



Markt Sulzbach a. Main

Landkreis Miltenberg

NIEDERSCHRIFT

über die öffentliche

SITZUNG DES GRUNDSTÜCKS-, BAU- UND UMWELTAUSSCHUSSES

am 13.02.2025 um 19:30 Uhr

im Haus der Begegnung (Spessartstr. 4)

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

Anwesenheitsliste:

1. Bürgermeister

Herr Markus Krebs UWG

Ordentliche Mitglieder

Herr Artur Hansl CSU

Frau Andrea Heidel ZAG

Herr Karl-Heinz Müller UWG

Frau Kirstin Reis SPD

Herr Norbert Seitz CSU

Herr Steffen Trautmann CSU

Vertreter

Herr Alfred Sommer UWG Vertretung für Herrn Hubert Amrhein

Schriftführer

Herr Hubert Schmitt

Gäste

Herr Dipl.-Ing. Peter Matthiesen zu TOPs 1. und 2. öff.

Abwesend:

Ordentliche Mitglieder

Herr Hubert Amrhein UWG vertreten von Herrn Alfred Sommer

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

- TOP 1 Aufstellung des Bebauungsplanes „Freizeitgelände Kolbensteinmauer“ - 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 Änderung des Bebauungsplanes "Höhfeld";
Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Anordnung der öffentlichen Auslegung
- TOP 3 Behandlung der vorliegenden Bauanträge
- TOP 3.1 Bauantrag über Tektur zu B-233-2024-1 (hier: Errichtung einer Einfriedung), Kurmainzer Ring 59 + 61 ("Kita Kurmainzer Ring")
- TOP 4 Bekanntgabe der im Rahmen des Genehmigungsfreistellungsverfahrens laufenden Bauvorlagen
- TOP 5 Bekanntgabe von erteilten isolierten Befreiungen
- TOP 5.1 Errichtung einer Einfriedung, Kübler Ring 65a ("Nördlich des Friedhofs")
- TOP 6 Gestaltungssatzung für den Markt Sulzbach a. Main;
Novellierung der Gestaltungssatzung mit Kommunalem und Energetischem Förderprogramm
- TOP 7 Freizeitanlage Kolbensteinmauer;
Errichtung einer Beachvolleyballanlage - Vorlage der Planung und weitere Beratung
- TOP 8 Berichte des Bürgermeisters
- TOP 8.1 Räumung der als Lagerplatz für den Glasfaserausbau im OT Soden genutzten privaten Fläche
- TOP 8.2 Nachwahl von 3 neuen Feldgeschworenen für den Ortsteil Sulzbach

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

- 1 Aufstellung des Bebauungsplanes „Freizeitgelände Kolbensteinmauer“ - Ergebnis der öffentlichen Auslegung;**
- a) Behandlung der Stellungnahmen von Behörden und Träger öffentlicher Belange;**
 - b) Behandlung der Stellungnahmen sonstiger Beteiligter (Bürger);**
 - c) Satzungsbeschluss**

Der entsprechend der Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange vom Marktgemeinderat am 12.12.2024 gebilligte Entwurf zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Freizeitgelände Kolbensteinmauer“ mit Begründung wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.01.2025 bis einschließlich 03.02.2025 öffentlich ausgelegt. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB von der öffentlichen Auslegung informiert und in der Zeit vom 23.12.2024 bis einschließlich 03.02.2025 am Verfahren beteiligt.

Die eingegangenen Hinweise und Anregungen wurden vom Büro PlanerFM wie folgt beurteilt und die entsprechenden Änderungen in den Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung eingearbeitet.

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

Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurden folgende Behörden und sonstige von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange beteiligt und um Äußerung zu der Planung gebeten.

01. Regierung von Unterfranken,
02. Regionaler Planungsverband,
03. Landratsamt Miltenberg - Bauplanungs- und Bauordnungsrecht,
04. Landratsamt Miltenberg - Natur- und Landschaftsschutz,
05. Landratsamt Miltenberg - Immissionsschutz,
06. Landratsamt Miltenberg - Bodenschutz,
07. Landratsamt Miltenberg - Wasserschutz,
08. Landratsamt Miltenberg - Denkmalschutz
09. Landratsamt Miltenberg - Brandschutz,
10. Landratsamt Miltenberg – Gesundheitliche Belange,
11. Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg,
12. Bayer. Landesamt für Denkmalpflege,
13. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung,
14. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Karlstadt,
15. Amt für ländliche Entwicklung,
16. PLEdoc GmbH Ferngas Netzgesellschaft mbH,
17. Bayernwerk Netz GmbH,
18. Deutsche Telekom Technik GmbH,
19. Tennet TSO GmbH,
20. Vodafone Hessen GmbH & Co. KG,
21. Stadt Aschaffenburg,
22. Gemeinde Leidersbach.

