



Markt Sulzbach a. Main

Landkreis Miltenberg

NIEDERSCHRIFT

über die -öffentliche-

SITZUNG DES GRUNDSTÜCKS-, BAU- UND UMWELTAUSSCHUSSES

am 11.10.2018 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:

1. Bürgermeister

Herr Martin Stock CSU

Ordentliche Mitglieder

Herr Karl-Heinz Müller FWG

Herr Winfried Reis CSU

Herr Norbert Seitz CSU

Herr Alfred Sommer FWG

Herr Steffen Trautmann CSU

Vertreter

Frau Anja Dissler FWG Vertretung für Herrn Hubert Amrhein

Herr Volker Zahn SPD Vertretung für Frau Kirstin Reis

Schriftführer

Frau Heike Reis

Gäste

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

Abwesend:

Ordentliche Mitglieder

Herr Hubert Amrhein FWG vertreten von Frau Anja Dissler

Frau Kirstin Reis SPD vertreten von Herrn Volker Zahn

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

- TOP 1 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Bebauungs- und Grünordnungsplan "Erweiterung Gewerbegebiet
Altenbach - 2. BA" - Ergebnis der öffentlichen Auslegung
a) Behandlung der Stellungnahmen von Behörden und Träger
 öffentlicher Belange;
b) Behandlung der Stellungnahmen sonstiger Beteiligter (Bürger);
c) Satzungsbeschluss
- TOP 2 Behandlung der vorliegenden Bauanträge
- TOP 2.1 Bauantrag (Tektur) über Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit
Garage, Berliner Ring 23 ("Östlich der Königsberger Straße")
- TOP 3 Treppenanlage zur Bergkapelle im OT Soden;
Beratung und weitere Veranlassung
- TOP 4 Berichte des Bürgermeisters
- TOP 4.1 Ausscheiden des Klimaschutzmanagers im Landkreis Miltenberg
- TOP 4.2 Aufräumaktion am 19.10.2018 der Sodenthaler Mineralbrunnen
- TOP 4.3 Bund-Länder-Städtebauförderprogramms „Stadtumbau“ 2018;
Pressemitteilung des MdL Berthold Rüth

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

- TOP 6 Mobilfunkstandorte Sulzbach a. Main;
Beratung über die Auftragsvergabe für eine Mobilfunkmessung
aufgrund der Inbetriebnahme neuer Techniken an verschiedenen
Standorten
- TOP 7 Dirtpark (Bikepark) Sulzbach a. Main;
Antrag auf Erneuerung der Anlage

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

- 1 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Bebauungs- und Grünordnungsplan "Erweiterung Gewerbegebiet
Altenbach - 2. BA" - Ergebnis der öffentlichen Auslegung**
 - a) Behandlung der Stellungnahmen von Behörden und Träger
öffentlicher Belange;**
 - b) Behandlung der Stellungnahmen sonstiger Beteiligter (Bürger);**
 - c) Satzungsbeschluss**

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung mit Begründung in der Fassung vom 26.07.2018 wurde in der Zeit vom 13.08.2018 bis einschließlich 14.09.2018 öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung wurden zum Entwurf der Bebauungsplanänderung die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Die eingegangenen Stellungnahmen, Hinweise und Anregungen wurden vom Büro PlanerFM wie folgt beurteilt und die entsprechenden Änderungen in den Entwurf der Bebauungsplanänderung eingearbeitet:

a) Behandlung der Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Beteiligt wurden:

1. Regierung von Unterfranken,
2. Regionaler Planungsverband,
3. Landratsamt Miltenberg - Bauabteilung,
4. Landratsamt Miltenberg - Immissionsschutz,
5. Landratsamt Miltenberg - Natur- und Landschaftsschutz,
6. Landratsamt Miltenberg - Wasser- und Bodenschutz,
7. Landratsamt Miltenberg - Kreisbrandinspektion,
8. Landratsamt Miltenberg - Gesundheitsamt,
9. Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg,
10. Staatliches Bauamt Aschaffenburg,
11. Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Bamberg,
12. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Karlstadt,
13. Bayerischer Bauernverband,
14. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Aschaffenburg,
15. Amt für ländliche Entwicklung,
16. Regierung von Mittelfranken, Luftamt Nordbayern,
17. Industrie- und Handelskammer,
18. Handwerkskammer Unterfranken,
19. Landesverband für Vogelschutz in Bayern e.V.,
20. Bund Naturschutz in Bayern e.V.,
21. Zweckverband AMME,
22. Bayernwerk Netz GmbH,
23. Deutsche Telekom AG T-Com,
24. Stadt Aschaffenburg,
25. Gemeinde Niedernberg,
26. Markt Kleinwallstadt,
27. Gemeinde Leidersbach.

Der Planung zugestimmt haben:

1. Landratsamt Miltenberg – Immissions- und Bodenschutz,
2. Landratsamt Miltenberg – Wasserschutz,
3. Staatliches Bauamt Aschaffenburg,
4. Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Bamberg,
5. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Aschaffenburg,
6. Amt für ländliche Entwicklung,
7. Industrie - und Handelskammer,
8. Handwerkskammer Unterfranken,
9. Bayernwerk Netz GmbH,
10. Deutsche Telekom AG T-Com,
11. Gemeinde Niedernberg,
12. Markt Kleinwallstadt.

Das Staatliche Bauamt hat darauf hingewiesen, dass die nordöstliche Trassenvariante noch nicht festgelegt wurde und dass dadurch Konflikte nicht völlig ausgeschlossen werden können.

Der vom Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Bamberg aufgeführte Hinweis zum Umgang mit aufgefundenen Bodendenkmälern ist unter Ziffer C 1 im Bebauungsplan aufgeführt.

Der vom Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Aschaffenburg aufgeführte Hinweis zur Gebührenverrechnung bei einer Umlegung wird zur Kenntnis genommen.

Die Bayernwerk Netz GmbH hat darauf hingewiesen, dass im Plangebiet eine Transformatorenstation erforderlich wird.

Keine Stellungnahme sind eingegangen von:

1. Landratsamt Miltenberg – Kreisbrandinspektion,
2. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Karlstadt,
3. Bayerischer Bauernverband,
4. Regierung von Mittelfranken, Luftamt Nordbayern,
5. Landesverband für Vogelschutz in Bayern e.V.,
6. Bund Naturschutz in Bayern e.V.,
7. Stadt Aschaffenburg,
8. Gemeinde Leidersbach.

Stellungnahmen, die zu behandeln sind:

Regierung von Unterfranken mit Schreiben vom 23.08.2018

Stellungnahme:

1. Das Vorhaben

Im Wesentlichen werden der Umgriff des Gewerbegebietes Altenbach leicht verändert sowie die Verkehrsführung und Zuschnitt der Flächen innerhalb des Gewerbegebietes.

