



Markt Sulzbach a. Main

Landkreis Miltenberg

NIEDERSCHRIFT

über die öffentliche

SITZUNG DES GRUNDSTÜCKS-, BAU- UND UMWELTAUSSCHUSSES

am 05.06.2025 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

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

Schriftführer

Herr Hubert Schmitt

Gäste

Frau Anne Fache zu TOP 1. öff.

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

- TOP 1 Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Grüne Lunge“ in zwei Teilbereichen (Fl.-Nr. 500/5, Bahnhofstraße 1 und Bahnhofstraße 4) - Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung;
a) Behandlung der Stellungnahmen von Behörden und Träger öffentlicher Belange;
b) Behandlung der Stellungnahmen sonstiger Beteiligter (Bürger);
c) Anordnung der öffentlichen Auslegung
- TOP 2 Behandlung der vorliegenden Bauanträge
- TOP 2.1 Bauantrag über Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses (7 WE), Goethestraße 7 ("Höhfeld")
- TOP 2.2 Bauantrag über Dachsanierung einer Doppelhaushälfte mit Erweiterung der Gauben und eines Balkons, Franz-Schüßler-Str. 7 ("Grüne Lunge")
- TOP 2.3 Bauantrag über Errichtung einer Stützmauer und Geländeauffüllung, Am Altenbach 17 ("Erweiterung Gewerbegebiet Altenbach - 2. BA")
- TOP 2.4 Bauantrag über Tektur zu B-638-2018-2 und V-530-2022-1: Verschieben des Gebäudes um 30 cm nach Westen, Dornauer Ring 9 ("Linsenrain und Gewerbeflächen am Sulzbacher Weg")
- TOP 2.5 Bauantrag über Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage, Nelkenweg 6 ("Südliches Ortsgebiet")
- TOP 3 Behandlung der vorliegenden Bauanfragen
- TOP 3.1 Bauvoranfrage über Nutzungsänderung einer Scheue zu einem Mehrfamilienwohnhaus, Dorfstr. 11 (Innerhalb bebauter Ortsteile)
- TOP 4 Bekanntgabe von erteilten isolierten Befreiungen
- TOP 4.1 Errichtung einer Terrassenüberdachung und eines Pools, Renatastr. 3 ("Nördlich der Steinhohle II")
- TOP 5 Änderung im gemeindlichen Satzungsrecht durch die Änderung der BayBO;
Neuerlass einer Stellplatzsatzung
- TOP 6 Änderung im gemeindlichen Satzungsrecht durch die Änderung der BayBO;
Beratung über Erlass einer Spielplatzsatzung
- TOP 7 Gehweg- und Straßenunterhalt;
Sachstandsbericht zu den Gehwegsanierungsmaßnahmen in der Bahnhofstraße

- TOP 8 Freizeitgelände Kolbensteinmauer;
Anfrage auf Aufstellung von Outdoor-Tischtennisplatten
- TOP 9 Berichte des Bürgermeisters
- TOP 9.1 Friedhöfe Sulzbach und Soden;
Bestandsaufnahme der Belegung

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

- 1 Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Grüne Lunge“ in zwei Teilbereichen (Fl.-Nr. 500/5, Bahnhofstraße 1 und Bahnhofstraße 4) - Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung;**
 - a) Behandlung der Stellungnahmen von Behörden und Träger öffentlicher Belange;**
 - b) Behandlung der Stellungnahmen sonstiger Beteiligter (Bürger);**
 - c) Anordnung der öffentlichen Auslegung**

Der vom Marktgemeinderat am 30.01.2025 gebilligte Vorentwurf zur Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Grüne Lunge“ mit Begründung wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 17.02.2025 bis einschließlich 18.03.2025 öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf der Bebauungsplanänderung die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange frühzeitig 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. Staatliches Bauamt Aschaffenburg,
13. Bayer. Landesamt für Denkmalpflege,
14. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung,
15. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Karlstadt,
16. Amt für ländliche Entwicklung,
17. Zweckverband AMME,
18. PLEdoc GmbH Ferngas Netzgesellschaft mbH,
19. Bayernwerk Netz GmbH,
20. Deutsche Telekom Technik GmbH,
21. Tennet TSO GmbH,
22. Vodafone Hessen GmbH & Co. KG,
23. Stadt Aschaffenburg,
24. 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. Landratsamt Miltenberg - Brandschutz,
02. Landratsamt Miltenberg – Gesundheitliche Belange,
03. Staatliches Bauamt Aschaffenburg,
04. PLEdoc GmbH Ferngas Netzgesellschaft mbH,
05. Deutsche Telekom Technik GmbH,
06. Tennet TSO GmbH,
07. Vodafone Hessen GmbH & Co. KG,
08. Gemeinde Leidersbach.

Keine Stellungnahme abgegeben haben:

01. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Karlstadt,
02. Amt für Ländliche Entwicklung,
03. Stadt Aschaffenburg.

Stellungnahmen, die zu behandeln sind, haben abgegeben:

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. Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg,
10. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung,
11. Bayer. Landesamt für Denkmalpflege,
12. Bayernwerk Netz GmbH,
13. Zweckverband AMME.

1. Regierung von Unterfranken mit Schreiben vom 10.03.2025

Überschwemmungsgebiet

Mit Ausnahme des östlich gelegenen Mischgebietes liegt das sonstige Areal im überschwemmungsgefährdeten Bereich (HQ 100) des Sulzbachs, was in den Planunterlagen auch thematisiert wird. In diesem Zusammenhang wird auf folgende Festlegungen des LEP sowie des RP1 hingewiesen:

Gem. Grundsatz 7.2.5 LEP sollen die Risiken durch Hochwasser soweit als möglich verringert werden. Hierzu sollen die natürliche Rückhalte- und Speicherfähigkeit der Landschaft erhalten und verbessert, Rückhalteräume an Gewässern von mit dem Hochwasserschutz nicht zu vereinbarenden Nutzungen freigehalten sowie bestehende Siedlungen vor einem mindestens hundert-jährlichen Hochwasser geschützt werden.

Gem. den Grundsätzen unter 4.2.7 RP1 sollen die Risiken durch Hochwasser durch vorbeugende Maßnahmen verringert oder vermieden werden. Hochwassergefährdete Bereiche sollen als Freiräume erhalten und von unvereinbaren Nutzungen, insbesondere der Siedlungsentwicklung, freigehalten werden.

Der natürliche Wasserrückhalt in der Fläche trägt zur Minderung von Hochwassergefahren bei und soll verbessert werden. Dabei kommt der Erhaltung und Wiederherstellung regelmäßig überfluteter flussbegleitender Flächen als Auwald oder Grünland sowie der Versickerungsfähigkeit des Bodens besondere Bedeutung zu.

Kommunale Planungen sollen Risiken durch Überflutungen aus Kanälen und Oberflächenabfluss infolge von Starkregenereignissen stärker berücksichtigen.

Den zuständigen Wasserwirtschaftsbehörden kommt bei der fachlichen Bewertung besondere Bedeutung zu.

Denkmäler

Wie den Planunterlagen auch zu entnehmen ist sind von der Planung ein Bodendenkmal, hier Nr. 6-6020-0222 (Archäologische Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit) sowie ein Kulturdenkmal, hier Nr. D-6-76-160-1 (Marktbefestigung, Wachturm), betroffen. In diesem Zusammenhang sind insbesondere folgende Festlegungen des LEP sowie des RP1 zu nennen:

Gem. Grundsatz 8.4.1 (Schutz des kulturellen Erbes) Abs. 2 LEP sollen die heimischen Bau- und Kulturdenkmäler in ihrer historischen und regionalen Vielfalt geschützt und erhalten werden. Historische Innenstädte und Ortskerne sollen unter Wahrung ihrer denkmalwürdigen oder ortsbildprägenden Baukultur erhalten, erneuert und weiterentwickelt werden.

Gem. Grundsatz 3.1.6-03 RP1 kommt zum Schutz der Kulturdenkmäler einer Schwerpunktbildung in der Denkmalpflege besondere Bedeutung zu. Dabei sind Baudenkmäler, die das Orts- und Landschaftsbild besonders prägen, durch städtebauliche bzw. landschaftspflegerische Maßnahmen in ihrer Wirkung zu stärken. Dies sind alle in der Denkmalliste aufgeführten Einzelbaudenkmäler, die in ihrer Substanz besonders gesichert und erhalten werden sollen.

Gem. Grundsatz 3.1.6-05 RP1 ist bei der weiteren Siedlungsentwicklung auf die Bodendenkmäler Rücksicht zu nehmen.

Den Stellungnahmen der zuständigen Denkmalschutzbehörden kommt bei der fachlichen Bewertung besondere Bedeutung zu.

Im Plangebiet liegt das Naturdenkmal „Prinzregent Luitpold Linde“. In diesem Zusammenhang wird auf folgenden Grundsatz der RP1 hingewiesen:

Gem. 4.1.2-01 (Schutz und Pflege der Landschaft) RP1 sollen die schutzwürdigen Landschaftsteile der Region, ein System von Naturparks, Landschaftsschutzgebieten, Naturschutzgebieten, Naturdenkmälern und Landschaftsbestandteilen, gesichert, vorhandene Schäden durch entsprechende Ordnungs-, Sanierungs- und Pflegemaßnahmen behoben werden. Diese schutzwürdigen Landschaftsteile sollen in ihrer Funktion als biologisch und strukturell bereichernde Elemente der Landschaft, als Kompensatoren der Belastungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild und als Lebensräume hier seltener bzw. selten gewordener Pflanzen- und Tiergesellschaften gestärkt werden.