Die folgenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme abgegeben und in ihren Stellungnahmen der Planung zugestimmt bzw. nur Anregungen oder Hinweise vorgebracht, die erst im Rahmen der konkreten Objektplanung zu beachten sind:

01. Regierung von Unterfranken,
02. Regionaler Planungsverband,
03. Landratsamt Miltenberg - Bodenschutz,
04. Landratsamt Miltenberg - Wasserschutz,
05. Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg,
06. Bayer. Landesamt für Denkmalpflege,
07. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung,
08. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Karlstadt,
09. Amt für ländliche Entwicklung,
10. PLEdoc GmbH Ferngas Netzgesellschaft mbH,
11. Bayernwerk Netz GmbH,
12. Deutsche Telekom Technik GmbH,
13. Tennet TSO GmbH,
14. Vodafone Hessen GmbH & Co. KG,
15. Stadt Aschaffenburg,
16. Gemeinde Leidersbach.

Stellungnahmen, die zu behandeln sind, haben abgegeben:

01. Landratsamt Miltenberg - Bauplanungs- und Bauordnungsrecht,
02. Landratsamt Miltenberg - Natur- und Landschaftsschutz,
03. Landratsamt Miltenberg - Immissionsschutz,
04. Landratsamt Miltenberg - Denkmalschutz,
05. Landratsamt Miltenberg - Brandschutz,
06. Landratsamt Miltenberg – Gesundheitliche Belange.

1. Landratsamt Miltenberg - Bauplanungs- und Bauordnungsrecht mit Schreiben vom 28.01.2025

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

Rechtsgrundlagen

Bei der Auflistung der Rechtsgrundlagen wird darauf hingewiesen, dass die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B) zuletzt durch die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619) geändert worden ist.

Bauweise

Ziff. 3 der textlichen Festsetzungen nimmt Bezug auf die Baugrenzen, zitiert werden die §§ 22 (Bauweise) und 23 (Baugrenzen) BauNVO. Da keine Bauweise festgesetzt wird, muss § 22 BauNVO nicht genannt werden.

Beurteilung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Rechtsgrundlagen

Die Rechtsgrundlagen werden aktualisiert.

Bauweise

Der § 22 (Bauweise) wird gestrichen.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

keine

Beschlussvorschlag:

Der Beurteilung des Büro PlanerFM wird vollinhaltlich zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	

2. Landratsamt Miltenberg - Natur- und Landschaftsschutz

mit Schreiben vom 28.01.2025

Zu dem Vorhaben wurde zuletzt mit Schreiben des Landratsamtes vom 3. September 2024 naturschutzrechtlich und -fachlich Stellung genommen. Darin wurden die folgenden erforderlichen Unterlagen nachgefordert:

- Artenschutzrechtliche Potentialanalyse,
- Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung,
- Eingrünungsplanung (ggf. kombiniert mit Ausgleichsplanung),
- Umweltbericht.

Nach Abstimmung des Prüfungsumfanges wurden die geforderten Unterlagen zwischenzeitlich nachgereicht. Zwischen der unteren Naturschutzbehörde und dem Planungsbüro wurde abgestimmt, dass bei Erhalt der im Bebauungsplan dargestellten Gehölzfläche folgende Erleichterungen möglich sind:

- Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung ist ausreichend / saP entfällt.
- Lediglich das ausgewiesene Baufenster wird als Eingriffsfläche bilanziert.

Diese Erleichterungen wurden bei der Erstellung der nachgereichten Unterlagen berücksichtigt. Allerdings wurden im Bebauungsplan Maßnahmen im Falle eines Eingriffs in den Gehölz- und Baumbestand festgelegt. Diesen kann aus naturschutzrechtlicher Sicht nicht zugestimmt werden, da die hierfür erforderlichen Untersuchungen (saP) und Berechnungen (Eingriffs- und Ausgleichsflächenbilanzierung) nicht durchgeführt wurden.

Aus dem Umweltbericht geht hervor, dass nach Abzug des Planungsfaktors von 20 % ein Kompensationsbedarf von 8.719,52 Wertpunkten (WP) erforderlich ist.

Hiervon werden 4.620 WP auf der internen Ausgleichsfläche mit dem Zielbiotop K 132 „Artenreiche Säume und Staudenfluren frischer bis mäßig trockener Standorte“ erbracht. Die restlichen 4.099,52 WP werden von dem Ökokonto nach BNatSchG der Gemeinde Sulzbach abgebucht.