Im Flächennutzungsplan von 2010 ist das Plangebiet als Gewerbegebiet dargestellt. Das Vorhaben entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplans.

Beurteilung:

Kenntnisnahme

Beschlussvorschlag:

Der Beurteilung wird vollinhaltlich zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	

Stellungnahme:**2. Einzelhandel**

Bereits in unserer Stellungnahme vom 18.05.2017 im Zuge der Anhörung gem. § 4 Abs. 1 BauGB haben wir auf die Agglomerationsproblematik nach damaligen Rechtsstand hingewiesen. Mit Wirkung zum 01.03.2018 wurde das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) fortgeschrieben, u.a. auch das Einzelhandelsziel mit der Agglomerationsregelung.

Weiterhin gilt: Der 15. Senat des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofes hat im Rahmen einer Normenkontrollsache mit Urteil vom 14. Dezember 2016, Az. 15 N 15.1201, entschieden, dass Gemeinden bei der Ausweisung von Gewerbe- und Mischgebieten stets verpflichtet sind Vorsorge zu treffen, dass in diesen Gebieten keine landesplanerisch unzulässige Agglomeration entsteht. Dieses Erfordernis ergebe sich aus § 1 Abs. 4 BauGB, der Ausdruck eines umfassenden Gebotes zu dauerhafter materieller Übereinstimmung der kommunalen Bauleitplanung mit den Rahmenvorgaben der Raumordnung sei.

In zentralen Orten, wie im gemeinsamen Unter- bzw. Grundzentrum Niedernberg/Sulzbach, ist an städtebaulich integrierten Standorten bzw. an städtebaulichen Randlagen durch geeignete Festsetzungen der Bauleitplanung sicherzustellen, dass die maximal zulässigen Verkaufsflächen gem. Ziel 5.3.3 LEP in einer möglichen Einzelhandelsagglomeration nicht überschritten werden.

Durch die Ausweisung als Gewerbegebiet werden Betriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen. Neben Betrieben i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO sind gem. der Begründung zu Ziel 5.3.1 LEP aufgrund analoger räumlicher Wirkungen auch Agglomerationen von mindestens drei Einzelhandelsbetrieben in räumlich funktionalem Zusammenhang, die erheblich überörtlich raumbedeutsam sind, als Einzelhandelsgroßprojekte erfasst.

In die aktuelle Bebauungsplan-Fassung wurde folgende Einschränkung neu aufgenommen: „Einzelhandelsbetriebe sind gem. § 1 Abs. 5 zweite Alternative BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.“

In der Begründung ist hierzu folgender neuer Absatz zu finden:

„Bei einer Bürgerveranstaltung wurden von den angrenzenden Bewohnern Befürchtungen geäußert, dass sich der Ziel- und Quellverkehr auf die benachbarten Wohnstraßen ausdehnen werde.“

Um dem befürchteten Mehrverkehr vorzubeugen, wird mit der Einschränkung „ausnahmsweise“ geregelt, dass Einzelhandelsbetriebe, die ein höheres Verkehrsaufkommen auslösen, ausgeschlossen werden sollen. Kleinere Einzelhandelsbetriebe, die nur einen geringen Kundenverkehr anziehen, sollen dagegen zugelassen werden.

Die neue Einschränkung verhindert u.E. nicht wirksam, dass eine unzulässige Agglomeration im Sinne von Ziel 5.3.1 LEP entstehen kann. Im Bebauungsplan sind daher Einschränkungen zu formulieren, welche die Entstehung einer o.g. Einzelhandelsagglomeration ausschließen. Hierzu stehen dem Markt Sulzbach a. Main unterschiedliche städtebauliche Planungsinstrumente zur Verfügung, wie etwa der generelle Ausschluss von Einzelhandel gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO, bestimmte sortimentsbezogene Beschränkungen gem. § 1 Abs. 9 BauNVO, eine Gliederung nach der Art der baulichen Nutzung räumlich nach unterschiedlichen Arten/Unterarten des Einzelhandels nach § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und § 1 Abs. 9 BauNVO und/oder die Steuerung der zulässigen Größe der Einzelhandelsbetriebe durch Festlegung der überbaubaren Flächen in Kombination mit der Festsetzung des Maßes der Nutzung.

3. Fazit

Gegen die Änderungen des Gewerbegebietes werden weiterhin keine grundsätzlichen Einwände erhoben, es ist jedoch auf geeignete Weise sicherzustellen, dass die maximal zulässigen Verkaufsflächen gem. Ziel 5.3.3 LEP in einer möglichen Einzelhandelsagglomeration nicht überschritten werden. Es empfohlen, mögliche Entwürfe mit der höheren Landesplanungsbehörde abzustimmen.

Beurteilung:

Einzelhandel

Einzelhandelsbetriebe werden weiterhin ausnahmsweise zugelassen.

Begründung:

Der Markt Sulzbach beabsichtigt ein Gewerbegebiet zu entwickeln, das im Wesentlichen dem produzierenden und verarbeitenden Gewerbe sowie Handwerksbetrieben angeboten werden soll.

Um dies zu ermöglichen, hat der Markt beschlossen, dass Gebiet nur zu entwickeln, wenn er Eigentümer der Gesamtfläche wird. Auch wenn einzelne Grundstücke bei den Alteigentümern verbleiben sollten, hat es der Markt in der Hand durch entsprechende Zuordnung dafür zu sorgen, dass es zu keinen Einzelhandelsagglomerationen kommen kann. Darüber kann der Markt als Grundstückseigentümer beim Verkauf der Grundstücke die zukünftige Nutzung der Flächen selbst steuern.

Über diese Möglichkeiten kann der Markt Sulzbach die Entwicklung von Einzelhandelsagglomerationen verhindern. Damit ist sichergestellt, dass die übergeordneten Ziele des Landesentwicklungsprogramms beachtet werden.

Im Übrigen eignet sich das Gelände für großflächige Betriebe nur bedingt, da die Höhenverhältnisse erhebliche Zusatzkosten zur Herstellung eines ebenen Geländes auslösen.

Beschlussvorschlag:

Der Beurteilung wird vollinhaltlich zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	

Stellungnahme:**4. Hinweise:**

Im Zusammenhang mit der optional geplanten Entlastung des Innerorts vom Durchgangsverkehr durch Anbindung des Gewerbegebietes an eine potentielle Nordostumfahrung wird weiterhin darauf hingewiesen, dass hierdurch das Trenngrün „südlich Segelfluggelände Altenbachtal T15 betroffen wäre. Gem. Ziel B 13.1.1.2 des Regionalplans Bayerischer Untermain (RP1) soll Trenngrün das Entstehen großflächiger und bandartiger Siedlungsstrukturen vermeiden und die Freiflächen zwischen aufeinander zuwachsenden Siedlungseinheiten erhalten und sichern. Planungen und Maßnahmen im Trenngrün sollen unterbleiben, soweit die jeweilige Funktion gemäß Satz 1 entgegensteht. Gem. der Begründung zum o.g. Ziel B 13.1.1.2 RPI dient das Trenngrün „südlich Segelfluggelände Altenbachtal T15 insbesondere der Freihaltung der Bachau des Altenbachs von Bebauung.