Den zuständigen Naturschutzbehörden kommt bei der fachlichen Bewertung besondere Bedeutung zu.

Fazit

Die Planung entspricht den o.g. Erfordernissen der Raumordnung dann, wenn die zuständigen Wasserwirtschafts-, Denkmalschutz- und Naturschutzbehörden, ggf. mit Auflagen, keine Einwände erheben bzw. dem Vorhaben zustimmen. In diesem Fall werden keine Einwände erhoben.

Hinweise

Aufgrund der Eintragungen in unserem Raumordnungskataster weisen wir darauf hin, dass folgender weiterer Belang betroffen sein könnte:

Wasser: Zum Teil Abwasserleitung (AV AMME)

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

Beurteilung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Überschwemmungsgebiet

Die Wasserbehörden haben der Planung zugestimmt.

Da sich das Planungsgebiet nicht im Außenbereich befindet, ist § 78 Abs. 3 WHG einschlägig. Somit ist nach § 78 Abs. 3 WHG lediglich nachzuweisen:

1. die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger,
2. die Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes und
3. die hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben.

Diese Anforderungen werden erfüllt, durch die Teiloffenlegung des Sulzbaches, durch die Schaffung von zusätzlichem Retentionsraum und der Lage der geplanten Erdgeschoßhöhen oberhalb der HQ100-Grenzen (zzgl. Freibordmaß) sowie dem Verbot, dass im Hochwasserabflussbereich abflussbehindernde Einbauten, Erdauffüllungen und Einfriedungen unzulässig sind.

Die von zuständigen Wasserwirtschaftsbehörden vorgebrachten Anregungen werden berücksichtigt.

Denkmäler

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege hat der Planung zugestimmt, sofern die vorgebrachten Hinweise beachtet werden. Die Hinweise wurden in den Bebauungsplan übernommen und werden bei Bauarbeiten beachtet.

Das Naturdenkmal „Prinzregent Luitpold Linde“ steht auf der Fl.-Nr. 7740/40 vor dem Nebengebäude des Anwesens Bahnhofstraße 2. Es wird als Naturdenkmal und als zu erhaltender Baum in den Bebauungsplan aufgenommen.

Fazit

siehe vorstehend

Hinweise

Der Zweckverband AMME wurde im Verfahren beteiligt.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Das Naturdenkmal wird ergänzt.

Beschlussvorschlag:

Der Beurteilung des Büro PlanerFM wird vollinhaltlich zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	0

2. Regionaler Planungsverband mit Schreiben vom 17.03.2025Überschwemmungsgebiet

Mit Ausnahme des östlich gelegenen Mischgebietes liegt das sonstige Areal im überschwemmungsgefährdeten Bereich (HQ 100) des Sulzbachs, was in den Planunterlagen auch thematisiert wird. In diesem Zusammenhang wird auf folgende Festlegungen des LEP sowie des RP1 hingewiesen:

Gem. Grundsatz 7.2.5 LEP sollen die Risiken durch Hochwasser soweit als möglich verringert werden. Hierzu sollen die natürliche Rückhalte- und Speicherfähigkeit der Landschaft erhalten und verbessert, Rückhalteräume an Gewässern von mit dem Hochwasserschutz nicht zu vereinbarenden Nutzungen freigehalten sowie bestehende Siedlungen vor einem mindestens hundert-jährlichen Hochwasser geschützt werden.

Gem. den Grundsätzen unter 4.2.7 RP1 sollen die Risiken durch Hochwasser durch vorbeugende Maßnahmen verringert oder vermieden werden. Hochwassergefährdete Bereiche sollen als Freiräume erhalten und von unvereinbaren Nutzungen, insbesondere der Siedlungsentwicklung, freigehalten werden.

Der natürliche Wasserrückhalt in der Fläche trägt zur Minderung von Hochwassergefahren bei und soll verbessert werden. Dabei kommt der Erhaltung und Wiederherstellung regelmäßig überfluteter flussbegleitender Flächen als Auwald oder Grünland sowie der Versickerungsfähigkeit des Bodens besondere Bedeutung zu.

Kommunale Planungen sollen Risiken durch Überflutungen aus Kanälen und Oberflächenabfluss infolge von Starkregenereignissen stärker berücksichtigen.

Den zuständigen Wasserwirtschaftsbehörden kommt bei der fachlichen Bewertung besondere Bedeutung zu.

Denkmäler

Wie den Planunterlagen auch zu entnehmen ist sind von der Planung ein Bodendenkmal, hier Nr. 6-6020-0222 (Archäologische Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit) sowie ein Kulturdenkmal, hier Nr. D-6-76-160-1 (Marktbefestigung, Wachturm), betroffen. In diesem Zusammenhang sind insbesondere folgende Festlegungen des LEP sowie des RP1 zu nennen:

Gem. Grundsatz 8.4.1 (Schutz des kulturellen Erbes) Abs. 2 LEP sollen die heimischen Bau- und Kulturdenkmäler in ihrer historischen und regionalen Vielfalt geschützt und erhalten werden. Historische Innenstädte und Ortskerne sollen unter Wahrung ihrer denkmalwürdigen oder ortsbildprägenden Baukultur erhalten, erneuert und weiterentwickelt werden.

Gem. Grundsatz 3.1.6-03 RP1 kommt zum Schutz der Kulturdenkmäler einer Schwerpunktbildung in der Denkmalpflege besondere Bedeutung zu. Dabei sind Baudenkmäler, die das Orts- und Landschaftsbild besonders prägen, durch städtebauliche bzw. landschaftspflegerische Maßnahmen in ihrer Wirkung zu stärken. Dies sind alle in der Denkmalliste aufgeführten Einzelbaudenkmäler, die in ihrer Substanz besonders gesichert und erhalten werden sollen.

Gem. Grundsatz 3.1.6-05 RP1 ist bei der weiteren Siedlungsentwicklung auf die Bodendenkmäler Rücksicht zu nehmen.

Den Stellungnahmen der zuständigen Denkmalschutzbehörden kommt bei der fachlichen Bewertung besondere Bedeutung zu.

Im Plangebiet liegt das Naturdenkmal „Prinzregent Luitpold Linde“. In diesem Zusammenhang wird auf folgenden Grundsatz der RP1 hingewiesen:

Gem. 4.1.2-01 (Schutz und Pflege der Landschaft) RP1 sollen die schutzwürdigen Landschaftsteile der Region, ein System von Naturparks, Landschaftsschutzgebieten, Naturschutzgebieten, Naturdenkmälern und Landschaftsbestandteilen, gesichert, vorhandene Schäden durch entsprechende Ordnungs-, Sanierungs- und Pflegemaßnahmen behoben werden. Diese schutzwürdigen Landschaftsteile sollen in ihrer Funktion als biologisch und strukturell bereichernde Elemente der Landschaft, als Kompensatoren der Belastungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild und als Lebensräume hier seltener bzw. selten gewordener Pflanzen- und Tiergesellschaften gestärkt werden.

Den zuständigen Naturschutzbehörden kommt bei der fachlichen Bewertung besondere Bedeutung zu.

Fazit

Die Planung entspricht den o.g. Erfordernissen der Raumordnung dann, wenn die zuständigen Wasserwirtschafts-, Denkmalschutz- und Naturschutzbehörden, ggf. mit Auflagen, keine Einwände erheben bzw. dem Vorhaben zustimmen. In diesem Fall werden keine Einwände erhoben.

Beurteilung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Überschwemmungsgebiet

Die Wasserbehörden haben der Planung zugestimmt.

Da sich das Planungsgebiet nicht im Außenbereich befindet, ist § 78 Abs. 3 WHG einschlägig. Somit ist nach § 78 Abs. 3 WHG lediglich nachzuweisen:

1. die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger,
2. die Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes und
3. die hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben.

Diese Anforderungen werden erfüllt, durch die Teiloffenlegung des Sulzbaches, durch die Schaffung von zusätzlichem Retentionsraum und der Lage der geplanten Erdgeschosshöhen oberhalb der HQ100-Grenzen (zzgl. Freibordmaß) sowie dem Verbot, dass im Hochwasserabflussbereich abflussbehindernde Einbauten, Erdauffüllungen und Einfriedungen unzulässig sind.

Die von zuständigen Wasserwirtschaftsbehörden vorgebrachten Anregungen werden berücksichtigt.

Denkmäler

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege hat der Planung zugestimmt, sofern die vorgebrachten Hinweise beachtet werden. Die Hinweise wurden in den Bebauungsplan übernommen und werden bei Bauarbeiten beachtet.

Das Naturdenkmal „Prinzregent Luitpold Linde“ steht auf der Fl.-Nr. 7740/40 vor dem Nebengebäude des Anwesens Bahnhofstraße 2. Es wird als Naturdenkmal und als zu erhaltender Baum in den Bebauungsplan aufgenommen.

Fazit

siehe vorstehend

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Das Naturdenkmal wird ergänzt.

Beschlussvorschlag:

Der Beurteilung des Büro PlanerFM wird vollinhaltlich zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	0

3. Landratsamt Miltenberg - Bauplanungs- und Bauordnungsrecht
mit Schreiben vom 17.03.2025

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.

Bebauungsplan auf einer einheitlichen Grundlage erstellen

Die Bebauungsplanänderung wurde mit einem Planteil, einem eigenen, separaten Teil zu den Festsetzungen sowie den Verfahrensvermerken vorgelegt. Wir weisen darauf hin, dass die Bebauungsplanänderung auf einer einheitlichen Grundlage ausgefertigt werden muss.