Es wird vorgeschlagen, die notwendigen 4.099,52 WP von der Ökokontofläche mit der ÖFK-Lfd-Nr. 1011462 und der Flurstücksnummer 10177/7 Gemarkung Sulzbach abzubuchen. Auf dieser Fläche mit 12.295 m² wurden bei der Anlage des Ökokontos 60.246 WP anerkannt. Bei den 60.246 WP ist bereits der „Timelag“ sowie die gesetzliche Verpflichtung (Art. 9 BayWaldG Art. i.V.m. Art 14 BayWaldG Abs. 1 Nr. 1) mit einbezogen. Für das Vorhaben B-Plan Aufstellung „Sondergebiet Fotovoltaikanlage Heidelöser“ sind bereits 16.080 WP, welche zu dem Zeitpunkt der Berechnung einer Fläche von 3.216 m² entsprachen, vorgemerkt. Auf der verbleibenden Fläche von 9.079 m² kommt eine Verzinsung 3 % für zwei Jahre hinzu, sodass die verbleibende Fläche aktuell 47.156 WP aufweist. Dementsprechend sind für die benötigten 4.099,52 WP 790 m² dem Vorhaben zuzuordnen und abzubuchen (siehe Anlage).

Neben der Eingriffsregelung sind bei der Zulassung und Ausführung von Vorhaben zudem die Auswirkungen auf europarechtlich geschützte und national gleichgestellte Arten zu prüfen, einschlägig sind die §§ 44 - 47 des BNatSchG. Für Vorhaben gelten nach Maßgabe von § 44 Abs. 5 S. 2-5 BNatSchG eingegrenzte Verbote. Es wurde eine artenschutzrechtliche Potentialanalyse durchgeführt. Das Ergebnis ist im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag enthalten. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte wurden die Maßnahmen V 01 – V 06 festgelegt.

Hinweis:

Bei der Umsetzung von Punkt 4.1.2 *Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern* ist auf die Wahl standortgeeigneter Baum- und Straucharten aus der Artenliste 1 zu achten.

Widersprüchliche Festsetzungen im B-Plan:

Seitens der unteren Naturschutzbehörde (UNB) wurde zugestimmt, dass eine artenschutzrechtliche Potentialabschätzung ausreichend ist, sofern in die mit Gehölzen bewachsene Fläche nicht eingegriffen wird und diese als zu erhalten festgesetzt wird. Des Weiteren wurde abgestimmt, dass als Eingriffsfläche das ausgewiesene Baufenster zu bilanzieren ist, sofern in die mit Gehölzen bewachsene Fläche nicht eingegriffen wird und diese als zu erhalten festgesetzt wird.

In den Textlichen Festsetzungen des B-Plans „Freizeitanlage Kolbensteinmauer“ wird diese Fläche als „Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b und Abs. 6 BauGB)“ festgelegt. Gleichzeitig werden bereits Auflagen formuliert für den Fall des Eingriffs „4.5 Maßnahmen im Falle eines Eingriffs in den Gehölz- und Baumbestand“. Im Falle eines Eingriffs in den Gehölz- und Baumbestand außerhalb des Baufensters ist jedoch eine vollständige spezielle artenschutzrechtliche Prüfung und Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung für diese Fläche notwendig. Entsprechende Kompensationsmaßnahmen und Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von artenschutzrechtlichen Konflikten können erst dann in Abstimmung mit der UNB formuliert werden. Die textlichen Festsetzungen des B-Plans sind dahingehend anzupassen.

Hinweis:

Der UNB Miltenberg ist bekannt, dass in dem Gehölz- und Baumbestand geschützte Ameisennester liegen.

Unstimmigkeiten in den Unterlagen:

Bei Durchsicht der Genehmigungsunterlagen ist aufgefallen, dass der mitgesendete *Bestandsplan – Vegetation und Nutzung* und der *Bestandsplan – Vegetation und Nutzung* im Umweltbericht nicht übereinstimmen. Darüber hinaus steht im Umweltbericht unter Punkt 2.2 „Ist zu ergänzen“ und bei Punkt 4 am Ende „Ist zu klären“. Nach Rücksprache mit Herrn Starke vom Planungsbüro IBU ist der *Bestandsplan Vegetation und Nutzung* vom 8. November 2024 der letzte und aktuelle Stand. Bezüglich der Passagen unter Punkt 2.2 „Ist zu ergänzen“ und bei Punkt 4 am Ende „Ist zu klären“ ist dort lediglich einzufügen, dass die restlichen 4.099.52 WP vom Ökokonto der Gemeinde Sulzbach abgebucht werden, so wie es unter Punkt 4.7.2 im B-Plan steht.

