



Markt Sulzbach a. Main

Landkreis Miltenberg

NIEDERSCHRIFT

über die öffentliche

SITZUNG DES GRUNDSTÜCKS-, BAU- UND UMWELTAUSSCHUSSES

am 08.05.2025 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 Hubert Amrhein UWG

Frau Andrea Heidel ZAG

Herr Karl-Heinz Müller UWG

Frau Kirstin Reis SPD

Herr Norbert Seitz CSU

Herr Steffen Trautmann CSU

Schriftführer

Herr Hubert Schmitt

Gäste

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

Abwesend:

Ordentliche Mitglieder

Herr Artur Hansl CSU entschuldigt

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

- TOP 1 Änderung des Bebauungsplanes „Höhfeld“ - 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 über Neubau eines Doppelhauses mit zwei Carports, Berliner Ring 27a und 27b ("Östlich der Königsberger Straße")
- TOP 3 Bekanntgabe der im Rahmen des Genehmigungsverfahren laufenden Bauvorlagen
- TOP 3.1 Bauantrag über Sanierung bestehender Balkone und Anbau eines Balkons, Friedenstr. 8 ("Wachenbach-Mühlweg")
- TOP 4 Berichte des Bürgermeisters
- TOP 4.1 Änderung im gemeindlichen Satzungsrecht durch die Änderung der BayBO; Neuerlass einer Stellplatzsatzung

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

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

Der vom Marktgemeinderat am 27.02.2025 gebilligte Entwurf zur Änderung des Bebauungsplanes „Höhfeld“ mit Begründung wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.03.2025 bis einschließlich 11.04.2025 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 10.03.2025 bis einschließlich 11.04.2025 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. Landratsamt Miltenberg - Bauplanungs- und Bauordnungsrecht,
02. Landratsamt Miltenberg - Natur- und Landschaftsschutz,
03. Landratsamt Miltenberg - Immissionsschutz,
04. Landratsamt Miltenberg - Bodenschutz,
05. Landratsamt Miltenberg - Wasserschutz,
06. Landratsamt Miltenberg - Denkmalschutz
07. Landratsamt Miltenberg - Brandschutz,
08. Landratsamt Miltenberg - Gesundheitliche Belange,
09. Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg,
10. Staatliches Bauamt Aschaffenburg,
11. Bayer. Landesamt für Denkmalpflege.

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. Landratsamt Miltenberg - Wasserschutz,
02. Landratsamt Miltenberg - Denkmalschutz
03. Landratsamt Miltenberg - Brandschutz,
04. Landratsamt Miltenberg - Gesundheitliche Belange,
05. Bayer. Landesamt für Denkmalpflege.

Keine Stellungnahme abgegeben hat:

01. Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg

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 - Bodenschutz,
05. Staatliches Bauamt Aschaffenburg

1. Landratsamt Miltenberg - Bauplanungs- und Bauordnungsrecht mit Schreiben vom 10.04.2025

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

Verfahrensart

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geändert. Da die Festsetzungen für das gesamte Gebiet des Bebauungsplans geändert werden, wird die nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Ziff. 1 BauGB zulässige Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m² überschritten. Ab einer Grundfläche von 20.000 bis 70.000 m² kann das beschleunigte Verfahren auch angewendet werden, wenn eine Vorprüfung des Einzelfalls zu dem Ergebnis führt, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen.

In der Begründung wird auf die „Einzelfprüfung“ eingegangen. Die Begründung kommt zu dem Schluss, dass keine erheblichen Umwelteinwirkungen durch die Neufassung der textlichen Festsetzungen ausgelöst werden, da

- das Gebiet überwiegend bebaut ist,
- auf nur noch zwölf Anwesen die Möglichkeit einer zusätzlichen Neubebauung bestehe (die Grundstücksflächen betragen zusammen ca. 10.056 m², damit können nur noch ca. 4.022 m² Baufläche entwickelt werden),
- flexiblere Gestaltung der textlichen Festsetzungen (Art und Maß der baulichen Nutzung werden beibehalten, weder der Ersatz der Wandhöhe für die Zahl der zulässigen Vollgeschosse noch die Aktualisierung des Abstandsflächenrechts stellen eine erhebliche Umweltauswirkung dar),
- die nachbarlichen Abhängigkeiten beachtet würden.