Maß der baulichen Nutzung

Gem. § 16 Abs. 2 Ziff. 1 BauNVO kann im Bebauungsplan das Maß der baulichen Nutzung bestimmt werden durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl oder der Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen.

Es wird keine Grundflächenzahl festgesetzt. In den planungsrechtlichen Festsetzungen wird ausgeführt, dass die durch die Baugrenzen umschlossenen Baufelder zu 100 % ausgenutzt werden dürfen. In der Begründung wird dazu erläutert, dass eine Parzellierung der Parzellen nicht geplant sei, insofern werde von der Festsetzung einer Grundflächenzahl abgesehen. Stattdessen werde geregelt, dass die durch die Baugrenzen umschlossenen Baufelder das Höchstmaß der Überbauung bestimmen.

Es wird vorgeschlagen, das Baufenster zu bemaßen.

Zeichnerische Festsetzungen

Bei der „Art der baulichen Nutzung“ wird von der „Umgrenzung“ von Flächen für den Gemeinbedarf gesprochen, tatsächlich ist im Planteil die Fläche für Gemeinbedarf in entsprechendem Farbton dargestellt. Um Irritationen zu vermeiden, bitten wir um Berichtigung.

Farbgebung

Die Farbgebung der zeichnerischen Festsetzungen weicht von der Darstellung im Planteil ab (z. B. Verkehrsflächen, die öffentlichen Grünflächen aber auch die Flächen für den Gemeinbedarf). Wir bitten um Überarbeitung.

Zweckbestimmung

Die Flächen für den Gemeinbedarf erhalten eine Zweckbestimmung. Da der Bebauungsplan in zwei Bereichen geändert wird, ergeben sich zwei Bereiche mit „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“, einmal Jugendzentrum, einmal Seniorentreff. Um Irritationen zu vermeiden, sollte in den Festsetzungen konkretisiert werden, in welchem Bereich das Jugendzentrum und wo der Seniorentreff vorgesehen ist.

Wasserflächen und Flächen für den Hochwasserschutz

Im Hochwasserabflussbereich des Sulzbachs sind abflussbehindernde Einbauten, Erdauffüllungen und Einfriedungen unzulässig.

Der unter dem Punkt 5.1 beschriebene Hochwasserabflussbereich sollte im planerischen Teil dargestellt werden.

Fehlerteufel

Der Fehlerteufel hat zugeschlagen: In der Begründung auf Seite 4, zweiter Abschnitt, „...“, unter der verrohrt der Sulzbach verläuft.“

Beurteilung:

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

Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan führt die aktuelle Fassung der BayBO auf.

Bebauungsplan auf einer einheitlichen Grundlage erstellen

Die Zusammenführung von Plan und textlichen Festsetzungen erfolgt mit dem nächsten Verfahrensschritt.

Maß der baulichen Nutzung

Das Baufeld wird vermaßt.

Zeichnerische Festsetzungen

Die Bezeichnung „Umgrenzung“ entfällt.

Farbgebung

Die Angleichung der Farben erfolgt mit dem nächsten Verfahrensschritt

Zweckbestimmung

Die entsprechenden Einrichtungen werden den Gebieten zugeordnet.

Wasserflächen und Flächen für den Hochwasserschutz

Der Abflussbereich wird dargestellt.

Fehlerteufel

Das „r“ wird ergänzt.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Die Anpassungen und Ergänzungen werden, sofern erforderlich und wie oben beschrieben, in die Begründung und den Plan übernommen.

Beschlussvorschlag:

Der Beurteilung des Büro PlanerFM wird vollinhaltlich zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	0

4. Landratsamt Miltenberg - Natur- und Landschaftsschutz

mit Schreiben vom 17.03.2025

Dem o.g. Vorhaben kann aus naturschutzrechtlicher und -fachlicher Sicht noch nicht zugestimmt werden. Den aktuellen Unterlagen liegt ein Grünordnungsplan bei, jedoch noch kein Umweltbericht und artenschutzrechtlicher Fachbeitrag. Eine Stellungnahme kann erst abgegeben werden, wenn ein Umweltbericht und ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag nachgereicht wurden.

Beurteilung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die entsprechenden Unterlagen werden nachgereicht.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Die Anforderungen aus dem Artenschutz und dem Umweltbericht werden in den Plan und die Begründung eingearbeitet.

Beschlussvorschlag:

Der Beurteilung des Büro PlanerFM wird vollinhaltlich zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	0

5. Landratsamt Miltenberg – Immissionsschutz mit Schreiben vom 17.03.2025

Lärmschutz

Es ist nicht zu erwarten, dass von den geplanten Vorhaben des westlichen Plangebiets (Seniorentreff, Bücherei, öffentlicher Parkplatz) relevante Lärmemissionen ausgehen, die sich schädlich auf umliegende schutzbedürftige Nutzungen auswirken.

Gleiches gilt auch für die Errichtung des Jugendtreffs für Kinder zwischen 6 und 13 Jahre im östlichen Teil des Plangebiets. Nach § 22 Absatz 1a BImSchG sind Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen wie beispielsweise Ballspielplätzen durch Kinder hervorgerufen werden, im Regelfall keine schädliche Umwelteinwirkung. Bei der Beurteilung der Geräuscheinwirkungen dürfen Immissionsgrenz- und -richtwerte nicht herangezogen werden.

Straßenverkehrslärm

Die Berechnungen der Begründung zeigen, dass an der lärmzugewandten Gebäudefassade des Seniorenheims tagsüber ein Beurteilungspegel von 65,5 dB(A) durch den Straßenverkehr erreicht und der Orientierungswert der DIN 18005 für Mischgebiete von 60 dB(A) somit um 5,5 dB(A) überschritten wird.

In der Begründung wird daher empfohlen, den Aufenthaltsraum zur lärmabgewandten Fassadenseite oder Fenster zur seitlichen Fassadenseite anzuordnen, wodurch gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt werden können.

Neben dem tagsüber geltenden Orientierungswert der DIN 18005 wird an der lärmzugewandten Gebäudefassade des Seniorenheims auch der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für Mischgebiete von tagsüber 64 dB(A) überschritten. Aus lärmschutzfachlicher Sicht wird daher empfohlen, dass - insofern Maßnahmen des aktiven Lärmschutzes nicht in Frage kommen - zumindest die Möglichkeiten des passiven Schallschutzes ausgeschöpft werden, um jedenfalls die Werte der 16. BImSchV einzuhalten.

Die in der Begründung empfohlene lärmabgewandte Orientierung des Aufenthaltsraums und Fenster stellt hierbei eine geeignete Maßnahme zum Schutz vor Verkehrslärmeinwirkungen dar, da an den lärmabgewandten Gebäudefassaden auch die Unterschreitung des Immissionsgrenzwertes der 16. BImSchV erwartet werden kann.

Sollte der Aufenthaltsraum allerdings doch an der lärmzugewandten Gebäudefassade des Seniorenheims errichtet werden, wäre durch eine ausreichende Schalldämmung der Außenbauteile ein Innenpegel sicherzustellen, der eine gegen unzumutbare Lärmbeeinträchtigungen abgeschirmte Gebäudenutzung ermöglicht (bei Wohnnutzungen beträgt dieser beispielsweise 40 dB(A)).

Unter Beachtung dessen, bestehen gegen die Änderung des Bebauungsplans aus Sicht des Immissionsschutzes keine Bedenken.

Beurteilung:

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

Lärmschutz

Kenntnisnahme

Straßenverkehrslärm

Folgende Formulierung wird in den Bebauungsplan aufgenommen:

Weist der Seniorentreffpunkt ausschließlich Fenster zur lärmzugewandten Fassadenseite auf, so ist zur Einhaltung eines Innenpegels von 40 dB(A) eine ausreichende Schalldämmung der Außenbauteile sicherzustellen.

Durch diese Forderung wird sichergestellt, dass bei einer abweichenden Planung der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für Mischgebiete von tagsüber 64 dB(A) eingehalten wird.

Bei der aktuellen Planung ist dies entbehrlich, da der Aufenthaltsraum auch Fenster zur seitlichen Fassade aufweist. Dort liegen die Lärmpegel unter dem Grenzwert.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Die textlichen Festsetzungen sowie die Begründung werden wie oben aufgeführt ergänzt.

Beschlussvorschlag:

Der Beurteilung des Büro PlanerFM wird vollinhaltlich zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	0

6. Landratsamt Miltenberg - Bodenschutz mit Schreiben vom 17.03.2025

Im Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Grüne Lunge“ liegen im westlichen Teilabschnitt die Grundstücke Fl.-Nrn. 7197/2, 7197/3, 7197/4, 7197/5, 7202, 7203, 7740/35 (jeweils vollständig) und Fl.-Nrn. 366, 370, 7197, 7201, 7740 (jeweils teilweise) der Gemarkung Sulzbach a. Main. Im östlichen Teilabschnitt liegen die Grundstücke Fl.-Nrn. 500/5 (vollständig) und 500/50 sowie 8033 (beide teilweise) der Gemarkung Sulzbach a. Main. Im bayerischen Altlastenkataster nach Art. 3 BayBodSchG 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 planungsrechtlichen Festsetzungen bzw. Hinweise des Bebauungsplans unter Teil D 3. Bodenschutz steht Folgendes geschrieben:

„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.“

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

Aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen gegen die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Grüne Lunge“ in Sulzbach a. Main somit keine Bedenken.

Wir weisen allerdings 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 der jeweiligen Bauvorhaben an dem 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:

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.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass im bayerischen Altlastenkataster keine Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen verzeichnet sind.

Die Hinweise werden wie folgt aktualisiert:

Unter Hinweise D 3 wird die technische Anforderung LAGA M 20, Stand 2023 gestrichen.

Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis hinsichtlich Bodeneingriffen und Wiederverwertung von Bodenaushub.

Hinweis:

Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Der Hinweis D 3 wird wie vorgeschlagen aktualisiert.

Beschlussvorschlag:

Der Beurteilung des Büro PlanerFM wird vollinhaltlich zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	0

7. Landratsamt Miltenberg - Wasserschutz mit Schreiben vom 17.03.2025

Das Plangebiet liegt fast vollständig im überschwemmungsgefährdeten Bereich des Sulzbachs. Gemäß § 78 Abs. 1 WHG ist in festgesetzten Überschwemmungsgebieten die Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich in Bauleitplänen oder in sonstigen Satzungen nach dem Baugesetzbuch untersagt. Da sich das Planungsgebiet nicht im Außenbereich befindet ist jedoch § 78 Abs. 3 WHG einschlägig.

Nach § 78 Abs. 3 WHG hat die Gemeinde in festgesetzten Überschwemmungsgebieten bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für die Gebiete, die nach § 30 Absatz 1 und 2 oder § 34 des Baugesetzbuches zu beurteilen sind, in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuches insbesondere zu berücksichtigen:

1. die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger,
2. die Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes und
3. die hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben.

Die fachliche Beurteilung der Ziffern 1 bis 3 obliegt dem Wasserwirtschaftsamt.

Für den geplanten Gewässerausbau ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Dies ist dem Antragssteller bereits bekannt.

Beurteilung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich das Planungsgebiet nicht im Außenbereich befindet und somit § 78 Abs. 3 WHG einschlägig ist.

Aus dem Nachweis geht hervor, dass keine nachteiligen Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger ausgelöst werden, dass der bestehende Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt wird und dass die Errichtung von Bauvorhaben hochwasserangepasst erfolgt.

Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

Für den geplanten Gewässerausbau wird eine wasserrechtliche Erlaubnis beantragt.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

keine

Beschlussvorschlag:

Der Beurteilung des Büro PlanerFM wird vollinhaltlich zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	0

8. Landratsamt Miltenberg - Denkmalschutz mit Schreiben vom 17.03.2025

Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:

Innerhalb des Plangebiets befinden sich Einzelbaudenkmäler, die nach Art. 1 Abs. 2 BayDSchG mit folgendem Text in der Bayerischen Denkmalliste verzeichnet sind:

- D-6-76-160-1: „Marktbefestigung, Bruchsteinmauer entlang der nördlichen, östlichen und südlichen Ortskerngrenze mit Maul- und Schlüssellochscharten, davon eine bez. 16(?)7, Reste von doppeltürmigen Vortoren mit Rundtürmen an der Hauptstraße und Pfortengasse, sowie ein Rundturmrest in der Südostecke der Befestigung, alle Türme im oberen Teil mit Vorkragung über Gesims, teilweise mit Zinnen, der östliche Turm an der Hauptstraße mit Nische und Madonnenfigur um 1500 (Kopie); Sandstein M.14. Jh. - A. 17. Jh.“
- D-6-76-160-5: „Friedhofskapelle, kleiner verputzter Steinbau auf rechteckigem Grundriss mit Rundbogenöffnung und dreiseitigem Schluss, an den Seiten Erweiterungen mit Rundbogendurchgängen zum Friedhof, abgeschlepptes Krüppelwalmdach und verschieferter Dachreiter mit Pyramidenhelm, 1825, Umbau im Heimatstil, Anfang 20. Jh.“

Sollten konkrete Maßnahmen an Einzeldenkmälern oder in deren Nähe vorgesehen sein, ist dafür eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis nach Art. 6 BayDSchG zu stellen und sie sind mit den Denkmalbehörden vor Ausführung abzustimmen, um eine erhebliche Beeinträchtigung der Denkmäler zu verhindern.

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Im oben genannten Planungsgebiet liegen am südlichen Rand des Teilgebiets West die Bodendenkmäler:

- D-6-6020-0222: „Archäologische Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit im Ortsbereich von Sulzbach a. Main.“
- D-6-6020-0223: „Archäologische Befunde im Bereich der spätmittelalterlichen Ortsbefestigung in Sulzbach a. Main.“

Wir bitten Sie daher, folgenden Text in den Festsetzungen, auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen:

„Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Bereich der hier genannten Bodendenkmäler ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.“

Folgende Hinweise sind zu beachten:

- Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege empfiehlt nachdrücklich, Eingriffe in die Denkmalsubstanz zu vermeiden. Sollte nach Abwägung aller Belange keine Möglichkeit bestehen, Bodeneingriffe durch Umplanung vollständig oder in großen Teilen zu vermeiden, muss eine vorherige wissenschaftliche Untersuchung, Bergung und Dokumentation (d. h. Ausgrabung) im Auftrag der Vorhabenträger durchgeführt werden. Zur Kostentragung verweisen wir auf Art. 7 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023.

- Archäologische Ausgrabungen können abhängig von Art und Umfang der Bodendenkmäler einen erheblichen Umfang annehmen und müssen frühzeitig geplant werden. Hierbei sind Vor- und Nachbereitung aller erforderlichen wissenschaftlichen Untersuchungen zu berücksichtigen. Die aktuellen fachlichen Grundlagen für Durchführung und Dokumentation archäologischer Ausgrabungen finden Sie unter https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/dokuvorgaben_april_2020.pdf.
- Im Bereich bekannter Bodendenkmäler ist darüber hinaus der Einsatz technischer Ortungsgeräte, die geeignet sind, Denkmäler im Erdreich aufzufinden (z. B. Metallsonden), gemäß Art. 7 Abs. 6 BayDSchG verboten. Für berechnigte berufliche Interessen (geophysikalische Prospektion, Kampfmittelräumung, archäologische Fachfirmen) kann die Erlaubnis erteilt werden.

Beurteilung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:

Die Einzelbaudenkmäler sind im Plan dargestellt.

Die Um- und Anbaumaßnahme am Anwesen Bahnhofstraße 1 wird mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abgestimmt.

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Folgender Text wird in die textlichen Festsetzungen übernommen.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Bereich der genannten Bodendenkmäler ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Die textlichen Festsetzungen sowie die Begründung werden wie oben aufgeführt ergänzt.

Beschlussvorschlag:

Der Beurteilung des Büro PlanerFM wird vollinhaltlich zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	0

9. Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg mit Schreiben vom 02.04.2025

Abwasser und Gewässerschutz

Das Plangebiet soll im vorhandenen Mischsystem entwässert werden. Das Wasserhaushaltsgesetz strebt eine getrennte Sammlung und Behandlung von Niederschlags- und Schmutzwasser an. In der weiteren Planung ist daher zu prüfen, ob das anfallende Niederschlagswasser vor Ort versickert oder in den Sulzbach eingeleitet werden kann. Eine unter Umständen benötigte wasserrechtliche Erlaubnis ist unter Beteiligung des Wasserwirtschaftsamtes beim Landratsamt Miltenberg zu beantragen.

Altlasten und schädliche Bodenveränderungen

Es ist geplant, im Plangebiet RC-Material zu verbauen. Aufgrund des Vorsorgegedankens sollte im HQ-häufig Bereich Folgendes beachtet werden:

Die eingesetzten Materialien/Baustoffe, insbesondere für erdberührte und im Freien befindliche Bauteile, müssen so beschaffen sein, dass durch sie keine nachteiligen Auswirkungen auf den Sulzbach oder das Grundwasser entstehen. Die Verwendung von Baumaterialien, die auslaug- oder auswaschbare wassergefährdende Stoffe enthalten, ist nicht zulässig. Werden auf oder in den Boden Materialien auf- oder eingebracht, sind die Vorgaben der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV vom 09.07.2021, in Kraft getreten am 01.08.2023), insbes. §6, §7 und §8 zu beachten.

Es ist nur Boden- oder Baggergut i. S. §2 der BBodSchV zur Verwendung zugelassen, das

- die Vorsorgewerte nach Anlage 1 Tabellen 1 und 2 der BBodSchV oder
- die in Anlage 1 Tabelle 3 der Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV) angegebenen Werte für BM-0 bzw. BG-0“

einhält.

Oberflächengewässer und Überschwemmungsgebiet

Teilgebiet West

Das Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg wurde zu den Planungen in diesem Teilbereich des Bebauungsplanes bereits im Rahmen von mehreren Besprechungen beteiligt. Aufgrund der Lage der baulichen Anlagen im amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Sulzbaches ist eine wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung nach §78 WHG erforderlich.

Aus fachlicher Sicht muss vor allem nachgewiesen werden, dass keine nachteiligen Auswirkungen auf Dritte entstehen. Hierfür ist ein entsprechender hydraulischer Nachweis durchzuführen. In dem Zuge sind auch Retentionsraumverluste und ein diesbezüglicher umfangs-, funktions- und zeitgleicher Ausgleich darzulegen. Das hydraulische Modell wurde dem Markt Sulzbach bereits zur Verfügung gestellt.

Die Gebäude müssen hochwasserangepasst ausgeführt werden. Die Planung sieht diesbezüglich eine OK des FFB auf einer Höhe von 119,10 m ü. NN vor. Damit liegt der Boden ca. 50 cm über dem maximalen Wasserspiegel bei einem HQ100 (Hochwasserereignis mit einer statistischen Wiederkehr von 100 Jahren). Daneben müssen auch das bestehende Kellergeschoss und die Gebäudeöffnungen des bereits bestehenden Gebäudes baulich angepasst werden.