Ergebnis:

Mit dem Vorhaben besteht unter folgenden Auflagen aus naturschutzrechtlicher und -fachlicher Sicht Einverständnis:

1. Wie oben ausgeführt, wurde nach Absprache zwischen der unteren Naturschutzbehörde und dem Planungsbüro abgestimmt, dass bei Erhalt der im Bebauungsplan dargestellten Gehölzfläche Erleichterungen (artenschutzrechtliche Potentialabschätzung ist ausreichend/saP entfällt; Bilanzierung lediglich des Baufensters als Eingriffsfläche) möglich sind.

Es werden jedoch im Bebauungsplan Festsetzungen getroffen für den Fall eines Eingriffs in den Gehölz- und Baumbestand. Tatsächlich ist ein Eingriff aber nicht möglich, da die entsprechende artenschutzrechtliche Prüfung nicht durchgeführt wurde und eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung nicht erfolgt ist. Eine Ergänzung der textlichen Festsetzungen, dass die entsprechenden Untersuchungen bzw. Bilanzierung dann nachzuholen sind, wenn ein entsprechender Eingriff erfolgt, ist rechtlich nicht möglich.

Wir empfehlen daher, entweder die saP sowie die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung nachzuholen oder die Festsetzungen unter Ziff. 4.5 „Maßnahmen im Fall eines Eingriffs in den Gehölz- und Baumbestand“ zu entfernen bzw. zu überarbeiten.

2. Die im Umweltbericht und artenschutzrechtlichen Fachbeitrag enthaltenen Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte (Maßnahmen V 01 - V 04) sind einzuhalten und umzusetzen.
3. Zu Punkt 4.5 Maßnahmen im Falle eines Eingriffs in den Gehölz- und Baumbestand:
4. Die Maßnahme V01 Bauzeitenregelung sowie V05 Kontrolle bei Rückbauarbeiten und Baumfällungen sind unter Punkt 4.4 Maßnahmen zur Vermeidung aufzunehmen.

5. Die Maßnahmen V06, C01 und K01 sind aus den textlichen Festsetzungen zu entfernen.
6. Die Esskastanie (*Castanea sativa*) ist von der Gehölzauswahlliste zu streichen.
7. Der Kompensationsbedarf von 8.719,52 WP ist wie folgt zu erbringen:
 - a. 4.620 WP sind gem. B-Plan (Punkt 4.7.1) als interne Ausgleichsfläche mit dem Zielbiotop K 132 „Artenreiche Säume und Staudenfluren frischer bis mäßig trockener Standorte“ zu erbringen.
 - b. 4.009,52 WP sind als externer Ausgleich durch die Gemeinde Sulzbach von ihrem Ökokonto abzubuchen. Der Markt Sulzbach stimmt der Abbuchung der benötigten 4.099,52 WP als Ausgleich für den B-Plan von ihrem Ökokonto zu. Dazu werden von der vorgeschlagenen Ökokontofläche mit der ÖFK-Lfd-Nr. 1011462, die eine Gesamtgröße von 12.295 m² aufweist und auf dem Flurstück 10177/7 Gemarkung Sulzbach liegt, die benötigten 790 m², die den 4.099,52 WP entsprechen, dem Vorhaben zugeordnet und abgebucht (Anlage 1).
 - c. Die zugeordnete externe Ausgleichsfläche des Ökokontos ist im B-Plan darzustellen.
 - d. Die untere Naturschutzbehörde ist über die Rechtskraft des Bebauungsplans in Kenntnis zu setzen, damit eine Abbuchung der Ökopunkte vorgenommen werden kann.

Beurteilung:

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

Um klarzustellen, dass keine Eingriffe in die Randeingrünung vorgenommen werden dürfen, wird folgender Satz ergänzt.

Eingriffe in den Gehölzbestand der Randeingrünung (Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25b und Abs. 6 BauGB) sind unzulässig.

Bei Pflanzungen wird die Wahl standortgeeigneter Baum- und Straucharten beachtet.

Widersprüchliche Festsetzungen im B-Plan:

Um klarzustellen, dass keine Eingriffe in die Randeingrünung vorgenommen werden dürfen, wird folgender Satz ergänzt.

Eingriffe in den Gehölzbestand der Randeingrünung (Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25b und Abs. 6 BauGB) sind unzulässig.

Unstimmigkeiten in den Unterlagen:

Der Umweltbericht wird aktualisiert.

Ergebnis:

Zu 1. Die interne Abstimmung wird beachtet.

Um klarzustellen, dass keine Eingriffe in die Randeingrünung vorgenommen werden dürfen, wird folgender Satz ergänzt.

Eingriffe in den Gehölzbestand der Randeingrünung (Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25b und Abs. 6 BauGB) sind unzulässig.

Zu 2. Die Maßnahmen werden beachtet. Sie wurden alle in den Bebauungsplan aufgenommen.

Zu 3. Es werden keine Eingriffe in die Randeingrünung vorgenommen.