Die Überlegungen sind nachvollziehbar, auch das vorrangig betroffene Sachgebiet Naturschutz erhebt keine Einwendungen, daher werden die Angaben aus der Begründung hier als „Vorprüfung des Einzelfalls“ akzeptiert.

Stauraum vor Garagen

Der Markt Sulzbach hat 2018 eine Sammeländerung verschiedener Bebauungspläne bezüglich des offenen Stauraums zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche durchgeführt. Bis dahin war dies entsprechend in der „Stellplatzsatzung“ geregelt.

Da dies nicht durch Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO abgedeckt war, hatte das Landratsamt Miltenberg den Gemeinden im Landkreis empfohlen, ihre Stellplatzsatzungen zu überprüfen, ggf. zu überarbeiten und evtl. erforderlichen Regelungsbedarf bauleitplanerisch zu lösen.

Die textlichen Änderungen zum Bebauungsplan „Höfeld“ sollen alle bisherigen Festsetzungen inkl. aller zwischenzeitlichen Änderungen vollständig ersetzen. Eine Regelung zum Stauraum vor Garagen findet sich in den neuen Festsetzungen nicht. Es ist zu prüfen, ob diese noch ergänzt werden sollen oder tatsächlich entfallen können.

Maß der baulichen Nutzung

Höhe der baulichen Anlage

Zur Definition der Wandhöhe wird ausgeführt, dass die Wandhöhe der äußere Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder der Attika ist. Bei *flach geneigten* Dächern ist es der niedrigere äußere Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut. Ab wann ist ein Dach flach geneigt? Die Festsetzung ist zu unbestimmt und ist zu konkretisieren.

Teil C „Bauordnungsrechtliche Festsetzungen“

Dachgestaltung

Unter Ziff. 1.2 wird ausgeführt, dass Doppelhäuser in ihrer Dachneigung gleich auszuführen sind, die Wandhöhe darf maximal um 0,50 m voneinander abweichen, als Dachform wird das Satteldach mit einer Mindestneigung von 30° vorgeschrieben. Bei einem „gemeinsamen“ Bauantrag können auch abweichende Dachneigungen zugelassen werden.

Ein gemeinsamer Bauantrag, also für zwei DHH auf zwei unterschiedlichen Grundstücken, ist rechtlich nicht möglich. Eventuell ist gemeint, dass der Bauantrag gleichzeitig gestellt wird. Die Festsetzung sollte umformuliert werden.

Abstandsflächen

Grundsätzlich sollten Grenzgaragen entsprechend der Bayerischen Bauordnung eine mittlere Wandhöhe von 3 m einhalten.

Entsprechend der Festsetzungen im Entwurf des Bebauungsplans wird bereits bei einem Gefälle von 0 - 10 % eine Wandhöhe von 4 m zugelassen. Damit sind an der Grenze entsprechend hohe Garagen grundsätzlich zulässig und somit sind auch Abstandsflächen zu berücksichtigen und einzuhalten.

Bei Zustimmung des Nachbarn ist auch eine höhere Wandhöhe, hier ist keine maximale Höhe definiert, zulässig. Ist in dem Plangebiet eine höhere Wandhöhe als 4,5 m für Grenzgaragen erforderlich?

Dachaufbauten

Hier sollte zur Klarstellung geregelt werden, ob Zwerchhäuser zulässig sind.

Weiter sollte die maximale Breite von Dachaufbauten bei eingeschossigen Gebäuden ebenfalls geregelt werden.

Begründung

7.5.2 Dächer Garagen

Zum besseren Verständnis sollte hier ergänzt werden, dass es sich um die alten Festsetzungen handelt.