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

Beurteilung:**Hinweise**

Dem Markt Sulzbach ist bewusst, dass bei Realisierung der Nordostumfahrung das Trenngrün beeinträchtigt wird. Derzeit werden im Rahmen einer gegenüberstellenden Studie im Auftrag des Staatlichen Bauamtes die verschiedenen Varianten zur Ortskernentlastung geprüft. In diesem Zusammenhang werden auch die regionalplanerischen Belange bewertet.

Auswirkungen auf diesen Bebauungsplan haben die vorstehenden Hinweise nicht.

Beschlussvorschlag:

Der Beurteilung wird vollinhaltlich zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	

Regionaler Planungsverband mit Schreiben vom 27.08.2018

Stellungnahme:

1. Das Vorhaben

Im Wesentlichen werden der Umgriff des Gewerbegebietes Altenbach leicht verändert sowie die Verkehrsführung und Zuschnitt der Flächen innerhalb des Gewerbegebietes.

Im Flächennutzungsplan von 2010 ist das Plangebiet als Gewerbegebiet dargestellt. Das Vorhaben entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplans.

Beurteilung:

Kenntnisnahme

Beschlussvorschlag:

Der Beurteilung wird vollinhaltlich zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	

Stellungnahme:

2. Einzelhandel

Bereits in unserer Stellungnahme vom 18.05.2017 im Zuge der Anhörung gem. § 4 Abs. 1 BauGB haben wir auf die Agglomerationsproblematik nach damaligen Rechtsstand hingewiesen. Mit Wirkung zum 01.03.2018 wurde das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) fortgeschrieben, u.a. auch das Einzelhandelsziel mit der Agglomerationsregelung.

Weiterhin gilt: Der 15. Senat des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofes hat im Rahmen einer Normenkontrollsache mit Urteil vom 14. Dezember 2016, Az. 15 N 15.1201, entschieden, dass Gemeinden bei der Ausweisung von Gewerbe- und Mischgebieten stets verpflichtet sind Vorsorge zu treffen, dass in diesen Gebieten keine landesplanerisch unzulässige Agglomeration entsteht. Dieses Erfordernis ergebe sich aus § 1 Abs. 4 BauGB, der Ausdruck eines umfassenden Gebotes zu dauerhafter materieller Übereinstimmung der kommunalen Bauleitplanung mit den Rahmenvorgaben der Raumordnung sei.

In zentralen Orten, wie im gemeinsamen Unter- bzw. Grundzentrum Niedernberg/Sulzbach, ist an städtebaulich integrierten Standorten bzw. an städtebaulichen Randlagen durch geeignete Festsetzungen der Bauleitplanung sicherzustellen, dass die maximal zulässigen Verkaufsflächen gem. Ziel 5.3.3 LEP in einer möglichen Einzelhandelsagglomeration nicht überschritten werden.

Durch die Ausweisung als Gewerbegebiet werden Betriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen. Neben Betrieben i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO sind gem. der Begründung zu Ziel 5.3.1 LEP aufgrund analoger räumlicher Wirkungen auch Agglomerationen von mindestens drei Einzelhandelsbetrieben in räumlich funktionalem Zusammenhang, die erheblich überörtlich raumbedeutsam sind, als Einzelhandelsgroßprojekte erfasst.

In die aktuelle Bebauungsplan-Fassung wurde folgende Einschränkung neu aufgenommen: „Einzelhandelsbetriebe sind gem. § 1 Abs. 5 zweite Alternative BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.“

In der Begründung ist hierzu folgender neuer Absatz zu finden:

„Bei einer Bürgerveranstaltung wurden von den angrenzenden Bewohnern Befürchtungen geäußert, dass sich der Ziel- und Quellverkehr auf die benachbarten Wohnstraßen ausdehnen werde. Um dem befürchteten Mehrverkehr vorzubeugen, wird mit der Einschränkung „ausnahmsweise“ geregelt, dass Einzelhandelsbetriebe, die ein höheres Verkehrsaufkommen auslösen, ausgeschlossen werden sollen. Kleinere Einzelhandelsbetriebe, die nur einen geringen Kundenverkehr anziehen, sollen dagegen zugelassen werden.“

Die neue Einschränkung verhindert u.E. nicht wirksam, dass eine unzulässige Agglomeration im Sinne von Ziel 5.3.1 LEP entstehen kann. Im Bebauungsplan sind daher Einschränkungen zu formulieren, welche die Entstehung einer o.g. Einzelhandelsagglomeration ausschließen. Hierzu stehen dem Markt Sulzbach a. Main unterschiedliche städtebauliche Planungsinstrumente zur Verfügung, wie etwa der generelle Ausschluss von Einzelhandel gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO, bestimmte sortimentsbezogene Beschränkungen gem. § 1 Abs. 9 BauNVO, eine Gliederung nach der Art der baulichen Nutzung räumlich nach unterschiedlichen Arten/Unterarten des Einzelhandels nach § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und § 1 Abs. 9 BauNVO und/oder die Steuerung der zulässigen Größe der Einzelhandelsbetriebe durch Festlegung der überbaubaren Flächen in Kombination mit der Festsetzung des Maßes der Nutzung.

3. Fazit

Gegen die Änderungen des Gewerbegebietes werden weiterhin keine grundsätzlichen Einwände erhoben, es ist jedoch auf geeignete Weise sicherzustellen, dass die maximal zulässigen Verkaufsflächen gem. Ziel 5.3.3 LEP in einer möglichen Einzelhandelsagglomeration nicht überschritten werden. Es empfohlen, mögliche Entwürfe mit der höheren Landesplanungsbehörde abzustimmen.

Beurteilung:

Einzelhandel

Einzelhandelsbetriebe werden weiterhin ausnahmsweise zugelassen.

Begründung:

Der Markt Sulzbach beabsichtigt ein Gewerbegebiet zu entwickeln, das im Wesentlichen dem produzierenden und verarbeitenden Gewerbe sowie Handwerksbetrieben angeboten werden soll.

Um dies zu ermöglichen, hat der Markt beschlossen, dass Gebiet nur zu entwickeln, wenn er Eigentümer der Gesamtfläche wird.