Zu 4. Die Maßnahmen V01 und V05 werden von Ziffer 4.5 nach 4.4 verschoben.

Zu 5. Die Maßnahmen werden gestrichen.

Zu 6. Die Esskastanie wird gestrichen.

Zu 7.

Zu a. Kenntnisnahme und Beachtung

Zu b. Kenntnisnahme

Zu c. Die zugeordnete Ausgleichsfläche aus dem Ökokonto wird im Bebauungsplan ergänzt.

Zu d. Die untere Naturschutzbehörde wird benachrichtigt, wenn der Bebauungsplan rechtskräftig geworden ist.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Plan und Begründung werden wie oben beschrieben angepasst.

Beschlussvorschlag:

Der Beurteilung des Büro PlanerFM wird vollinhaltlich zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	

3. Landratsamt Miltenberg – Immissionsschutz mit Schreiben vom 28.01.2025

Zu der geplanten Bebauungsplanaufstellung wurde mit Schreiben des Landratsamtes Miltenberg vom 3. September 2024 vom Immissionsschutz eine Stellungnahme abgegeben.

In der genannten Stellungnahme wurde dargelegt, dass bei Großveranstaltungen mit Musikaufführungen die Einhaltung des Immissionsrichtwertes auch für seltene Ereignisse von 55 dB(A) für die Nachtzeit (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr bzw. 7.00 Uhr) an den kritischen Immissionsorten nicht zu erwarten ist.

Da diese Veranstaltungen nur am Freitag oder Samstag bis in die Nachtzeit hineinreichen sollen, wurde die Möglichkeit genannt, dass bei einer Beurteilung nach der LAI-Freizeitlärmrichtlinie eine Verschiebung des Beginns der Nachtzeit um 2 Stunden bis 24:00 Uhr in Betracht gezogen werden kann. In diesem Fall sollten mindestens die folgenden Voraussetzungen erfüllt werden:

- Veranstaltungen und Musikaufführungen müssen spätestens um 24.00 Uhr enden.
- Die Anzahl der Tage (24 Stunden-Zeitraum) mit seltenen Veranstaltungen darf 18 pro Kalenderjahr nicht überschreiten.
- Die Unvermeidbarkeit und Zumutbarkeit der zu erwartenden Immissionen ist schriftlich nachvollziehbar zu begründen.
- Damit die Immissionsschutzbehörde die Geräuschbelastung der Umgebung durch die Veranstaltung beurteilen kann, ist der Veranstalter zu verpflichten, entsprechende Unterlagen vorzulegen. Ggf. kann dafür eine Schallimmissionsprognose erforderlich sein.
- Eine Verschiebung des Beginns der Nachtzeit ist auf Abende vor Samstagen sowie vor Sonn- und Feiertagen zu beschränken.
- Die Veranstaltungen sollen auf einen längeren Zeitraum verteilt werden und an nicht mehr als zwei aufeinander folgenden Wochenenden stattfinden.
- Es empfiehlt sich, den Veranstalter zur Eigenüberwachung zu verpflichten. Dies kann z. B. durch Überwachungsmessungen oder durch Einpegelungen oder den Einsatz von Schallpegelbegrenzern erfolgen. Die durchgeführten Maßnahmen sind zu dokumentieren.
- Der Veranstalter ist verpflichtet, die Nachbarschaft im Einwirkungsbereich rechtzeitig, d.h. in der Regel mindestens 14 Tage vorher über Art, Dauer und Ende der Veranstaltung zu unterrichten. Für exponierte Standorte mit saisonbedingter Mehrbelastung kann ein kontinuierlicher Einbindungsprozess von Anwohnern geboten sein. Bei einer Vielzahl potentieller Veranstaltungsorte ist die Entwicklung einer kommunalen Veranstaltungskonzeption empfehlenswert.
- Bühne und Beschallungstechnik sind so auszurichten und auszuwählen, dass die Belastung der Nachbarschaft minimiert wird. Insbesondere ist auf eine Reduzierung der abgestrahlten tiefen Frequenzanteile hinzuwirken (z. B. durch kardioide Aufstellung der Basslautsprecher als Array oder Minimierung einzelner nicht relevanter Terzen).
- Vom Veranstalter ist ein Ansprechpartner für Anfragen bzw. Beschwerden zu benennen und incl. Telefonnummer öffentlich bekannt zu geben. Die telefonische Erreichbarkeit des Ansprechpartners ist für den gesamten Veranstaltungszeitraum zu gewährleisten.
- An- und Abfahrtswege sowie Parkplätze sind durch betriebliche und organisatorische Maßnahmen des Betreibers so zu gestalten, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche auf ein Mindestmaß beschränkt werden.