Beurteilung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Stauraum vor Garagen

In der Bebauungsplanänderung von 2018 wurde folgendes geregelt:

Zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche ist ein offener Stauraum in der erforderlichen Länge, mindestens 5 m, einzuhalten. Der Stauraum darf auf die Breite der Garage zur öffentlichen Verkehrsfläche weder eingefriedet noch sonst begrenzt werden und muss ständig zum Abstellen von Kraftfahrzeugen frei bleiben.

Diese Festsetzung wird beibehalten und im Plan und der Begründung entsprechend ergänzt.

Maß der baulichen Nutzung

Höhe der baulichen Anlage

Der Satz wird wie folgt korrigiert:

Bei Pultdächern ist es unabhängig von der Dachneigung der niedrigere äußere Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.

Teil C „Bauordnungsrechtliche Festsetzungen“

Dachgestaltung

Der Text wird wie folgt umformuliert:

Bei einem Bauantrag, den die Nachbarn zeitgleich einreichen, können auch abweichende Dachneigungen zugelassen werden.

Abstandsflächen

Zur Klarstellung, dass eine höhere Wandhöhe keine Abstandsfläche auslöst, wird der Text wie folgt konkretisiert:

Ohne dass eine Abstandsfläche erforderlich wird, gilt bei Garagen an der Grundstücksgrenze folgende Regelung:

Fällt das Gelände, darf die rückwärtige Garagenwand höher ausgebildet werden (über Oberkante natürliches Gelände):

Bei 0% 3,00 m

Bei 15% 4,50 m

Bei Neigungen zwischen 0 und 15% ist die zulässige Wandhöhe geradlinig zu interpolieren. Bei Zustimmung des Nachbarn ist auch eine höhere Wandhöhe zulässig.

Das Gelände wurde nicht vermessen. Da es nicht auszuschließen ist, dass bei steilerer Geländeneigung auf einzelnen Grundstücken eine höhere Wandhöhe erforderlich werden könnte, soll diese bei Zustimmung des Nachbarn auch zugelassen werden.

Dachaufbauten

Zwerchhäuser gehören zur Fassade und sind somit keine Dachaufbauten. Da alle Dachformen zulässig sind, sind somit auch Zwerchhäuser zulässig.

Um die Errichtung von Dachaufbauten verfahrensfrei bzw. im Freistellungsverfahren behandeln zu können, wird aus gestalterischen Gründen folgendes in die textlichen Festsetzungen aufgenommen:

- Oberhalb des Erdgeschosses dürfen Dachaufbauten maximal 50% der Gebäudebreite ausweisen. Sie müssen einen Mindestabstand von 1,0 m zu den Ortsgängen und zum First einhalten.
- Oberhalb des 1. Obergeschosses dürfen Dachaufbauten maximal 30% der Gebäudebreite aufweisen. Sie müssen einen Mindestabstand von 1,0 m zu den Ortsgängen und zum First einhalten.

Begründung

Die Überschrift „Alt“ wird ergänzt.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Die textlichen Festsetzungen und die Begründung werden wie oben beschrieben entsprechend ergänzt.

Beschlussvorschlag:

Der Beurteilung des Büro PlanerFM wird vollinhaltlich zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	7
Nein:	0

Anwesend:	7
Persönlich beteiligt:	

2. Landratsamt Miltenberg - Natur- und Landschaftsschutz

mit Schreiben vom 10.04.2025

Gemäß der Begründung zum Bebauungsplan (S. 4) werden mit der geplanten Änderung des Bebauungsplans keine erheblichen Umweltauswirkungen ausgelöst. Dieser Einschätzung wird seitens der unteren Naturschutzbehörde zugestimmt.

Es wird hier das Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB angewandt. Laut Begründung gelten Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB bei Anwendung dieses Verfahrens als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gilt diese Regelung allerdings nur für Vorhaben nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB. Da der bisherige Bebauungsplan bereits eine Bebauung der Fläche vorsieht und die Grundflächenzahl (0,4) beibehalten wird, entsteht aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde aber dennoch kein zusätzlicher Ausgleichsbedarf. Die Begründung wäre dementsprechend anzupassen.