Auch wenn einzelne Grundstücke bei den Alteigentümern verbleiben sollten, hat es der Markt in der Hand durch entsprechende Zuordnung dafür zu sorgen, dass es zu keinen Einzelhandelsagglomerationen kommen kann. Darüber kann der Markt als Grundstückseigentümer beim Verkauf der Grundstücke die zukünftige Nutzung der Flächen selbst steuern.

Über diese Möglichkeiten kann der Markt Sulzbach die Entwicklung von Einzelhandelsagglomerationen verhindern. Damit ist sichergestellt, dass die übergeordneten Ziele des Landesentwicklungsprogramms beachtet werden.

Im Übrigen eignet sich das Gelände für großflächige Betriebe nur bedingt, da die Höhenverhältnisse erhebliche Zusatzkosten zur Herstellung eines ebenen Geländes auslösen.

Beschlussvorschlag:

Der Beurteilung wird vollinhaltlich zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	

Stellungnahme:

4. Hinweise:

Im Zusammenhang mit der optional geplanten Entlastung des Innerorts vom Durchgangsverkehr durch Anbindung des Gewerbegebietes an eine potentielle Nordostumfahrung wird weiterhin darauf hingewiesen, dass hierdurch das Trenngrün „südlich Segelfluggelände Altenbachtal T15 betroffen wäre. Gem. Ziel B 13.1.1.2 des Regionalplans Bayerischer Untermain (RP1) soll Trenngrün das Entstehen großflächiger und bandartiger Siedlungsstrukturen vermeiden und die Freiflächen zwischen aufeinander zuwachsenden Siedlungseinheiten erhalten und sichern. Planungen und Maßnahmen im Trenngrün sollen unterbleiben, soweit die jeweilige Funktion gemäß Satz 1 entgegensteht. Gem. der Begründung zum o.g. Ziel B 13.1.1.2 RPI dient das Trenngrün „südlich Segelfluggelände Altenbachtal T15 insbesondere der Freihaltung der Bachaue des Altenbachs von Bebauung.

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

Beurteilung:

Hinweise

Dem Markt Sulzbach ist bewusst, dass bei Realisierung der Nordostumfahrung das Trenngrün beeinträchtigt wird. Derzeit werden im Rahmen einer gegenüberstellenden Studie im Auftrag des Staatlichen Bauamtes die verschiedenen Varianten zur Ortskernentlastung geprüft. In diesem Zusammenhang werden auch die regionalplanerischen Belange bewertet.

Auswirkungen auf diesen Bebauungsplan haben die vorstehenden Hinweise nicht.

Beschlussvorschlag:

Der Beurteilung wird vollinhaltlich zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	

Landratsamt Miltenberg mit Schreiben vom 24.05.2017

Bauplanungs- und Bauordnungsrecht

Mit der o.g. Änderung des Bebauungsplanes besteht aus bauleitplanerischer und bauordnungsrechtlicher Sicht Einverständnis, sofern noch Folgendes beachtet wird:

Stellungnahme:**Präambel**

Bei der Auflistung der Rechtsgrundlagen wird darauf hingewiesen, dass die Bayerische Bauordnung (BayBO) zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2018 (GVBl. S. 523) geändert wurde.

Beurteilung:

Die Rechtsgrundlage wird aktualisiert.

Beschlussvorschlag:

Der Beurteilung wird vollinhaltlich zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	

Stellungnahme:**Nutzungsschablone**

Die im Planteil verwendete Nutzungsschablone ist unter der Rubrik „Planungsrechtliche Festsetzungen“ in der Planlegende aufzunehmen und zu erläutern.

Beurteilung:

Die in der Nutzungsschablone aufgeführten Abkürzungen sind unter den einzelnen Ziffern im Bebauungsplan aufgeführt.

Beschlussvorschlag:

Der Beurteilung wird vollinhaltlich zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	

Stellungnahme:**Erdgeschossfußbodenhöhe**

Bei der Festsetzung der Erdgeschossfußbodenhöhe ist näher zu definieren, ob sich die Höhe auf den Fertigboden oder den Rohfußboden bezieht.

Beurteilung:

Zur Klarstellung wird als Höhe der Fertigfußboden festgesetzt. Dies entspricht der Mindesthöhe von Gebäudeöffnungen.

Beschlussvorschlag:

Der Beurteilung wird vollinhaltlich zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	

Stellungnahme:**Bauhöhenbeschränkung**

Bei der Bauhöhenbeschränkung sollten müNN-Höhen angegeben werden. Der Bezug von 20 - 45 m über Segelfluggelände bezogen auf die Höhe der westlichen Landeschwelle ist bei Anwendung der Festsetzung nur schwer vollziehbar. Es müssen daher auch im textlichen Teil Angaben, bezogen auf müNN erfolgen, um Unklarheiten zu vermeiden.

Beurteilung:

Die Höhen werden in NN festgesetzt.

Beschlussvorschlag:

Der Beurteilung wird vollinhaltlich zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	

Stellungnahme:**Planungsrechtliche Festsetzung Ziffer 8.2 Regenrückhaltung**

Als Rechtsgrundlage ist hier § 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB anzugeben. Wir bitten um Berichtigung.

Beurteilung:

Die Rechtsgrundlage wird angepasst.

Beschlussvorschlag:

Der Beurteilung wird vollinhaltlich zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	

Stellungnahme:**Dachgestaltung**

Bei der Errichtung von Sheddächern sind ausnahmsweise steilere Dachneigungen zulässig. Dies bedeutet, dass hier eine Ausnahme beantragt werden muss. Um dies zu vermeiden sollte die Gemeinde prüfen, ob es nicht sinnvoller ist, für Sheddächer gleich eine Dachneigung festzusetzen.

Beurteilung:

Es wird ergänzt, dass auch Sheddächer mit einer Dachneigung bis 80° zulässig sind.

Beschlussvorschlag:

Der Beurteilung wird vollinhaltlich zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	

Stellungnahme:**Einfriedungen**

Bei dem Material für Einfriedungen sollten auch Stabgitterzäune zugelassen werden.

Beurteilung:

Als mögliche Einfriedung werden auch Stabgitterzäune zugelassen.

Beschlussvorschlag:

Der Beurteilung wird vollinhaltlich zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	

Stellungnahme:**Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Bei den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zur Dachgestaltung und zu den Einfriedungen fehlen die gültigen Rechtsgrundlagen. Wir bitten um Ergänzung.

Beurteilung:

Die Rechtsgrundlagen werden ergänzt.

Beschlussvorschlag:

Der Beurteilung wird vollinhaltlich zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	

Stellungnahme:**Bauordnungsrechtliche Festsetzung Ziffer 7.3 Immissionsschutz**

Hier hat sich ein Tippfehler eingeschlichen. „Es ist mit Beeinträchtigungen durch Geruch, Lärm und Stau(b) auch in den Nachtstunden...“. Wir bitten um Berichtigung.