Hier wurde bei einer Besprechung am 05.12.2024 u.a. die Beseitigung der Kellerfenster und eine wasserdichte Tür zur Bachseite angedacht. Auch eine Flutung über das Kanalnetz ist durch geeignete Maßnahmen zu verhindern. Die hochwasserangepasste Bauweise ist im Zuge des wasserrechtlichen Verfahrens darzulegen.

In den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes wird ausgeführt, dass die Baugrenze durch untergeordnete Nebenanlagen wie eine Mülleinhausung sowie Terrassen, Stege, Rampen und Treppen auf der gesamten Fläche überschritten werden darf. Diesbezüglich sind die Auswirkungen auf den Hochwasserabfluss und den Hochwasserrückhalteraum zu berücksichtigen. Ggf. ist ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich. Es wird für sinnvoll erachtet, die Nebenanlagen bereits im Zuge des wasserrechtlichen Ausnahmegenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen.

Im Bebauungsplan wird der Wasserspiegel für ein HQ100 des Sulzbaches mit „bis zu 118,2 m ü. NN“ angegeben. Gemäß der hydraulischen Berechnung für ein HQ100 beträgt der maximale Wasserspiegel allerdings 118,60 m ü. NN. Dies ist entsprechend anzupassen.

Die geplante Fußgängerbrücke über den Sulzbach muss im hydraulischen Nachweis berücksichtigt werden. Die Anlage ist mit einem möglichst großen Abflussquerschnitt zu planen, um die Verklausungsgefahr möglichst gering zu halten. Zudem muss eine ausreichende Standsicherheit in Bezug auf die bei Hochwasser zu erwartenden Kräfte gewährleistet werden.

Der Bereich der geplanten PKW-Stellplätze ist im Rahmen des hydraulischen Nachweises in Bezug auf die genauen Wassertiefen zu untersuchen und zu prüfen, ob ein Abtreiben der Fahrzeuge im Hochwasserfall zu befürchten ist. Ggf. ist eine Anpassung der Planung erforderlich.

Die vorgesehenen aber noch nicht exakt verorteten Tische, Bänke, Liegen etc. dürfen nur in Bereichen mit geringen Fließgeschwindigkeiten errichtet werden (z.B. im Fließschatten des geplanten Gebäudes) und sind entsprechend im Untergrund zu verankern.

Der entlang des Sulzbaches geplante Radweg ist im Zuge der wasserrechtlichen Ausnahmegenehmigung darzustellen. Es ist auf einen ausreichenden Abstand zum Gewässer zu achten.

Die Freilegung des Sulzbaches ist in einem eigenständigen wasserrechtlichen Verfahren (Gewässerausbau) zu behandeln.

Teilgebiet Ost

Die Planungen zum Jugendhaus waren dem Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg bisher nicht bekannt. Das Vorhaben greift zum Teil in das amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiet des Sulzbaches ein. Auch hierfür ist eine wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung nach § 78 WHG erforderlich. Der verlorengelassene Retentionsraum ist zu ermitteln. Zudem muss eine entsprechende Ausgleichsplanung vorgelegt werden.

Sofern ein umfangs-, funktions- und zeitgleicher Ausgleich auf dem Vorhabensgrundstück der Fl.-Nr. 500/15, Gmk. Sulzbach, selbst nachgewiesen werden kann, kann aufgrund der Randlage im Überschwemmungsgebiet in einem Bereich mit geringen Fließgeschwindigkeiten evtl. auf eine gesonderte hydraulische Nachweisführung verzichtet werden. Das Gebäude ist hochwasserangepasst zu errichten. Dies ist im wasserrechtlichen Verfahren entsprechend nachzuweisen.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht besteht mit dem Vorhaben grundsätzlich Einverständnis, unter Berücksichtigung der aufgeführten Punkte.

Beurteilung:

Abwasser und Gewässerschutz

Im westlichen Teilgebiet werden auf einer Fläche von ca. 398,09 m² Gebäudesubstanz abgebrochen. Dem steht eine Fläche von ca. 392,01 m² an Neubebauung (West und Ost) gegenüber. Die überbaute Fläche reduziert sich somit um ca. 6 m².

Die Dächer des geplanten Anbaus und des Jugendhauses werden extensiv begrünt. Hierdurch reduziert sich die Menge des anfallenden Niederschlagswassers um mindestens 60% gegenüber einem Hartdach.

Die Gesamtfläche der Hartdächer, die abgebrochen werden sollen, beträgt 398,09 m². Das auf diesen Dächern anfallende Niederschlagswasser wird derzeit vollständig in den Mischwassersammler eingeleitet.

Die Gesamtfläche der extensiv begrünter Dächer, die errichtet werden sollen, beträgt 391,94 m² (367,21 m² + 24,73 m²). Extensiv begründete Dächer halten im Jahresmittel mindestens 60% des anfallenden Niederschlagswassers zurück. Dies entspräche einer Hartdachfläche von ca. 651,82 m². Die Gegenüberstellung verdeutlicht, dass durch die Planung der Mischwasserkanal entlastet wird.

Zur weiteren Entlastung des hoch ausgelasteten Sammlers in der Staatsstraße wird derzeit geprüft, ob eine Versickerung über die belebte Oberbodenzone möglich ist. Wenn eine Versickerung nicht möglich ist (z.B. aufgrund des hohen Grundwasserspiegels) wird das anfallende Niederschlagswasser in den Sulzbach eingeleitet. Hierzu wird bei der Unteren Wasserrechtsbehörde ggf. ein entsprechender Einleitantrag vorgelegt.

Altlasten und schädliche Bodenveränderungen

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der Ausführung beachtet. Der Bebauungsplan enthält entsprechende Hinweise.

Oberflächengewässer und Überschwemmungsgebiet

Teilgebiet West und Ost

Es wurde eine Berechnung durchgeführt, in der die Auffüllungen / Gebäudeplanungen und Abtragung / Gebäudeabbrüche in Bezug auf die jeweilige HQ-100-Höhe gegenübergestellt werden.

Aus dem Nachweis geht hervor, dass im Teilgebiet West ca. 1.400 m³ Retentionsraum geschaffen werden können und insofern keine nachteiligen Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger ausgelöst werden, dass der bestehende Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt wird und dass die Errichtung von Bauvorhaben hochwasserangepasst erfolgt.

Die Berechnung wird in der Begründung entsprechend ergänzt.

Die genauere Planung (Gebäude) erfolgt im Rahmen des wasserrechtlichen Ausnahme-genehmigungsverfahrens.

Der Wasserspiegel für ein HQ100 wird entsprechend korrigiert.

Die genauere Planung (Fußgängerbrücke) erfolgt im Rahmen des wasserrechtlichen Ausnahme-genehmigungsverfahrens.

Die genauere Planung (PKW-Stellplätze) erfolgt im Rahmen des wasserrechtlichen Ausnahme-genehmigungsverfahrens.

Der Hinweis zu Tischen, Bänken und Liegen wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Die genauere Planung (Radweg) erfolgt im Rahmen des wasserrechtlichen Ausnahme-genehmigungsverfahrens.

Die genauere Planung (Bachfreilegung) erfolgt im Rahmen des wasserrechtlichen Ausnahme-genehmigungsverfahrens.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass mit dem Vorhaben grundsätzlich Einverständnis besteht. Die oben genannten Punkte werden im Rahmen des wasserrechtlichen Ausnahme-genehmigungsverfahrens abgearbeitet.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Die Berechnung sowie deren Auswirkung wird in die Begründung aufgenommen.

Beschlussvorschlag:

Der Beurteilung des Büro PlanerFM wird vollinhaltlich zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	0

10. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege mit Schreiben vom 18.02.2025

Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:

Innerhalb des Plangebiets befinden sich Einzelbaudenkmäler, die nach Art. 1 Abs. 2 BayDSchG mit folgendem Text in der Bayerischen Denkmalliste verzeichnet sind:

- D-6-76-160-1: „Marktbefestigung, Bruchsteinmauer entlang der nördlichen, östlichen und südlichen Ortskerngrenze mit Maul- und Schlüssellochscharten, davon eine bez. 16(?)7, Reste von doppeltürmigen Vortoren mit Rundtürmen an der Hauptstraße und Pfortengasse, sowie ein Rundturmrest in der Südostecke der Befestigung, alle Türme im oberen Teil mit Vorkragung über Gesims, teilweise mit Zinnen, der östliche Turm an der Hauptstraße mit Nische und Madonnenfigur um 1500 (Kopie); Sandstein M.14. Jh. - A. 17. Jh.“
- D-6-76-160-5: „Friedhofskapelle, kleiner verputzter Steinbau auf rechteckigem Grundriss mit Rundbogenöffnung und dreiseitigem Schluss, an den Seiten Erweiterungen mit Rundbogendurchgängen zum Friedhof, abgeschlepptes Krüppelwalmdach und verschieferter Dachreiter mit Pyramidenhelm, 1825, Umbau im Heimatstil, Anfang 20. Jh.“

Denkmalfachliche Bewertung:

Aus denkmalfachlicher Sicht kann zu den vorgesehenen Änderungen im Bebauungs- und Grünordnungsplan wie folgt Stellung bezogen werden:

- Aus den vorliegenden Unterlagen gehen keine Eingriffe an den in der Bayerischen Denkmalliste verzeichneten Einzeldenkmälern hervor.
- Sollten konkrete Maßnahmen an Einzeldenkmälern oder in deren Nähe vorgesehen sein, ist dafür eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis nach Art. 6 BayDSchG zu stellen und sie sind mit den Denkmalbehörden vor Ausführung abzustimmen, um eine erhebliche Beeinträchtigung der Denkmäler zu verhindern.