Zudem empfehlen wir die Festsetzungen im Bebauungsplan zum Punkt 4.1 „Artenschutz“ wie folgt anzupassen:

- Die Rodung von Gehölzen darf nur zwischen dem 1. Oktober und 28. Februar erfolgen.
- Bäume sind vor der Fällung durch eine geeignete Person auf Höhlen oder Nester zu untersuchen. Bei einem positiven Befund sind die weiteren Maßnahmen mit der unteren Naturschutzbehörde Miltenberg abzustimmen.
- Vor Beginn von Abriss- oder Umbauarbeiten sind die betroffenen Gebäudestrukturen durch eine sachkundige Person auf ein mögliches Vorkommen europarechtlich geschützter Tierarten sowie deren Lebensstätten hin zu untersuchen, bei einem Positivbefund sind die weiteren Maßnahmen mit der unteren Naturschutzbehörde Miltenberg abzustimmen.
- Baufelder sind zwei Wochen vor Baubeginn auf eine Höhe von 10 cm zu mulchen, um die Verwirklichung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG zu vermeiden.

Beurteilung:

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

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Der Plan wird wie oben beschrieben angepasst. Der Textbaustein „Die Rodung von Gehölzen darf nur zwischen dem 1. Oktober und 28. Februar erfolgen“ ist im Planentwurf enthalten.

Beschlussvorschlag:

Der Beurteilung des Büro PlanerFM wird vollinhaltlich zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	7
Nein:	0

Anwesend:	7
Persönlich beteiligt:	

3. Landratsamt Miltenberg – Immissionsschutz mit Schreiben vom 10.04.2025

Die in der Bebauungsplanänderung vorgesehene südliche Baugrenze des Eckgrundstücks Spessartstraße 111 bis 113 ist nur ca. 13 m von der Straßenmittelachse der Kreisstraße MIL 11 entfernt.

Gemäß DIN 18005 vom Juli 2023 Nr. 7.2 sind die Beurteilungspegel im Einwirkungsbereich von Straßen gemäß der 16.BImSchV zu berechnen. Sie können auch nach Anhang B, B.2 abgeschätzt werden.

Sowohl bei der Planung von Straßen als auch von schutzbedürftigen Nutzungen in ihren Einwirkungsbereichen sollten die Orientierungswerte in DIN18005 Beiblatt 1 eingehalten werden. Unabhängig davon enthält die Verkehrslärmschutzverordnung verbindliche Immissionsgrenzwerte zur Beachtung, bei deren Überschreiten gegebenenfalls Anspruch auf Schallschutzmaßnahmen oder Entschädigungen gemäß dem BImSchG besteht.

Nach § 3 Abs. 1 der aktuellen 16. BImSchV ist der Beurteilungspegel für Straßen nach Abschnitt 3 in Verbindung mit Abschnitt 1 der Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen – Ausgabe 2019 – RLS-19 (VkB1. 2019, Heft 20, lfd. Nr. 139, S. 698) zu berechnen.

Gemäß den Verkehrsdaten der Landesbaudirektion Bayern <https://www.baysis.bayern.de/inter-net/verdat/svz/zaehlstelle/index.html>, Zählstelle 60219731, ergibt sich für das Jahr 2021 ein DTV von 6.105 Kfz/24h und für die Berechnung nach RLS 19 tags: $M=359$, $p_1=2,8$, $p_2=0,8$ und nachts $M=46$, $p_1=3,0$, $p_2=1,5$.

Damit errechnen sich für die, ca. 13 m von der Straßenmittelachse entfernt gelegene, Baugrenze tagsüber ein Beurteilungspegel von 64 dB(A) und nachts ein Beurteilungspegel von 55 dB(A).

Die schalltechnischen Orientierungswerte für Straßenverkehrslärm betragen für ein Allgemeines Wohngebiet tagsüber 55,0 dB(A) und nachts 45,0 dB(A).