Die Begründung zum Bebauungsplan und der Bebauungsplan sollten entsprechend geändert werden.

Die oben genannte Voraussetzung, dass die Anzahl der Tage (24 Stunden-Zeitraum) mit seltenen Veranstaltungen 18 pro Kalenderjahr nicht überschreiten darf, gilt für alle (seltenen) Veranstaltungen im Einwirkungsbereich des Freizeitgeländes.

Werden von dem geplanten Freizeitgelände alle 18 Tage beansprucht (wie in den Hinweisen und der Begründung des Bebauungsplanes ausgeführt) so verbleibt, z.B. für das Gelände des Sportvereines 1925, keine Möglichkeit ein seltenes Ereignis, z.B. für eine Jubiläumsfeier, in Anspruch zu nehmen. Deshalb sollte im Bebauungsplan nur die notwendige Anzahl von seltenen Ereignissen (z.B. 10 Tage pro Kalenderjahr) genannt werden.

Werden die in den Hinweisen und der Begründung zum Bebauungsplan genannten Voraussetzungen für größere Veranstaltungen mit Musikaufführungen entsprechend verbindlich geregelt, so bestehen aus hiesiger Sicht keine Bedenken gegen das geplante Vorhaben.

Beurteilung:

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

Die in der Stellungnahme genannten Bedingungen für die Durchführung von Großveranstaltungen wurden unter Hinweise Ziffer 6.2 in Plan und Begründung aufgenommen.

Die Begrenzung der Veranstaltungszahl wird nicht in den Bebauungsplan aufgenommen. Sie wird für entbehrlich gehalten.

In den letzten Jahren wurde nur alle zwei Jahre eine Großveranstaltung über drei Tagen durchgeführt. Auch wenn diese Veranstaltung jährlich erfolgen sollte, wird die maximal zulässige Zahl nicht erreicht, sodass für den Sportverein 1925 noch Kapazitäten verbleiben.

Im Übrigen bedarf jede Großveranstaltung der Genehmigung durch den Markt Sulzbach und es ist nicht beabsichtigt, eine deutlich erhöhte Anzahl an Großveranstaltungen zuzulassen, um die Akzeptanz in der Nachbarschaft erhalten zu können.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Keine

Beschlussvorschlag:

Der Beurteilung des Büro PlanerFM wird vollinhaltlich zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	

4. Landratsamt Miltenberg - Denkmalschutz mit Schreiben vom 28.01.2025

Gegen das Vorhaben bestehen aus denkmalschutzrechtlicher Sicht keine Einwände.

Wir bitten, den in Klammern genannten Art. 8 BayDSchG zu entfernen. Er wird durch den nachfolgenden Verweis auf Art. 7 BayDSchG gegenstandslos. Aus Klarstellungsgründen bitten wir, den Hinweis C1 wie folgt zu ergänzen:

In der Nähe des neuen Bebauungsplanes "Freizeitgelände Kolbensteinmauer" befinden sich zwei bekannte Bodendenkmäler. Daher sind in dessen Geltungsbereich ebenfalls Bodendenkmäler zu vermuten. Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Beurteilung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Rechtsgrundlage wird entfernt.

Das Plangebiet befindet sich im Eigentum der Gemeinde. Der Gemeinde sind die im Nahbereich befindlichen Bodendenkmäler bekannt. Eine Ergänzung des Textes wird deshalb für entbehrlich gehalten.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Keine

Beschlussvorschlag:

Der Beurteilung des Büro PlanerFM wird vollinhaltlich zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	

5. Landratsamt Miltenberg - Brandschutz mit Schreiben vom 28.01.2025

Es sollten Müllbehälter aus Metall am Grillplatz zur Verfügung gestellt werden.

Zufahrt und Aufstellflächen für Feuerwehr und Rettungsdienst sind besonders bei Großveranstaltungen relevant, jedoch auch bei normaler Frequentierung ist ein Einsatz nicht auszuschließen und sollte daher nicht völlig außer Acht gelassen werden.

Von Seiten des abwehrenden Brandschutzes werden derzeit keine weiteren Anforderungen gestellt. Vorangegangene Stellungnahmen behalten ihre Gültigkeit.