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Im oben genannten Planungsgebiet liegen am südlichen Rand des Teilgebiets West die Bodendenkmäler:

- D-6-6020-0222: „Archäologische Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit im Ortsbereich von Sulzbach a. Main.“
- D-6-6020-0223: „Archäologische Befunde im Bereich der spätmittelalterlichen Ortsbefestigung in Sulzbach a. Main.“

Eine Orientierungshilfe zum derzeit bekannten Denkmalbestand bietet der öffentlich unter <http://www.denkmal.bayern.de> zugängliche Bayerische Denkmal-Atlas. Darüber hinaus stehen die digitalen Denkmaldaten für Fachanwender als Web Map Service (WMS) zur Verfügung und können so in lokale Geoinformationssysteme eingebunden werden. Die URL dieses Geowebdienstes lautet:

https://geoservices.bayern.de/wms/v1/ogc_denkmal.cgi

Bitte beachten Sie, dass es sich bei vorgenannter URL nicht um eine Internetseite handelt, sondern um eine Schnittstelle, die den Einsatz entsprechender Software erfordert.

Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt Priorität. Weitere Planungsschritte sollen diesen Aspekt berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sowie die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung zu berücksichtigen. Gem. Art. 3 BayDSchG nehmen Gemeinden, vor allem im Rahmen der Bauleitplanung auf die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, angemessen Rücksicht. Art. 83 Abs. 1 BV gilt entsprechend.

Die genannten Bodendenkmäler haben Sie bereits nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen, in der Begründung aufgeführt und im zugehörigen Kartenmaterial ihre Lage und Ausdehnung entsprechend gekennzeichnet (Anlage PlanZV, Nr. 14.2-3). Zusätzlich zum Hinweis auf die Meldepflicht gem. Art 8 BayDSchG wäre jedoch noch auf die besonderen Schutzbestimmungen bei Bodeneingriffen im Bereich der genannten Bodendenkmäler hinzuweisen (gem. § 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB). Wir bitten Sie daher, folgenden Text in den Festsetzungen, auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen:

„Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Bereich der hier genannten Bodendenkmäler ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.“

Im Rahmen dieses Genehmigungsverfahrens wird das BLfD die fachlichen Belange der Bodendenkmalpflege formulieren.

Fachliche Hinweise zur Abstimmung kommunaler Planungen mit Belangen der Boden-denkmalpflege entnehmen Sie auch bitte der Broschüre „Bodendenkmäler in Bayern. Hinweise für die kommunale Bauleitplanung.“

(https://www.blfd.bayern.de/mam/abteilungen_und_aufgaben/bodendenkmalpflege/kommunale_bauleitplanung/2018_broschuere_kommunale-bauleitplanung.pdf)

Bitte beachten Sie die folgenden Hinweise:

- Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege empfiehlt nachdrücklich, Eingriffe in die Denkmalsubstanz zu vermeiden. Sollte nach Abwägung aller Belange keine Möglichkeit bestehen, Bodeneingriffe durch Umplanung vollständig oder in großen Teilen zu vermeiden, muss eine vorherige wissenschaftliche Untersuchung, Bergung und Dokumentation (d. h. Ausgrabung) im Auftrag der Vorhabenträger durchgeführt werden. Zur Kostentragung verweisen wir auf Art. 7 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023.
- Archäologische Ausgrabungen können abhängig von Art und Umfang der Bodendenkmäler einen erheblichen Umfang annehmen und müssen frühzeitig geplant werden. Hierbei sind Vor- und Nachbereitung aller erforderlichen wissenschaftlichen Untersuchungen zu berücksichtigen. Die aktuellen fachlichen Grundlagen für Durchführung und Dokumentation archäologischer Ausgrabungen finden Sie unter https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/dokuvorgaben_april_2020.pdf.

- Im Bereich bekannter Bodendenkmäler ist darüber hinaus der Einsatz technischer Ortungsgeräte, die geeignet sind, Denkmäler im Erdreich aufzufinden (z. B. Metallsonden), gemäß Art. 7 Abs. 6 BayDSchG verboten. Für berechnigte berufliche Interessen (geophysikalische Prospektion, Kampfmittelräumung, archäologische Fachfirmen) kann die Erlaubnis erteilt werden.

Beurteilung:

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

Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:

Die Einzelbaudenkmäler sind im Plan dargestellt.

Die Um- und Anbaumaßnahme am Anwesen Bahnhofstraße 1 wird mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abgestimmt.

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Einzelbaudenkmäler im Plan dargestellt sind.

Folgender Text wird in die textlichen Festsetzungen übernommen.

„Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Bereich der genannten Bodendenkmäler ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.“

Die aufgeführten Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Die textlichen Festsetzungen sowie die Begründung werden wie oben aufgeführt ergänzt.

Beschlussvorschlag:

Der Beurteilung des Büro PlanerFM wird vollinhaltlich zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	0

11. Bayernwerk Netz GmbH mit Schreiben vom 24.02.2025

Im Geltungsbereich der Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Grüne Lunge“ in der Gemeinde Sulzbach mit Planstand vom 30. Januar 2025 verlaufen mehrere 0,4kV-Niederspannungskabel, 20kV-Mittelspannungskabel und Gas-Versorgungsleitungen unseres Unternehmens mit einem Schutzstreifen von (jeweils) 1 Meter beidseits der Leitungssachse.

Die Gas-Hauptleitungen sind (im Regelfall) über eine Dienstbarkeit bzw. die Netzanschlussverordnung (NAV) gesichert.

Parallel dazu sind oberirdische Zähleranschlusssäulen (im Kundeneigentum) und Unterteilungsschränke innerhalb des Geltungsbereichs platziert. Die Kabelanbindung(en) sind über eine Dienstbarkeit bzw. die Netzanschlussverordnung (NAV) gesichert.

Wir haben diesem Schreiben zwei Planausschnitte vom 24. Februar 2025 beigelegt.

Gegen die „Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Grüne Lunge“ in der Gemeinde Sulzbach a. Main mit Planstand vom 30. Januar 2025, bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer vorhandenen Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

Beurteilung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Sofern sich die Leitungen außerhalb der Verkehrsflächen befinden, werden sie in den Plan übertragen.

Relevant sind die Versorgungskabel im westlichen Teilgebiet. Sie durchqueren die öffentliche Grünfläche von Nord nach Süd im Bereich der geplanten Freilegung des Sulzbaches. Des Weiteren besteht ein Anschluss an das Anwesen Bahnhofstraße 1. Sie sind bei der Umgestaltung zu beachten und ggf. in Abstimmung mit der Bayernwerk Netz GmbH zu verlegen.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Die Leitungen außerhalb der Verkehrsflächen werden in den Plan übertragen. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

Beschlussvorschlag:

Der Beurteilung des Büro PlanerFM wird vollinhaltlich zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	0

12. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung mit Schreiben vom 17.03.2025

1. Beteiligte Flurstücke im westlichen Teilabschnitt:

Das Flurstück 7740/35 der Gemarkung Sulzbach liegt nur teilweise im Geltungsbereich, wird aber als vollständig aufgeführt.

Ebenfalls liegen Teile der Flurstücke 7740/6 und 7740/7 im Geltungsbereich, werden aber nicht aufgeführt.

2. Beteiligte Flurstücke im östlichen Teilabschnitt:
Das Flurstück 500/5 der Gemarkung Sulzbach liegt nur teilweise im Geltungsbereich, wird aber als vollständig aufgeführt.
3. Bei dem Grenzverlauf der Flurstücke 500/50, 7201 und 8033 der Gemarkung Sulzbach handelt es sich um Gewässergrenzen. Die Eigentumsgrenzen von Gewässergrundstücken können sich im Laufe der Zeit auf natürliche oder künstliche Weise verändern. Wir bitten die o.a. Hinweise bei Detailabsteckungen in diesem Bereich zu beachten. Falls deutliche Veränderungen in der Örtlichkeit vorhanden sind, wäre eine Vermessung und Feststellung der Uferlinie empfehlenswert.
4. Das Flurstück 8033 ist ein Anliegerflurstück. Es wird empfohlen, bei diesen Flurstücken die Einbeziehung der Flächen des Anliegerflurstückes durch das ADBV durchführen zu lassen. Hierzu wäre es von Vorteil, baldmöglichst auf das ADBV Klingenberg zuzukommen.
5. Das basierende Kartenmaterial innerhalb des Geltungsbereiches entspricht dem aktuellen Stand des Liegenschaftskatasters vom März 2025.
6. Wir befürworten die angestrebte privatrechtliche Regelung ohne Durchführung gesetzlicher Bodenordnungsmaßnahmen.

Weitere Belange des ADBV sind durch die Planung nicht berührt.

Beurteilung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zu 1.

Die Begründung wird entsprechend angepasst.

Zu 2.

Die Begründung wird entsprechend angepasst.

Zu 3.

Kenntnisnahme

Zu 4.

Kenntnisnahme

Zu 5. und 6.