Damit werden die schalltechnischen Orientierungswerte zur straßenzugewandten Fassadenseite tagsüber um ca. 9,0 dB(A) und nachts um ca. 10,0 dB(A) überschritten.

Gemäß der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 4 Immissionsschutz wurde bei der Bebauungsplanaufstellung mit einem DTV von 4.405 Kfz/Tag gerechnet. Damit ergaben sich niedrigere Werte.

Diese Rechnung ist entsprechend zu korrigieren.

Nr. 5 der Festsetzungen „Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. Nr. 24 BauGB)“ enthält aufgrund der Orientierungswertüberschreitungen folgenden Text: „Schlaf- und Aufenthaltsräume sind zur schallabgewandten Gebäudeseite zu orientieren.

Ist diese Grundrissorientierung nicht möglich oder erwünscht, sind die Ruheräume in diesen Bereichen mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten.

Auf dezentrale schalldämmende Lüftungsgeräte kann verzichtet werden, wenn die Gebäude mit einer zentralen Lüftungsanlage ausgestattet sind und hierdurch ein ausreichender und schallgedämmter Luftaustausch gewährleistet ist.“

Anstatt oder ergänzend zu Ruheräumen wären hier aus hiesiger Sicht konkreter Schlafräume und Kinderzimmer mit Schlafräumfunktion zu nennen.

Z.B.: „Ist diese Grundrissorientierung nicht möglich oder erwünscht, sind die Ruheräume einschließlich Schlafräume und Kinderzimmer mit Schlafräumfunktion in diesen Bereichen mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten.“

Insgesamt bestehen gegen die geplante Bebauungsplanänderung keine grundsätzlichen Bedenken.

Beurteilung:

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

Bei der Berechnung des Begründungstextes wird die höhere Verkehrsbelastung berücksichtigt und der Text entsprechend angepasst. Die textlichen Festsetzungen werden wie vorgeschlagen angepasst.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Begründung und textliche Festsetzungen werden wie oben ausgeführt geändert.

Beschlussvorschlag:

Der Beurteilung des Büro PlanerFM wird vollinhaltlich zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	7
Nein:	0

Anwesend:	7
Persönlich beteiligt:	

4. Landratsamt Miltenberg - Bodenschutz mit Schreiben vom 10.04.2025

Im Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplans „Höhfeld“ liegen die Grundstücke Fl. Nrn. 671, 674/1 und 736/7 (alle jeweils vollständig) sowie Fl. Nrn. 670, 674, 736 und 935/4 (alle jeweils teilweise) der Gemarkung Sulzbach. Im bayerischen Altlastenkataster nach Art. 3 Bay-BodSchG sind keine der v. g. Grundstücke als Altlast oder schädliche Bodenveränderung verzeichnet. Auch darüber hinaus liegen uns keine Informationen vor, dass sich auf den besagten Grundstücken eine Altlast oder eine schädliche Bodenveränderung befindet.

In den Hinweisen des Bebauungsplans unter Teil D 3. Bodenschutz steht Folgendes geschrieben:

„Bereits bei der Planung ist für einen möglichst geringen Bodeneingriff zu sorgen, um gemäß der abfallrechtlichen Zielhierarchie (§ 6 KrWG) Bodenaushub zunächst zu vermeiden bzw. wiederzuverwerten. Für überschüssiges Aushubmaterial und den jeweiligen Verwertungs- bzw. Entsorgungsweg sind die rechtlichen und technischen Anforderungen (§§ 6 - 8 BBodSchV, LAGA M 20, Stand 2023 sowie DepV) maßgeblich und die Annahmekriterien eines Abnehmers zu berücksichtigen.“

Zur Schonung der Ressourcen sind zur Befestigung des Untergrunds (z.B. Schottertragschicht, Stellplätze und Wege) vorrangig Recycling-Baustoffe (RC-Baustoffe) zu verwenden. Hierbei ist zwingend der RC-Leitfaden zu beachten. Informationen finden Sie unter www.rc-bau-stoffe.bayem.de <<http://www.rc-baustoffe.bayem.de>>.“