Beurteilung:

Wird korrigiert

Beschlussvorschlag:

Der Beurteilung wird vollinhaltlich zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	

Natur- und Landschaftsschutz

Stellungnahme:

Die Festsetzung unter Ziffer 9.5 ist wie folgt zu ergänzen:

Beschränkung der Ausführungszeit:

Das Abschieben der Vegetationsschicht und die Baustellenvorbereitung müssen außerhalb der Brutzeit - zwischen 1. Oktober und 28. Februar - erfolgen, um Gelege von Bodenbrütern zu schützen.

Sollten die zeitlichen Vorgaben der Bauzeitenbeschränkung aus zwingenden Gründen nicht einzuhalten sein, ist eine Baufeldkontrolle durchzuführen. Sollte die Baufeldräumung im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 28. Februar durchgeführt werden, hat der Baubeginn auf dem freigemachten Baufeld spätestens an dem 1. März, der auf die Baufeldräumung folgt, zu erfolgen. Bei einem späteren Baubeginn ist eine Baufeldkontrolle erforderlich.

Durchführung der Baufeldkontrolle:

Hierzu muss das beanspruchte Gelände unmittelbar vor Einrichtung der Baustelle bzw. vor Beginn der Erdarbeiten sorgfältig durch fachlich geeignetes Personal, auf vorhandene Bodennester abgesucht werden. Sollte eine Brut festgestellt werden, ist das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen, um Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden.

Begründung für die Festsetzung:

Nach Ziffer 9.5 der Festsetzungen ist die Baufeldräumung nur außerhalb der Brut- und Nistzeit (Schutz der Bodenbrüter) zulässig. Wenn jedoch nach erfolgter Baufeldräumung die Bebauung beispielsweise erst im Sommer erfolgen sollte, kann es dennoch zu einer Brut kommen. Um zu verhindern, dass die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG erfüllt werden, ist die Untersuchung der Flächen erforderlich.

Beurteilung:

Die Ziffer 9.5 wird entsprechend ergänzt.

Beschlussvorschlag:

Der Beurteilung wird vollinhaltlich zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	

Gesundheitsamtliche Belange

Stellungnahme:

Von Seiten des Gesundheitsamtes besteht grundsätzlich Einverständnis mit der Änderung des Bebauungsplans.

Sowohl in der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) als auch nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik wird im Rahmen der Betriebs- und Störfallsicherung und zur Sicherstellung der Wasserversorgung im Allgemeinen die Verbünde von Wasserversorgungen gefordert. Wir empfehlen dringend die Planungen und Baumaßnahmen zu nutzen, um eine Verbindung der angrenzenden Wasserversorgungsgebiete Sulzbach und Obernau zu realisieren.

Beurteilung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Verbindung der Wasserversorgungen zwischen Obernau und Sulzbach wird geprüft.

Beschlussvorschlag:

Der Beurteilung wird vollinhaltlich zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	

Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg mit Schreiben vom 21.09.2018

Wir hatten mit Schreiben vom 11.05.2017 zu den Planungen in der Fassung vom 30.03.2017. bereits Stellung genommen. Zu den Punkten Wasserversorgung, Trinkwasserschutz, Grundwasser und Grundwasserschutz, Abwasserbeseitigung sowie Überschwemmungsgebiet und Gewässer behalten unsere Aussagen weiterhin Gültigkeit.

Stellungnahme:

Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung 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 die Trink-, Brauch- und Löschwasserversorgung sicherzustellen, ist vorab zu überprüfen.

Beurteilung:

In der Industriestraße liegen ausreichend dimensionierte (DN 200) Wasserleitungen, über die mit einem Wasserdruck von 5,5 bar die Trink-, Brauch- und Löschwasserversorgung sichergestellt werden kann.

Beschlussvorschlag:

Der Beurteilung wird vollinhaltlich zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	

Stellungnahme:**Trinkwasserschutzgebiete**

Das Planungsgebiet berührt weder ein Trinkwasserschutzgebiet noch ein Einzugsgebiet für eine Wassergewinnungsanlage der öffentlichen Trinkwasserversorgung.

Beurteilung:

Kenntnisnahme

Beschlussvorschlag:

Der Beurteilung wird vollinhaltlich zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	

Stellungnahme:**Grundwasser**

Wegen der Lage des Baugebietes ist mit hohen Grundwasserständen bzw. Auftreten von Schichtenwasser zu rechnen. In den betroffenen Bereichen sind geeignete Bauweisen zu wählen, die nicht zu dauerhaften Grundwasserabsenkungen führen (zum Beispiel: wasserdichte Wannen).

Beurteilung:

Unter Position C 4 wurde auf hohe Grundwasserstände hingewiesen. Satz 2 wurde in den textlichen Festsetzungen ergänzt.

Beschlussvorschlag:

Der Beurteilung wird vollinhaltlich zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	

Stellungnahme:**Grundwasserschutz**

Bei den Erschließungsmaßnahmen und der Bebauung des Planungsgebietes sind die Vorgaben des Allgemeinen Grundwasserschutzes (Anforderungen nach Wasserhaushaltsgesetz und Bayerischem Wassergesetz) zu beachten.

Bei den Bauvorhaben sind die Bodeneingriffe auf das erforderliche Minimum zu beschränken. Verschmutzungen des Grundwassers aufgrund der Bauarbeiten sind durch entsprechende Schutzmaßnahmen zu verhindern.

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.

Beurteilung:

Kenntnisnahme und Beachtung.

Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Erweiterung Gewerbegebiet Altenbach - 2. BA“ wurde das Nettobauland um ca. 500 m² reduziert. Darüber hinaus fordert der Bebauungsplan Stellplätze sowie deren Zufahrten versickerungsfähig auszubauen und 30% von Flachdächern extensiv zu begrünen. Weitergehende Verringerungen von Flächenversiegelungen sind nicht vorgesehen.

Beschlussvorschlag:

Der Beurteilung wird vollinhaltlich zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	

Stellungnahme:

Überschwemmungsgebiet und Gewässer

Nördlich des Planungsgebietes fließt der Altenbach, ein Gewässer III. Ordnung ohne Anlagengenehmigungspflicht nach Art. 20 BayWG. Ein Überschwemmungsgebiet ist für den Altenbach amtlich nicht festgesetzt. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes hat der Markt Sulzbach vom Planungsbüro IBS das Überschwemmungsgebiet im Bereich der Planung ermitteln lassen. Das zusammengefasste Gutachten zur Berechnung vom Februar 2017 ist unter Ziffer 6.4 in der Begründung enthalten. Weiterhin ist der vollständige Hochwasserabflussnachweis als Anlage dem Bebauungsplan beigelegt.