Kenntnisnahme

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

keine

Beschlussvorschlag:

Der Beurteilung des Büro PlanerFM wird vollinhaltlich zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

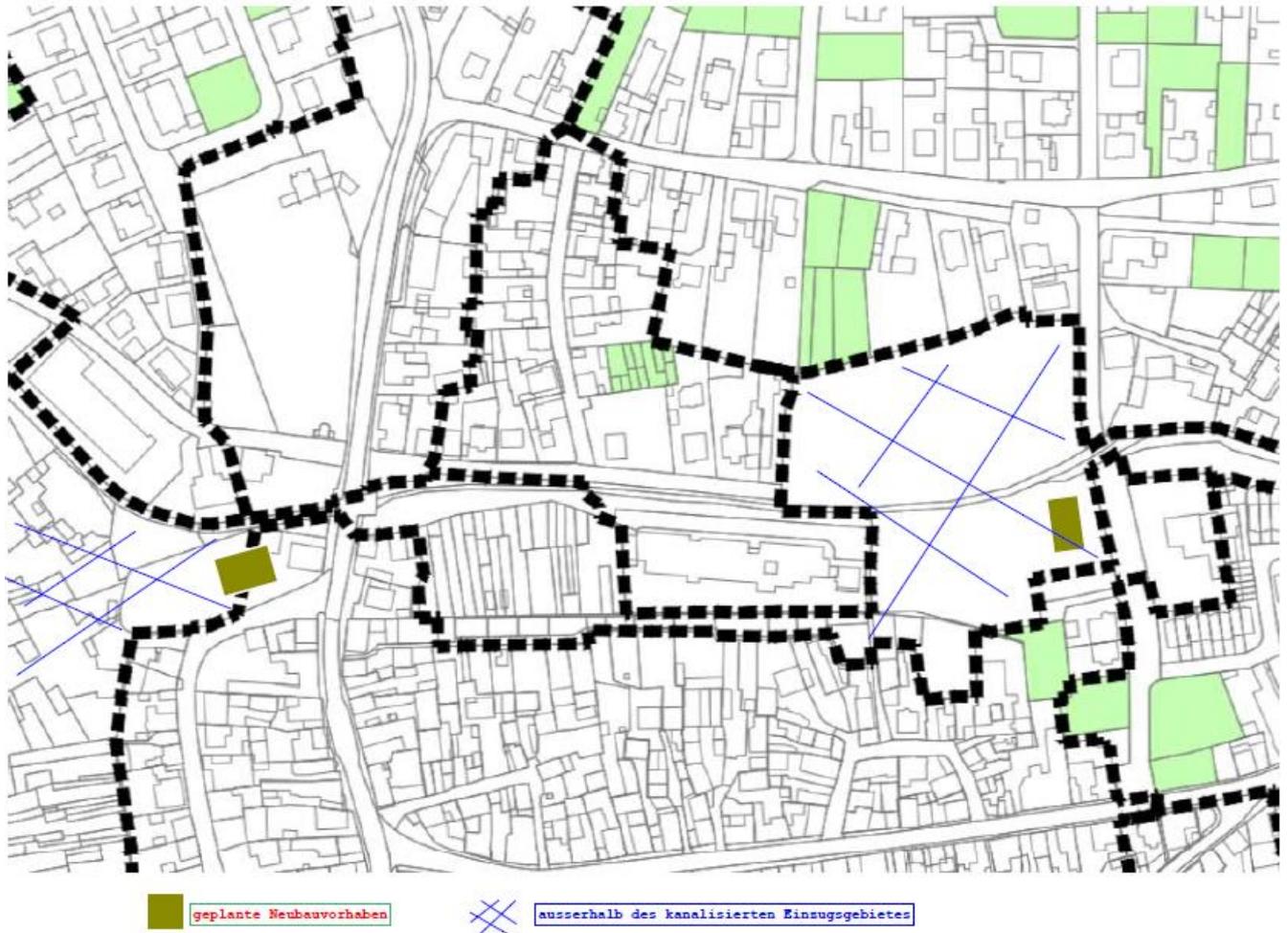
Ja:	8
Nein:	0

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	0

13. Zweckverband AMME mit E-Mail vom 28.02.2025

Zu den Angaben unter Pkt. 7.2. „Schmutz- und Niederschlagswasser“ in der Begründung erheben wir Einwände.

Die Plangebiete sind (größtenteils) nicht in der Schmutzfrachtberechnung als abflusswirksame Fläche enthalten. Dies betrifft das westliche Gebiet im Bereich der Gebäude-Erweiterung sowie das östliche Gebiet komplett – siehe Anlagen „Auszug Ü-Plan SFB“ und „Erweiterungsflächen“.



Das anfallende Niederschlagswasser der geplanten Maßnahmen darf somit nicht in den MW-Kanal abgeleitet werden.

Zur Regenwassernutzung und Pufferung von Starkregenereignissen kann durch den Einbau von Zisternen anfallendes Regenwasser gesammelt und für die Bewässerung von Grünanlagen und/oder als Brauchwasser verwendet werden - *Keine Verschwendung von wertvollem Trinkwasser!*

Überschüssiges Niederschlagswasser kann in die angrenzende Vorflut „Sulzbach“ abgeleitet werden.

Beurteilung:

Im westlichen Teilgebiet werden das Wohnhaus Bahnhofstraße 4 sowie zwei Nebengebäude (Fl.-Nr. 370) abgebrochen und zu einer Platzfläche umgestaltet. Zwei Anbauten an der Bahnhofstraße 1 sowie das rückwärtige Nebengebäude werden ebenfalls abgebrochen. Insgesamt beträgt die Abbruchfläche 398,09 m².



Das Vorderhaus Bahnhofstraße 1 wird zurückgebaut, saniert und erhält rückwärtig einen Anbau mit einem extensiven Gründach. Die Anbaufläche beträgt 367,21 m² (dunkelrot eingefärbte Flächen). Die hellrot eingefärbten Flächen sind befestigte Vorzonen des Gebäudes und entwässern unmittelbar in die angrenzenden Grünflächen.



Pläne unmaßstäblich, Plangrundlage Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

Im östlichen Teilgebiet wird über einer bestehenden befestigten Fläche das Jugendhaus mit einer Bruttofläche von 24,73 m² errichtet.

Summe Bestandsbebauung:	398,09 m ²
Summe geplante Bauung:	392,01 m ²
Gesamt:	- 6,08 m²

Die Gegenüberstellung ergibt, dass sich die überbaute Fläche gegenüber dem Bestand geringfügig um ca. 6 m² verkleinert.

Gesamtbetrachtung:

Die Dächer des geplanten Anbaus und des Jugendhauses werden extensiv begrünt. Hierdurch reduziert sich die Menge des anfallenden Niederschlagswassers um mindestens 60% gegenüber einem Hartdach.

Die Gesamtfläche der Hartdächer, die abgebrochen werden sollen, beträgt 398,09 m². Das auf diesen Dächern anfallende Niederschlagswasser wird derzeit vollständig in den Mischwassersammler eingeleitet.

Die Gesamtfläche der extensiv begrünter Dächer, die errichtet werden sollen, beträgt 391,94 m² (367,21 m² + 24,73 m²). Extensiv begründete Dächer halten im Jahresmittel mindestens 60% des anfallenden Niederschlagswassers zurück. Dies entspräche einer Hartdachfläche von ca. 651,82 m².

Die Gegenüberstellung verdeutlicht, dass durch die Planung der Mischwasserkanal entlastet wird.

Zur weiteren Entlastung des hoch ausgelasteten Sammlers in der Staatsstraße wird derzeit geprüft, ob eine Versickerung über die belebte Oberbodenzone möglich ist. Wenn eine Versickerung nicht möglich ist (z.B. aufgrund des hohen Grundwasserspiegels), wird das anfallende Niederschlagswasser in den Sulzbach eingeleitet. Hierzu wird bei der Unteren Wasserrechtsbehörde ggf. ein entsprechender Einleit Antrag vorgelegt.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

keine

Beschlussvorschlag:

Der Beurteilung des Büro PlanerFM wird vollinhaltlich zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	0

b) Behandlung der Stellungnahmen sonstiger Beteiligter (Bürger);

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ist keine Stellungnahme eingegangen.

c) Anordnung der öffentlichen Auslegung**Beschlussvorschlag:**

Der Entwurf zur Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Grüne Lunge“ in zwei Teilbereichen mit Begründung in der Fassung vom 26.06.2025 wird gebilligt und zur öffentlichen Auslegung sowie zur Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange angeordnet.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	0

2 Behandlung der vorliegenden Bauanträge**2.1 Bauantrag über Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses (7 WE), Goethestraße 7 ("Höhfeld")**

Beantragt wird der Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit 7 Wohneinheiten.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Höhfeld“. Die betroffenen Nachbarn haben dem Bauvorhaben zugestimmt.

Es werden folgende Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes beantragt:

- Abweichende Dachform und -neigung der Dachgauben (Flachdach 0 - 3° anstatt Satteldach 30 - 38°)
- Überschreitung der Baugrenzen durch die Balkone im 1. OG und DG
- Unterschreitung des Mindestgrenzabstandes bei zweigeschossigen Gebäuden (Abstandsfläche nach Art. 6 BayBO anstatt 5,00 m)
- Unterschreitung der Sockelhöhe (0 anstatt 40 - 60 cm)

Beschluss:

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

Die Befreiungen hinsichtlich der Dachform und Dachneigung sowie dem Mindestgrenzabstand entsprechen der kürzlich durchgeführten und mittlerweile rechtskräftigen Bebauungsplanänderung und widersprechen somit nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	

2.2 Bauantrag über Dachsanierung einer Doppelhaushälfte mit Erweiterung der Gauben und eines Balkons, Franz-Schüßler-Str. 7 ("Grüne Lunge")

Beantragt wird die Dachsanierung einer Doppelhaushälfte mit Erweiterung der Gauben und des Balkons.

Die Nachbarn wurden beteiligt und haben zugestimmt.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Grüne Lunge“ und liegt zudem im Bereich der Gestaltungssatzung.