Zum 1. August 2023 sind u. a. zur Regelung der Verwertung von mineralischen Ersatzbaustoffen sowie von Bodenaushub bundeseinheitlich die Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV) und die Neufassung der Bundes-Bodenschutz-Verordnung (BBodSchV) in Kraft getreten und haben die vorher geltenden Leitfäden wie bspw. LAGA M20 und den RC-Leitfaden ersetzt. Wir bitten dies entsprechend bei den textlichen Festsetzungen zu berücksichtigen und die LAGA M20, Stand 2023, sowie den RC-Leitfaden aus den o.g. Passagen zu streichen und stattdessen die ErsatzbaustoffV aufzunehmen.

Abschließender Hinweis:

Nachdem unter 3. überwiegend Abfallrechtliches aufgeführt wird und bei 2. Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Satz 3 BauGB) bereits Bodenschutzrechtliches aufgegriffen wird, wäre ggf. eine Umbenennung der Überschrift in 3. Abfallrecht empfehlenswert.

Ansonsten bestehen aus bodenschutzrechtlicher Sicht gegen die Änderung des Bebauungsplans „Höhfeld“ in Sulzbach a. Main keine Bedenken.

Wir weisen noch daraufhin, dass Boden ein besonders schützenswertes Gut darstellt und mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll. Um überflüssige Erdmassenbewegungen zu vermeiden, ist daher bei der Planung künftiger Bauvorhaben innerhalb des o.g. Bebauungsplans eine Anpassung des jeweiligen Bauvorhabens an den Geländeverlauf anzuraten. Mutterboden ist grundsätzlich auszuheben und in nutzbarem Zustand zu erhalten. Anfallender, nicht kontaminierter, Bodenaushub sollte vorrangig wieder an dem Ort, an dem er ausgehoben wurde, für Bauzwecke wiederverwendet werden. Ist eine Wiederverwendung innerhalb des Bauvorhabens nicht möglich, ist bestmöglich eine ordnungsgemäße und schadlose Verwertung des Bodenaushubs in örtlicher Nähe anzustreben.

Hinweis:

Wir weisen darauf hin, dass Prüfungsgegenstand in Bezug auf die Anfrage allein die Frage ist, ob eine Altlast oder eine schädliche Bodenveränderung bekannt ist. Diese Auskunft erhebt nicht den Anspruch auf eine vollständige und abschließende Überprüfung eines Altlastenverdachts. Die Informationen im Altlastenkataster nach Art. 3 BayBodSchG geben nur den momentan erfassten Datenbestand wieder, der nicht den aktuellen Verhältnissen auf dem jeweiligen Grundstück entsprechen muss. Gegebenenfalls muss ein Verantwortlicher nach Bodenschutzrecht (insbesondere Eigentümer) eine entsprechende Überprüfung (Recherche bzw. Untersuchung) selbst veranlassen. Sollten sich dabei, entgegen unseren bisherigen Erkenntnissen, konkrete Anhaltspunkte für das Vorliegen von Altlasten oder schädlichen Bodenveränderungen ergeben, dann ist der Verantwortliche nach Art. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) verpflichtet, die Untere Bodenschutzbehörde im Landratsamt Miltenberg unverzüglich über diesen Sachverhalt zu informieren und ihr die diesbezüglich vorhandenen Unterlagen vorzulegen.

Beurteilung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die zugrunde zu legenden Verordnungen werden aktualisiert.

Ziffer 3 erhält die Überschrift Bodenschutz und Abfallrecht.

Unter Ziffer D.2.1 ist ein entsprechender Hinweis aufgeführt.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Keine

Beschlussvorschlag:

Der Beurteilung des Büro PlanerFM wird vollinhaltlich zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	7
Nein:	0

Anwesend:	7
Persönlich beteiligt:	

5. Staatliches Bauamt Aschaffenburg mit Schreiben vom 07.04.2025

Grundsätzlich besteht mit der Änderung des o.g. Bebauungsplans Einverständnis. Wir möchten sie dennoch bitten, im Gesamtplan das freizuhalten Sichtfeld im Einmündungsbereich Schafbrückenweg / Kreisstraße Mil 11 zu ergänzen und in der Legende wie folgt zu beschreiben:

Die dargestellte Sichtfläche ist von Bebauung, Bewuchs, Ablagerungen, o.ä. über 0,80 m über der Straße freizuhalten.