Beurteilung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme bezieht sich nicht auf den Bebauungsplan, sondern auf die nachgelagerte Ausführung von Baumaßnahmen.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

keine

Beschlussvorschlag:

Der Beurteilung des Büro PlanerFM wird vollinhaltlich zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	

6. Landratsamt Miltenberg - Gesundheitliche Belange

mit Schreiben vom 28.01.2025

Das Gesundheitsamt hat die von Ihnen vorgelegten Antragsunterlagen auf B-Plan-Aufstellung „Freizeitgelände Kolbensteinmauer“ in Sulzbach geprüft und ist unter Beachtung nachstehender Bedingungen und Auflagen mit dieser einverstanden:

- Es gilt als selbstverständlich, dass eventuell baulich genutzte Grundstücke über eine ordnungsgemäße Trinkwasserversorgung verfügen. Die Versorgung mit einwandfreiem Trinkwasser in ausreichender Menge mit ausreichendem Druck ist sicherzustellen.
- Bei der Fläche gilt ebenso als selbstverständlich, dass der Anschluss an eine ordnungsgemäße, geregelte Abwasserbeseitigungsanlage erfolgt.

Beurteilung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme bezieht sich nicht auf den Bebauungsplan, sondern auf die nachgelagerte Ausführung von Baumaßnahmen.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

keine

Beschlussvorschlag:

Der Beurteilung des Büro PlanerFM wird vollinhaltlich zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	

Abschließender Hinweis des Landratsamtes:

Da sich unter Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen und -fachlichen sowie der immissionsschutzrechtlichen Stellungnahmen eine Änderung der Ausgleichsmaßnahmen sowie eine Änderung der Festsetzungen ergeben kann, empfehlen wir eine nochmalige verkürzte Auslegung der Unterlagen nach § 4a Abs. 3 BauGB.

Beschlussvorschlag:

Da der Punkt zum Naturschutz einvernehmlich geregelt wurde, ergibt sich keine Notwendigkeit, den Bebauungsplan erneut auszulegen.

Eine Begrenzung der Zahl an Großveranstaltungen wird nicht vorgenommen. Da sich dadurch der Bebauungsplanentwurf nicht ändert, ergibt sich auch hier keine Notwendigkeit, den Bebauungsplan erneut auszulegen.

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.

c) Satzungsbeschluss**Beschlussvorschlag:**

Der Bebauungsplan „Freizeitgelände Kolbensteinmauer“ in der Fassung vom 27.02.2025 wird unter Beachtung des Art. 49 GO als **Satzung** beschlossen.

Die Verwaltung wird beauftragt, den Bebauungsplan „Freizeitgelände Kolbensteinmauer“ dem Landratsamt Miltenberg zur Genehmigung vorzulegen.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	0

**2 Änderung des Bebauungsplanes "Höhfeld";
Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Anordnung der öffentlichen
Auslegung**

Mit Beschluss vom 24.10.2024 hatte der Marktgemeinderat dem Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes „Höhfeld“ hinsichtlich der zulässigen Dachform und Dachneigung zugestimmt und das Büro PlanerFM mit der Ausarbeitung eines Entwurfs zur Änderung des Bebauungsplanes „Höhfeld“ beauftragt. Hierbei sollten die Festsetzungen des Bebauungsplanes gänzlich auf die aktuellen städtebaulichen Gegebenheiten hin überprüft werden.

Des Weiteren soll in diesem Zusammenhang auf dem noch unbebauten Bereich Ecke Spessartstraße/Schafbrückenweg eine zeitgemäße Wohnbebauung für drei bis vier Wohngrundstücke ermöglicht werden.

Da zur Erschließung der Grundstücke eine interne Erschließungsstraße erforderlich ist, wird in diesem Teilgebiet auch der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes geändert.

Die Bebauungsplanänderung soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erfolgen. Es wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB auf eine Umweltprüfung verzichtet.

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

Herr Matthiesen vom Büro PlanerFM stellt anhand einer Präsentation mit Gegenüberstellung der bisherigen und den geplanten neuen Festsetzungen den Bebauungsplanentwurf vor und geht auf Fragen aus dem Gremium ein.

Beschlussvorschlag:

Der Entwurf zur Änderung des Bebauungsplanes „Höhfeld“ mit Begründung in der Fassung vom 27.02.2025 wird gebilligt und zur öffentlichen Auslegung angeordnet. Gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung erfolgt die Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	

3 Behandlung der vorliegenden Bauanträge

3.1 Bauantrag über Tektur zu B-233-2024-1 (hier: Errichtung einer Einfriedung), Kurmainzer Ring 59 + 61 ("Kita Kurmainzer Ring")

Beantragt wird eine Tektur zum ursprünglichen genehmigten Bauantrag B-233-2024-1 (hier: Errichtung einer Einfriedung).

Die Errichtung einer Einfriedung bis zu einer Höhe von 2m ist grundsätzlich nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 7 lit. a BayBO verfahrensfrei.

Es werden zwei Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Kita Kurmainzer Ring“ beantragt:

- Die straßenseitige Einfriedung soll als massiv ausgebildeter Sockel mit Zaunelementen aus Metall in einer Höhe von 1,50 m ausgebildet werden. Zudem soll der Zaun hinterpflanzt werden. Im Bebauungsplan gilt die Festsetzung, dass die Einfriedung zur Straße hin höchstens 1 m und Hecken höchstens 1,50 m sein dürfen.