Die Berechnungen wurden vom Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg lediglich auf Plausibilität geprüft. Es ergaben sich dabei keine Hinweise auf fehlerhafte Ansätze oder Berechnungen. Insoweit besteht mit dem dargestellten Überschwemmungsgebiet im Bebauungsplan Einverständnis.

Auch wenn die Bauflächen außerhalb des Überschwemmungsgebietes zu liegen kommen, sollten ergänzend zur Grenze des Überschwemmungsgebietes auch noch die zu erwartenden Wasserspiegellagen eines HQ 100 zur Information in den Bebauungsplan mit aufgenommen werden. Weiterhin ist darauf hinzuweisen, dass eine weitgehende Hochwassersicherheit erst ab einem Niveau gegeben ist, das mindestens 0,50 m (Freibord) über dem Wasserspiegel eines HQ 100 liegt.

Beurteilung:

Die Grenze des Überschwemmungsgebiets entspricht der zu erwartenden Wasserspiegellage eines HQ 100 und liegt zwischen ca. 122,0 müNN im westlichen Abschnitt und ca. 123,50 müNN im östlichen Abschnitt. Die geplante nördliche Baugrenze liegt auf einer Höhe von ca. 124,00 müNN. Um sicherzustellen, dass bauliche Anlagen nicht unterhalb dieser Höhe errichtet werden, wurde festgesetzt, dass Gebäudeöffnungen unterhalb 124,00 müNN unzulässig sind.

Die Wasserspiegellagen eines HQ 100 wurden im Plan dargestellt.

Beschlussvorschlag:

Der Beurteilung wird vollinhaltlich zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	

Stellungnahme:**Mischwassereinleitung**

Die Gemeinde Sulzbach ist an die Kläranlage Bayerischer Untermain in Elsenfeld angeschlossen. Der Zweckverband (Abwasserverband Main Mömling Elsa) plant bzw. führt die Überrechnung des Gesamteinzugsgebiets der Kläranlage mittels Schmutzfrachtsimulation durch. Aufgrund dessen sollte der Verband über die geplanten Maßnahmen informiert werden.

Die Mischwasserbehandlung erfolgt im bestehenden Fangbecken SOD FB Altenbach. Die wasserrechtliche Erlaubnis Regenüberlaufbeckens ist bis 31.12.2018 befristet.

Das geplante Gewerbegebiet ist in der Schmutzfrachtberechnung zu berücksichtigen. Ebenso sind diese Maßnahmen in der Überrechnung der Mischwasserbehandlungsanlage mit einzubeziehen. Die Leistungsfähigkeit des weiterführenden Kanalnetzes und des Sammlers (Wallstadtsammler) sind sicherzustellen. Wir empfehlen die vorgeschlagenen Überstauhäufigkeiten für das Entwässerungssystem gemäß DWA-A 118 Tabelle 3 zu berücksichtigen.

Beurteilung:

Der ZV AMME ist in das Verfahren einbezogen.

Der Hinweis hinsichtlich der wasserrechtlichen Erlaubnis wird zur Kenntnis genommen.

Der ZV AMME hat aktuell eine Schmutzfrachtberechnung beauftragt. In dieser ist u.a. nachzuweisen, ob die zusätzliche Niederschlagswassereinleitung durch das Speichervolumen des FB „Altenbach“ abgedeckt ist.

Nach Vorliegen der Ergebnisse werden ggf. notwendige Maßnahmen zur Vermeidung von Überstauhäufigkeiten zwischen dem Markt Sulzbach und der AMME abgestimmt und durchgeführt.

Beschlussvorschlag:

Der Beurteilung wird vollinhaltlich zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	

Stellungnahme:

Niederschlagswassereinleitung in Altenbach

Die Einleitung des gesammelten Niederschlagswassers von öffentlichen Flächen in den Altenbach ist genehmigungspflichtig. Diesbezüglich ist ein wasserrechtlicher Antrag beim Landratsamt Miltenberg zu stellen.

Beurteilung:

Zur Einleitung des gesammelten Niederschlagswassers von öffentlichen Flächen in den Altenbach wird ein wasserrechtlicher Antrag beim Landratsamt Miltenberg gestellt.

Beschlussvorschlag:

Der Beurteilung wird vollinhaltlich zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	

Zweckverband AMME mit Email vom 13.09.2018

Stellungnahme:

Nach Punkt 6.2.2 „Niederschlagswasser“ der Begründung zum Bebauungsplan ist vorgesehen, dass das Niederschlagswasser der öffentlichen Flächen dezentral vorbehandelt (z.B. Sinkkästen mit Filtereinsätzen) und anschließend direkt in den Altenbach eingeleitet wird. Diese Einleitung in den Altenbach wurde bereits mit dem Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg abgesprochen. Sie findet unsere Zustimmung.

Das auf den Dach- und Hofflächen der Gewerbegrundstücke anfallende Niederschlagswasser soll hingegen nach vorheriger Drosselung in den öffentlichen Mischwasserkanal eingeleitet werden.

In der Begründung zum Bebauungsplan, in die das Ergebnis des geotechnischen Gutachtens des Instituts für angewandte Geologie und Umweltanalytik Brehm eingeflossen ist, wird die Einleitung in den Mischwasserkanal mit der fehlenden Aufnahmekapazität des Altenbaches und einer eingeschränkten Versickerungsfähigkeit der Böden begründet.

Die Einleitung des auf den Gewerbeflächen anfallenden Niederschlagswasser in das Mischsystem kann bei Starkregenereignissen zu einer hydraulischen Überlastung der Kanalhaltungen an der Einmündung der Industriestraße in die Bahnhofstraße führen. Damit verbunden ist auch der Abwasserrückstau in die privaten und gewerblichen Grundstücksentwässerungsanlagen. Vom Rückstau betroffen wären dann auch zwei Leichtflüssigkeitsabscheider (u.a. an der Aral-Tankstelle), die nach unserem Datenbestand über keine ausreichende Rückstausicherung verfügen und deren Betriebswasserpegel unterhalb der Rückstauenebene liegt. Es kann deshalb nicht ausgeschlossen werden, dass nach einem Rückstauereignis, wenn das Mischwasser wieder aus dem Abscheider in die Kanalisation abläuft, Leichtflüssigkeiten ausgetragen werden.

Aus betrieblicher Sicht führt das Niederschlagswasser der gewerblichen Erweiterungsflächen auch zu einer Erhöhung der Betriebskosten, da dieses Wasser am Pumpwerk Bollenäcker über eine Druckleitung in Richtung PW+FB „Alte Kläranlage“ und von dort über eine weitere Druckleitung nach Kleinwallstadt gepumpt werden muss. Im Zuge der Schmutzfrachtberechnung, die der ZV AMME aktuell beauftragt hat, muss auch nachgewiesen werden, ob die zusätzliche Niederschlagswassereinleitung durch das Speichervolumen des FB „Altenbach“ abgedeckt ist.