Beurteilung:

Der Anregung wird gefolgt.

Das Sichtfeld sowie der Textbaustein werden ergänzt.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

keine

Beschlussvorschlag:

Der Beurteilung des Büro PlanerFM wird vollinhaltlich zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	7
Nein:	0

Anwesend:	7
Persönlich beteiligt:	

b) Behandlung der Stellungnahmen sonstiger Beteiligter (Bürger);

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit ist keine Stellungnahme eingegangen.

c) Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

Die Bebauungsplanänderung „Höhfeld“ in der Fassung vom 22.05.2025 wird unter Beachtung des Art. 49 GO als **Satzung** beschlossen.

Die Verwaltung wird beauftragt, den Satzungsbeschluss zur Bebauungsplanänderung „Höhfeld“ zu veröffentlichen.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	7
Nein:	0

Anwesend:	7
Persönlich beteiligt:	

2 Behandlung der vorliegenden Bauanträge

2.1 Bauantrag über Neubau eines Doppelhauses mit zwei Carports, Berliner Ring 27a und 27b ("Östlich der Königsberger Straße")

Beantragt wird die Errichtung eines Doppelhauses mit zwei Carports. Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Östlich der Königsberger Straße“.

Folgende Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind erforderlich:

- Überschreitung der zulässigen bergseitigen Traufhöhe (hier: 4,30 m anstatt 3,50 m)
- Zulassung des Dachgeschosses als Vollgeschoss (hier: EG, DG als Vollgeschoss anstatt UG, EG als Vollgeschoss)
- Abweichende Dachform- und Dachneigung der Schleppgaube (hier: Pultdach mit 9° anstatt Sattel- oder Walmdach mit 30 - 38°).

Die Nachbarn wurden beteiligt und haben dem Bauvorhaben zugestimmt.

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis:

Ja:	7
Nein:	0

Anwesend:	7
Persönlich beteiligt:	

3 Bekanntgabe der im Rahmen des Genehmigungsverfahrens laufenden Bauvorlagen

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

3.1 Bauantrag über Sanierung bestehender Balkone und Anbau eines Balkons, Friedenstr. 8 ("Wachenbach-Mühlweg")

Beantragt wird die Sanierung bestehender und Anbau eines Balkons auf dem Anwesen Friedenstr. 8.

Es werden keine Befreiungen benötigt.

4 Berichte des Bürgermeisters

4.1 Änderung im gemeindlichen Satzungsrecht durch die Änderung der BayBO; Neuerlass einer Stellplatzsatzung

Mit der Novelle der Bayerischen Bauordnung durch das erste Modernisierungsgesetz wird die Systematik der Stellplatzpflicht grundlegend verändert. Die Pflicht des Stellplatznachweises wird kommunalisiert, d.h. eine Stellplatzpflicht besteht nur noch, wenn die Gemeinde dies in einer Stellplatzsatzung angeordnet hat. Aktuell rechtsverbindliche Stellplatzsatzungen behalten ihre Gültigkeit nur, wenn sie die in der ab 1. Oktober 2025 geltenden Anlage zur Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) festgelegten Höchstzahlen nicht überschreiten.

Nachdem dies in der aktuellen Stellplatzsatzung des Marktes Sulzbach a. Main nicht der Fall ist, wird die Verwaltung in der nächsten Sitzung des Grundstücks-, Bau- und Umweltausschusses einen Entwurf zur Änderung bzw. Neuaufstellung einer Stellplatzsatzung auf Basis des vom Bayer. Gemeindetags zur Verfügung gestellten Sitzungsmusters zur Beratung vorlegen.

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

Wegen nachträglicher Freigabe erscheinen die Tagesordnungspunkte 1. und 2. der heutigen nichtöffentlichen Sitzung auch im öffentlichen Teil der Niederschrift.

