

### **Beschluss:**

Dem Antrag des Seniorenbeirates auf Absenkung des Gehweges im Bereich der Eingangstüre zur Rampe des Friedhofes in der Friedhofstraße wird zugestimmt.

Die Verwaltung wird beauftragt, die entsprechende Maßnahme im Rahmen des 50.000,00 € - Programmes umzusetzen.

### **Abstimmungsergebnis:**

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

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

-----

## **4 Berichte des Bürgermeisters**

Es liegen keine Berichte vor.

***Wegen Aufhebung der Nichtöffentlichkeit erscheinen die nachfolgenden Tagesordnungspunkte in der öffentlichen Niederschrift:***

### **4 Wasserleitungs- und Kanalsanierung mit Straßenbau (BA VI) sowie Neubau eines Regenüberlaufbauwerkes in der Sodentalstraße; Auftragserteilung für die geologische Bodenerkundung (Seitenstraße zum Bürgerhaus) aufgrund erfolgter Angebotseinholung**

Im Jahr 2011 erfolgte die gesamte Bodenerkundung der Sodentalstraße. Die Seitenstraße zum Bürgerhaus sowie die Parkfläche des Bürgerhauses in Soden wurden damals allerdings nicht mit untersucht. Da im Bauabschnitt VI allerdings auch die Seitenstraße zum Bürgerhaus Soden mit ausgebaut werden soll ist es notwendig, auch für diesen Bereich den Boden zu erkunden.

Im Zuge dieser Erkundung sollen auch gleich auf der Parkfläche des Bürgerhauses wenigstens zwei Bohrkerne gezogen werden, da die Parkflächen ebenfalls stark sanierungsbedürftig sind.

Von Seiten der Verwaltung erfolgte eine entsprechende Angebotseinholung.

Von den 4 aufgeforderten Firmen haben alle 4 Firmen ein Angebot abgegeben. Nach Prüfung der Angebote durch die Verwaltung ergibt sich nachfolgend aufgeführte Bieterliste:

<b>1</b>	<b>Institut Brehm GmbH, Großostheim</b>	<b>5.036,08 € brutto</b>
2	GGC Consulting mbH, Obernau	5.069,40 € brutto
3	GMP Geotechnik GmbH & Co. KG, Würzburg	6.242,74 € brutto
4	Dr. Hug Geoconsult GmbH, Oberursel	6.521,20 € brutto

Nach Prüfung und Wertung aller Kriterien wird festgestellt, dass das Institut Brehm GmbH das preiswerteste und wirtschaftlichste Angebot abgegeben hat.

Es wird deshalb empfohlen, den Auftrag für die Bodenerkundung in der Sodentalstraße (Seitenstraße) sowie auf der Parkfläche am Bürgerhaus Soden zum Angebotspreis in Höhe von 5.036,08 € brutto an das Institut Brehm GmbH zu vergeben.

Eine Kostenschätzung wurde von Seiten der Verwaltung für die Angebotseinholung nicht erstellt.

### **Beschluss:**

Das Institut Brehm GmbH, Am Trieb 15, 63762 Großostheim erhält aufgrund der Angebotseinholung den Auftrag für die Bodenerkundung in der Sodentalstraße (Seitenstraße) sowie im Bereich der Parkflächen am Bürgerhaus Soden zum Angebotspreis von brutto 5.036,08 €.

### **Abstimmungsergebnis:**

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

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

-----

## **5 Neuordnung des Friedhofes Sulzbach a. Main; Beschriftung der Urnengemeinschaftsgräber**

Bei der Neuordnung des Friedhofes Sulzbach a. Main wurden eine Urnengemeinschaftsgrabanlage und eine Baumgrabanlage eingerichtet. Die dort zur Bestattung der Urnen eingelassenen Elemente sind mit einer Platte nach oben hin verschlossen. Diese Abdeckplatte ist fester Bestandteil des Urnengrabelementes und sollte daher nicht beschriftet werden.

Um eine Beschriftung der Grabstätte zu ermöglichen wird seitens der Verwaltung vorgeschlagen, auf der Abdeckplatte eine zusätzliche Platte anzubringen, die entfernt und beschriftet werden kann (ähnlich dem beiliegenden Beispielfoto eines auswärtigen Friedhofes).

Hierzu wurde die FSK Pröstler GmbH aus Sulzbach a. Main hinzugezogen, die vorschlägt, hierfür eine silbergraue Aluverbundplatte auf die Abdeckplatte anzubringen. Alternativ ist auch die Verwendung einer Edelstahlplatte möglich, welche allerdings kostspieliger ist. Die Platte kann zur Beschriftung abgeschraubt und im Anschluss wieder auf der Grabplatte aufgebracht werden.

Bei einer kürzlich stattgefundenen Ortsbegehung mit dem Architekten Struchholz hat dieser vorgeschlagen, an den Findlingen der beiden Grabanlagen eine Acrylglasplatte an diesen zu befestigen, auf welcher die Verstorbenen eingraviert werden können. Die Namen sollen dauerhaft an der Platte angebracht sein, auch wenn die Urnen bereits aus den Gräbern entnommen sind, um dem Platz eine Geschichte zu verleihen. Für eine solche Acrylglasplatte ist bisher noch kein Angebot eingeholt worden.

In der Beratung sprechen sich die BA-Mitglieder für die Anbringung von Edelstahlplatten mit eingravierter Schrift aus.

### **Beschluss:**

Die Verwaltung wird beauftragt, gemäß dem Angebot vom 02.01.2018 der FSK Pröstler GmbH 20 Platten aus Edelstahl zum Nettopreis von 3.056,00 Euro zu bestellen und diese auf den Grabplatten befestigen zu lassen.

Den künftigen Nutzern ist aufzuerlegen, dass die Beschriftung eingraviert wird.

### **Abstimmungsergebnis:**

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

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

-----

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

Norbert Elbert  
Vorsitzender

Hubert Schmitt  
Schriftführer