Aus den genannten Gründen schlagen wir deshalb vor, dass das Niederschlagswasser, dort wo es möglich ist, auf den Grundstücken versickert wird. Das Institut Brehm schließt in seinem Gutachten eine Versickerung nicht aus. Laut Gutachten weisen die sandigen Böden grundsätzlich eine ausreichende Durchlässigkeit zur Versickerung auf. Dort wo es Ton- und Schluffeinlagerungen gibt, müssen diese gegen durchlässiges Material ausgetauscht werden. Dies ist dann im Einzelfall über das Baugenehmigungsverfahren abzustimmen.

In den Bereichen des Gewerbegebietes, wo der für eine Versickerung erforderliche Abstand zum Grundwasserstand nicht gegeben ist oder der Boden nicht versickerungsfähig ist (felsige Schichten), müsste aus unserer Sicht die Möglichkeit der direkten Einleitung in den Altenbach geprüft werden.

Beurteilung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis, dass es bei Starkregenereignissen zu einer hydraulischen Überlastung der Kanalhaltungen an der Einmündung der Industriestraße in die Bahnhofstraße kommen kann, ist bekannt und auch in der Begründung zum Bebauungsplan vermerkt.

Auf der Grundlage der Vorgaben des Wasserwirtschaftsamtes hat das Ing. Büro ISB geprüft welche Wassermengen gedrosselt in den Altenbach eingeleitet werden können ohne das Gewässer zu überlasten.

Bei der Dimensionierung der Drosselbauwerke wurden realistische und finanzierbare Größen angesetzt. Hierbei hat sich herausgestellt, dass nur die Einleitung des auf Verkehrsflächen anfallenden Niederschlagswassers möglich ist.

Um das Kanalnetz so gering wie möglich zu belasten, wurde das Gewerbegebiet gegenüber der Vorgängerversion um 500 m² reduziert. Darüber hinaus werden von den Gewerbetreibenden folgende Maßnahmen gefordert:

- Stellplätze sowie deren Zufahrten sind versickerungsfähig auszubauen,
- 30% der Flachdächer sind extensiv zu begrünen,
- Jeder Gewerbetreibende hat auf seinem Anwesen ein Drosselbauwerk mit einem Fassungsvermögen von mindestens 70 m³/ha zu bereitzustellen und zu unterhalten.

Über diese Festsetzungen hinaus steht es den Gewerbetreibenden offen, ob sie weitere Flächen versickerungsfähig ausbilden, um das Fassungsvermögen der geforderten Rückhaltebecken reduzieren zu können. Hierbei ist zu beachten, dass in Gewerbegebieten Flächen nur dann versickerungsfähig ausgebildet werden dürfen, wenn sichergestellt ist, dass das Grundwasser nicht verunreinigt wird.

Hinweis:

Auf den tieferliegenden Grundstücken ist aufgrund des geringen Grundwasserabstandes eine Versickerung nicht möglich.

Nach den Aussagen des Ing.-Büros kann es trotzdem zu Überstauungen kommen.

Nach Vorliegen der Ergebnisse aus der Schmutzfrachtberechnung werden ggf. notwendige Maßnahmen zur Vermeidung von Überstauhäufigkeiten zwischen dem Markt Sulzbach und der AMME abgestimmt und durchgeführt.

Beschlussvorschlag:

Der Beurteilung wird vollinhaltlich zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	

b) Behandlung der Stellungnahmen sonstiger Beteiligter (Bürger):

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit ist keine Stellungnahme eingegangen.

Die Bauausschuss-Mitglieder nehmen hiervon Kenntnis.

c) Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

Die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Erweiterung Gewerbegebiet Altenbach - 2. BA" in der Fassung vom 25.10.2018 wird unter Beachtung des Art. 49 GO als **Satzung** beschlossen.

Die Verwaltung wird beauftragt, den Satzungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplans zu veröffentlichen.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	

2 Behandlung der vorliegenden Bauanträge

2.1 Bauantrag (Tektur) über Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Garage, Berliner Ring 23 ("Östlich der Königsberger Straße")

Es wird auf die Beratung und Beschlussfassung in der BA-Sitzung vom 14.06.2018 verwiesen.

Hinsichtlich der Tekturplanung vom Mai 2018 wurde mit Beschluss vom 14.06.2018 der Planung und den erforderlichen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes im Bereich des Wohnhauses zugestimmt. Für die Planung im Bereich der Garage wurde hingegen das gemeindliche Einvernehmen verweigert.

Im Rahmen der weiteren Bearbeitung hat das Landratsamt den Bauherren dementsprechend aufgefordert, das Zwerchhaus auf der von der Straße abgewandten Seite aus den Bauvorlagen zu streichen. Dieser Forderung wird mit der nun vorgelegten Tekturplanung vom September 2018 nachgekommen.

Beschluss:

Für die Tekturplanung vom September 2018 wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	

3 Treppenanlage zur Bergkapelle im OT Soden; Beratung und weitere Veranlassung

Gemäß dem BA-Beschluss vom 14.06.18 wurde das Ingenieurbüro elementar GmbH beauftragt, belastbare Kostenvarianten zur Sanierung des Treppenaufgangs zur Bergkapelle im OT Soden zu erstellen.

Die Kostenschätzung vom 04.10.2018 des Ingenieurbüros wurde den Ausschussmitgliedern im Ratsinformationssystem bzw. mit den Ladungsunterlagen bereitgestellt.

Die Kostenschätzung zur Sanierung des Treppenaufgangs zur Bergkapelle im OT Soden gliedert sich in die drei nachfolgenden Varianten auf:

Variante 1:

Rückbau und Entsorgung der gesamten Treppenanlage ab der „Grotte“ bis hin zum Anschluss an den Kapellenweg inkl. anschließender Andeckung mit Oberboden.

Gesamtkosten brutto (ohne Honorarkosten): 58.000 €

(Diese Variante ist nicht förderfähig)

Variante 2:

Abbruch und Entsorgung der gesamten, bestehenden Treppenläufe (ohne Unterbau) ab der „Grotte“ bis hin zum Anschluss an den Kapellenweg. Des Weiteren sind hier die Kosten für neue Blockstufen inkl. Ausgleichsbeton sowie die Erneuerung der Entwässerung und Angleichungen für ein neues Geländer enthalten.

Anmerkung: Der Unterbau wurde mit Bohrungen untersucht und auch augenscheinlich scheint dieser in Ordnung zu sein, so dass hier **kein** kompletter Rückbau erfolgen muss.