**1 Haus für Kinder, An der Geeb;
Beratung über Lieferung und Aufstellung einer Spielkombination
(Ersatzmaßnahme) aufgrund der vorliegenden Angebote**

Das alte, vom Kindergarten „Spatzennest“ genutzte, Spielgerät wurde in den letzten 1 ½ Jahren unter Berücksichtigung des mangelhaften Zustandes (stückweise) abgebaut und soll nunmehr u.a. aufgrund Forderung des Landratsamtes durch eine neue Spielkombination am gleichen Standort wie bisher ersetzt werden.

Von Seiten der Bauhofleitung wurden deshalb entsprechende Angebote eingeholt, die mit der Ladung zur heutigen Sitzung im Ratsinformationssystem bereitgestellt wurden.

Beschluss:

Die Verwaltung wird ermächtigt, die Firma S.H. Spessart Holzgeräte GmbH mit der Lieferung und Montage der Spielkombination „St. Kilian“ am Standort Haus für Kinder zum Angebotspreis in Höhe von brutto 20.729,80 € zu beauftragen.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	7
Nein:	0

Anwesend:	7
Persönlich beteiligt:	

**2 Altlastenverdachtsfläche am Freizeitgelände Kolbensteinmauer;
Vorlage der Angebote vom 05.05.2025/06.05.2025 der GMP - Geotechnik
GmbH & Co. KG - Sachstandsbericht und weitere Veranlassung**

Mit BA-Beschluss vom 14.04.2025 wurde die Verwaltung beauftragt, einen nach § 18 BBodSchG zugelassenen Gutachter mit der Erstellung eines Untersuchungskonzepts und die Probenahme zu beauftragen.

Nach Abstimmung mit dem Landratsamt sowie weiteren beteiligten Fachstellen (WWA, Gesundheitsamt, AELF) wurden zwischenzeitlich auf Anforderung der Verwaltung vom Büro GMP - Geotechnik GmbH & Co. KG (Würzburg) folgende zwei Angebote vorgelegt:

Angebot 4256

Untersuchung des gesamten Bereichs der Freizeitanlage (10 Aufschlusspunkte)
Kosten: 16.779,00 € brutto

Angebot 4257

Untersuchung des Bereichs der Freizeitanlage ohne den bisher nicht verplanten nordöstlichen Bereich (7 Aufschlusspunkte)

Kosten: 13.818,88 € brutto

Nach weiteren Gesprächen und Recherchen der Verwaltung besteht die Vermutung, dass die in Frage stehenden früheren Ablagerungen/Auffüllungen auf dem Freizeitgelände Kolbensteinmauer (auch) aus den Planierungsarbeiten im Neubaugebiet „Östlich der Königsberger Straße“ herrührten. Es wurden deshalb die entsprechenden Unterlagen dem Landratsamt vorgelegt mit der Bitte um entsprechende weitere Prüfung (Luftbildrecherche etc.).

Die Ausschusmitglieder sprechen sich unter Berücksichtigung der neuen Erkenntnisse übereinstimmend **gegen** eine Beauftragung von Bodenuntersuchungen im Rahmen einer Orientierenden Untersuchung auf Kosten des Marktes Sulzbach a. Main aus.

Beschluss:

Eine Beauftragung von Bodenuntersuchungen im Rahmen einer Orientierenden Untersuchung im Bereich der Altlastenverdachtsfläche auf dem Freizeitgelände Kolbensteinmauer auf Kosten des Marktes Sulzbach a. Main wird aufgrund der bisherigen Erkenntnisse hinsichtlich der erfolgten Auffüllungen abgelehnt.

Das Landratsamt soll um Überprüfung gebeten werden, ob unter Berücksichtigung der neuesten Erkenntnisse eine bodenschutzrechtlichen Freigabe für die beabsichtigte Nutzung erteilt werden kann.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	7
Nein:	0

Anwesend:	7
Persönlich beteiligt:	