- Als Sichtschutz soll zum Kindergarten eine helle natursteinverblendete geschlossene Mauer von 2 m errichtet werden. Im Bebauungsplan gilt die Festsetzung, dass seitliche Einfriedungen 2 m sein dürfen, allerdings Mauern und geschlossene Wände nicht zulässig sind.

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	

4 Bekanntgabe der im Rahmen des Genehmigungsverfahrens laufenden Bauvorlagen

Seit der letzten BA-Sitzung wurde kein Bauantrag im Rahmen des Genehmigungsverfahrens behandelt

5 Bekanntgabe von erteilten isolierten Befreiungen

5.1 Errichtung einer Einfriedung, Kübler Ring 65a ("Nördlich des Friedhofs")

Mit Schreiben vom 19.01.2025 beantragte Herr Georg Rakitzo eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Nördlich des Friedhofs“ für die Errichtung einer Einfriedung auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 7050, Gemarkung Sulzbach.

Die Errichtung einer Einfriedung ist gemäß Art. 57 Abs. 1 Nr. 7 lit. a BayBO verfahrensfrei.

Mit Bescheid vom 11.02.2025 wurde die Befreiung wegen Überschreitung der Höhe der Einfriedung (hier: 1,40 m anstatt 1,10 m) erteilt.

6 Gestaltungssatzung für den Markt Sulzbach a. Main; Novellierung der Gestaltungssatzung mit Kommunalem und Energetischem Förderprogramm

Der Entwurf zur Novellierung der Gestaltungssatzung mit Kommunalem und Energetischen Förderprogramm wurde im Ratsinformationssystem bereitgestellt.

Die Gründe, Ziele und Themenschwerpunkte der Novellierung wurden in vorhergehenden Gremiensitzungen seitens des Städteplaners bereits eingehend erläutert.

Die Regierung von Unterfranken hat mit Bescheid vom 29.10.2024 eine entsprechende Förderung bewilligt.

Beschlussvorschlag:

Der Novellierung der Gestaltungssatzung mit den Richtlinien zum Kommunalen und Energetischen Förderprogramm im Sanierungsgebiet des Marktes Sulzbach a. Main in der Fassung vom Februar 2025 wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	

7 Freizeitanlage Kolbensteinmauer; Errichtung einer Beachvolleyballanlage - Vorlage der Planung und weitere Beratung

Das Landschaftsarchitekturbüro Topoverde PartG mbB (vormals Trölenberg + Vogt PartG mbB) hat einen Entwurf für das geplante Beachvolleyballfeld erarbeitet und vorgelegt.

Der Planentwurf wurde im Ratsinformationssystem bereitgestellt.

Beschluss:

Das Landschaftsarchitekturbüro Topoverde PartG mbB wird ermächtigt, in Abstimmung mit der Verwaltung auf Grundlage des Planungsentwurfes vom 3. Februar 2025 einen Bauantrag für die geplante Beachvolleyballanlage zu erarbeiten.

Der Bauantrag soll dann nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens (Aufstellung des Bebauungsplanes „Freizeitgelände Kolbensteinmauer“) im Genehmigungs-freistellungsverfahren eingereicht und behandelt werden.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	

8 Berichte des Bürgermeisters

8.1 Räumung der als Lagerplatz für den Glasfaserausbau im OT Soden genutzten privaten Fläche

Die Arbeiten zur Räumung der als Lagerplatz für den Glasfaserausbau im OT Soden genutzten privaten Fläche wurden zwischenzeitlich abgeschlossen. Das Grundstück wurde in einen einwandfreien ursprünglichen Zustand versetzt. Die Abnahme seitens der Grundstückseigentümer ist erfolgt.

Die hierfür angefallenen Kosten werden von der Deutsche Glasfaser übernommen.

8.2 Nachwahl von 3 neuen Feldgeschworenen für den Ortsteil Sulzbach

Der Verwaltung gegenüber haben 3 Personen ihr Interesse an der Ausübung der Feldgeschworenenentätigkeit bekundet.

Die Feldgeschworenen des Ortsteils Sulzbach haben daraufhin unter Berücksichtigung der aktuellen alters- und gesundheitlich bedingten Gegebenheiten in einer Nachwahl alle 3 Interessenten zu neuen Feldgeschworenen gewählt. Über die entsprechende Zustimmung seitens des Marktgemeinderates soll in der nächsten MGR-Sitzung am 27.02.2025 entschieden werden.

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

Markus Krebs
Vorsitzender

Hubert Schmitt
Schriftführer