Gesamtkosten Brutto (ohne Honorarkosten): 130.000 €

(Diese Variante ist nicht förderfähig)

Variante 3:

Rückbau und Entsorgung der gesamten Treppenanlage ab der „Grotte“ bis hin zum Anschluss an den Kapellenweg (gemäß Variante 1) inkl. komplettem Neubau (mit neuem Unterbau) der gesamten Treppenanlage mit Entwässerung und neuem Edelstahlgeländer.

Gesamtkosten Brutto (ohne Honorarkosten): 324.000 €

(Für diese Variante liegt die Förderhöhe nach erfolgreicher Bewerbung und Auswahl des Projektes bei 60 % der zuwendungsfähigen Nettokosten)

Die Verwaltung schlägt vor, dass zunächst in den Fraktionen über die drei Kostenvarianten beraten werden soll. Eine abschließende Entscheidung zur weiteren Vorgehensweise sollte dann in der nächsten Marktgemeinderatssitzung erfolgen.

Im Rahmen der Beratung wurden folgende Wortmeldungen vorgetragen:

- Die Treppenanlage soll mit einem Geländer dauerhaft abgesperrt werden, um so durch Verwitterung im Laufe der Jahre ein schönes Fotomotiv entstehen zu lassen.
- Welcher Personenkreis nutzt die Treppenanlage?
- Im Falle eines evtl. Umbaus der Treppenanlage sollte ggf. auch über die Versetzung der Muttergottesgrotte an einen alternativen Standort nachgedacht werden.

Beschluss:

Die weitere Beratung zu den drei vorgestellten Kostenvarianten erfolgt in den Fraktionen.

Eine Entscheidung zur weiteren Vorgehensweise soll dann in der nächsten Marktgemeinderatssitzung erfolgen.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	

4 Berichte des Bürgermeisters**4.1 Ausscheiden des Klimaschutzmanagers im Landkreis Miltenberg**

Der 1. Bürgermeister teilt mit, dass der Klimaschutzmanager für den Landkreis Miltenberg mit Wirkung vom 30. November 2018 aus seinem Dienst ausscheidet. Ein Nachfolger ist noch nicht bekannt.

4.2 Aufräumaktion am 19.10.2018 der Sodenthaler Mineralbrunnen

Der 1. Bürgermeister gibt bekannt, dass im Rahmen einer Aufräumaktion am 19.10.2018 die Mitarbeiter der Sodenthaler Mineralbrunnen den Sodener Bach ab dem Firmengelände bis zur Kreisstraße säubern werden.

4.3 Bund-Länder-Städtebauförderprogramms „Stadtumbau“ 2018; Pressemitteilung des MdL Berthold Rüdth

Mit Pressemitteilung des Landtagsabgeordneten Berthold Rüdth wurde mitgeteilt, dass im Rahmen des Bund-Länder-Städtebauförderprogramms „Stadtumbau“ 2018 rund 1,4 Millionen Euro in den Landkreis Miltenberg und hiervon 192.000 Euro nach Sulzbach fließen.

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

**6 Mobilfunkstandorte Sulzbach a. Main;
Beratung über die Auftragsvergabe für eine Mobilfunkmessung
aufgrund der Inbetriebnahme neuer Techniken an verschiedenen
Standorten**

Die letzte Messung elektromagnetischer Felder wurde im Dezember 2014 durchgeführt. Nach Prüfung der Förderrichtlinien ist die Förderung einer weiteren Messung möglich, wenn innerhalb 6 Monaten nach Inbetriebnahme der Erweiterung ein Förderantrag gestellt und bewilligt wird. Das Förderprogramm FEE-2-Projekt wird derzeit bis zum 26.11.2018 fortgeführt.

An folgenden Mobilfunkstandorten wurden neue Techniken in Betrieb genommen:

- Soden, nahe Ringstraße: LTE1800 am 26.02.2018;
- Sulzbach a. Main, Spessartstr. 20: LTE2100 am 31.07.2018;
- Sulzbach a. Main, Am Sportplatz: LTE2100 am 13.09.2018;

Ein entsprechendes Angebot für eine Messung durch den öffentlich bestellten und beeidigten Sachverständigen Prof.-Dr.-Ing. Ulrich Bochtler beläuft sich bei 7 Messstationen auf 1.980,00 €.

Beschluss:

Die Verwaltung wird beauftragt, einen Förderantrag an die Bewilligungsbehörde Regierung von Oberfranken zu stellen. Sollte der Antrag bewilligt werden, wird die Messung durch den öffentlich bestellten und beeidigten Sachverständigen Herrn Prof.-Dr.-Ing. Ulrich Bochtler ausgeführt.

Bei der abschließenden Berichterstattung der erfolgten Messung in einer MGR-Sitzung soll eine Aufstellung den Vergleich zu den letzten Messungen darstellen.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	

**7 Dirtpark (Bikepark) Sulzbach a. Main;
Antrag auf Erneuerung der Anlage**

Der Antrag vom 06.09.2018 des Herrn Joscha Aurednik sowie entsprechende Wünsche und Vorstellungen für die beantragte Maßnahme wurden im Ratsinformationssystem bereitgestellt bzw. mit der Ladung zur heutigen Sitzung zugestellt.

Am 02.10.2018 fand ein gemeinsamer Ortstermin am Dirt-Park statt (1. Bürgermeister, Bauhofleiter Stein, Sachbearbeiter H. Schmitt, Umweltbeauftragter M. Knippel sowie 5 Biker). Hierbei erläuterten die Antragsteller ihre Vorstellungen im Detail und sagten eine tatkräftige Unterstützung im Rahmen der Erneuerungsmaßnahmen zu. Im Nachgang zu diesem Gespräch wurde vom Bauhofleiter eine entsprechende Kostenaufstellung ausgearbeitet, die sich auf ca. 2.000,00 € beläuft.

Die Naturschutzgruppe des Wandervereins Sulzbach beabsichtigt, auf Teilflächen des ehemaligen Reiterhofs eine Schmetterlingswiese und eine Trockenmauer für Insekten anzulegen sowie Nistkästen für Eulen und Fledermäuse aufzuhängen. Im Zusammenhang mit der Erneuerung des Dirt-Parks sollte der gemeindliche Bauhof auch noch mit geeignetem Gerät nichtheimische Sträucher und Bäume entfernen und kleine Planierungsarbeiten durchführen.

Beschluss:

Der gemeindliche Bauhof wird ermächtigt, in Abstimmung und mit Unterstützung der Antragsteller die Erneuerungsarbeiten im Bereich des Dirt-Parks in einem Kostenrahmen von ca. 2.000,00 € auszuführen.

Unter Berücksichtigung der Lage im Wasserschutzgebiet ist zu beachten, dass für den einzubauenden Oberboden ausschließlich Z 0-Material (mit Nachweis) zu verwenden ist.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	

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

Martin Stock
Vorsitzender

Heike Reis
Schriftführer