Folgende Befreiungen sind notwendig:

- Überschreitung der Anzahl der Vollgeschosse (3 anstatt 2 Vollgeschosse)
- Überschreitung der Baugrenzen durch die Erweiterung des Balkons
- Abweichende Dachform und -neigung der Gauben (Pulldach 5° anstatt Satteldach 48-52°)
- Abweichende Dacheindeckung (Zinkblech anstatt Ziegeleindeckung)

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:	

2.3 Bauantrag über Errichtung einer Stützmauer und Geländeauffüllung, Am Altenbach 17 ("Erweiterung Gewerbegebiet Altenbach - 2. BA")

Beantragt wird die Errichtung einer Stützmauer und die Geländeauffüllung auf dem Grundstück Am Altenbach 17.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Erweiterung Gewerbegebiet Altenbach - 2. BA“.

Die betroffenen Nachbarn haben dem geplanten Bauvorhaben zugestimmt.

Es wird folgende Befreiung benötigt:

- Überschreitung der Auffüllungshöhe (maximal 1,87 m anstatt 0,80 m)

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	

2.4 Bauantrag über Tektur zu B-638-2018-2 und V-530-2022-1: Verschieben des Gebäudes um 30 cm nach Westen, Dornauer Ring 9 ("Linsenrain und Gewerbeflächen am Sulzbacher Weg")

Beantragt wird eine Tektur zum bereits genehmigten Bauvorhaben „Neubau eines 3-Familien-Wohnhauses“. Die Tekturplanung beinhaltet ein Verschieben des Gebäudes um 30 cm nach Westen.

Das Anwesen liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Linsenrain und Gewerbeflächen am Sulzbacher Weg“.

Es wird folgende Befreiung benötigt:

- Überschreitung der Baugrenze im rückwärtigen Grundstücksbereich

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	

2.5 Bauantrag über Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage, Nelkenweg 6 ("Südliches Ortsgebiet")

Beantragt wird der Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage.

Die Nachbarn wurden beteiligt und haben zugestimmt.

Das Anwesen befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Südliches Ortsgebiet“.

Beantragt werden folgende Befreiungen von den Festsetzungen:

- Abweichende Dachneigung (hier: 22° anstatt 26 - 38°)
- Überschreitung der Traufhöhe (hier: 7,27 m anstatt 6,00 m)
- Abweichende Firstrichtung

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:	

3 Behandlung der vorliegenden Bauanfragen

3.1 Bauvoranfrage über Nutzungsänderung einer Scheune zu einem Mehrfamilienwohnhaus, Dorfstr. 11 (Innerhalb bebauter Ortsteile)

Mit Bescheid vom 14.10.2024 wurde den Eheleuten Dillmann der Dachgeschossausbau mit Errichtung von Dachgauben und eines Balkons gestattet.

Das Grundstück liegt innerhalb bebauter Ortsteile im Ortsteil Dornau.

Nun möchte die Familie auch die in zweiter Baureihe gelegene Scheune zu Wohnzwecken umnutzen. Vorgesehen sind 5 Wohneinheiten. Die Zufahrt soll über den Dornauer Ring erfolgen.

In der Bauvoranfrage werden folgende Fragen konkret gestellt:

- Ist eine rückwärtige Erschließung vom Dornauer Ring über die eigenen Flurstücke 113/1 und 114/1 sowie 54 und 56 möglich?
- Ist ein Umbau oder Ersatzneubau der Scheune zu Wohnzwecken mit 5 Wohneinheiten möglich?
- Ist eine Abweichung im Hinblick auf die nördliche Scheunenwand der Fl.-Nr. 8 (in dieser befindet sich eine Öffnung) denkbar? Wenn ja, mit welchen Maßnahmen?

Der Zweckverband AMME hat auf Nachfrage mitgeteilt, dass der im Bereich des gemeindlichen Grundstücks Fl.-Nr. 48/3 verlaufende Kanal im Zuge der geplanten Bauausführung überfahren werden könne, wenn die Überfahrt mit lastabtragenden Stahlplatten gesichert wird. Dies sei aufgrund der geringen Tiefenlage von ca. 0,8 m zwingend erforderlich.

Von einer Anbindung der Entwässerung des geplanten neuen Bauvorhabens an den hinterliegenden Kanal ist aufgrund der geringen Tiefenlage einhergehend mit der großen Entfernung zum Neubau aus betrieblicher Sicht jedoch abzuraten. Die Entwässerung sollte über den bereits bestehenden Hausanschluss in der Dorfstraße (T = ca. 3 m) erfolgen.

Beschluss:

Der geplanten Nutzungsänderung der Scheune zu Wohnzwecken im rückwärtigen Bereich des Grundstücks als Maßnahme der Nachverdichtung wird grundsätzlich zugestimmt, sofern die hierfür erforderlichen und im Vorentwurf dargestellten Stellplätze tatsächlich errichtet werden.

Die Einräumung eines Geh- und Fahrrechts für das Grundstück Fl.-Nr. 48/3 wird in Aussicht gestellt, sofern in diesem Zusammenhang die statische Sicherung des im Grundstück verlaufenden Kanals sichergestellt wird.

Eine Abweichung von brandschutzrechtlichen Anforderungen muss mit dem Landratsamt als Bauaufsichtsbehörde geklärt werden.

Vor Weiterleitung der Bauvoranfrage an das Landratsamt ist seitens der Bauherrenschaft die Nachbarbeteiligung durchzuführen.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	

4 Bekanntgabe von erteilten isolierten Befreiungen

4.1 Errichtung einer Terrassenüberdachung und eines Pools, Renatastr. 3 ("Nördlich der Steinhohle II")

Beantragt wurde mit Schreiben vom 19.05.2025 die Errichtung einer Terrassenüberdachung und eines Pools.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Nördlich der Steinhohle II“. Die Errichtung der Terrassenüberdachung und des Pools sind nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. a) und Nr. 10 Buchst. a) BayBO grundsätzlich verfahrensfrei.

Es wird für das geplante Vorhaben folgende isolierte Befreiung notwendig:

- Überschreitung der Baugrenze

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

Die aktuell gültige Stellplatzsatzung (Inkrafttreten zum 10.08.2018) verliert aufgrund von Art. 83 Abs. 5 Satz 2 BayBO mit Ablauf des 30.09.2025 ihre Gültigkeit, weil sie die in der ab 1. Oktober 2025 geltenden Anlage zur Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) festgelegten Höchstzahlen (zumindest teilweise) überschreitet. Deshalb beabsichtigt der Markt Sulzbach a. Main, die bestehende Stellplatzsatzung außer Kraft zu setzen. Gleichzeitig soll eine neue Satzung zum 1. Oktober 2025 in Kraft gesetzt werden.

Mit der Ladung zur heutigen Sitzung wurden im Ratsinformationssystem folgende Unterlagen bereitgestellt:

- ein vom Staatsministerium zur Verfügung gestellter Fragenkatalog zur Änderung im gemeindlichen Satzungsrecht;
- Rundschreiben vom 14. April 2025 des Bayer. Gemeindetages;
- Anlage zur Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) u.a. mit den festgelegten Höchstzahlen;
- aktuell noch geltende Stellplatzsatzung 2018;
- Entwurf Stellplatz 2025

Der 1. Bürgermeister sowie der Sachbearbeiter erläutern den von der Verwaltung auf Basis des vom Bayer. Gemeindetags zur Verfügung gestellten Satzungsmusters vorbereiteten Entwurf zur Änderung bzw. Neuaufstellung einer Stellplatzsatzung für den Markt Sulzbach a. Main und gehen im Rahmen der Beratung auf Detailfragen aus den Reihen des Gremiums ein.

Die Ausschussmitglieder sprechen sich abschließend übereinstimmend für den vorgelegten Satzungsentwurf aus.

Beschlussvorschlag:

Dem von der Verwaltung vorgelegten Entwurf zur Änderung bzw. Neuaufstellung einer Stellplatzsatzung wird zugestimmt.

Die bisherige Satzung über die Herstellung von Stellplätzen von Kraftfahrzeugen vom 10.08.2018 wird mit Wirkung ab dem 01.10.2025 außer Kraft gesetzt.

Gleichzeitig wird die neue Stellplatzsatzung in der Fassung vom 26. Juni (MGR-Sitzung) mit Wirkung zum 01.10.2025 in Kraft gesetzt.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	

6 Änderung im gemeindlichen Satzungsrecht durch die Änderung der BayBO; Beratung über Erlass einer Spielplatzsatzung

Bisher bestand nach Art. 7 Abs. 3 BayBO bei Gebäuden mit mehr als drei Wohneinheiten die Verpflichtung, einen ausreichend großen Kinderspielplatz zu errichten. Als ausreichend galt ein Spielplatz dann, wenn er je 25 m² Wohnfläche 1,5 m² Bruttospielplatzfläche, aber mind. 60 m², hatte. Mindestanforderungen an die Ausstattung waren ein Sandkasten und eine ortsfeste Sitzgelegenheit.

Die Anlage der Spielplätze und ihre Unterhaltung waren ein wichtiges Anliegen und im Interesse des Kindeswohls auch von der Baubehörde durchzusetzen.

Mit der Änderung des Art. 7 Abs. 3 BayBO entfällt nunmehr die staatliche Nachweispflicht.

Nach Art. 81 Abs. 1 Nr. 3 BayBO (neue Fassung) besteht für die Gemeinde die Möglichkeit, eine Spielplatzsatzung zu erlassen. Dahingehend ist die Forderung zum Anlegen von Spielplätzen beschränkt. Diese greift erst bei Errichtung von Gebäuden mit mehr als fünf Wohneinheiten.

Aufgrund der Größe und Menge der noch zur Verfügung stehenden Baugrundstücke rechnet die Verwaltung nicht mit einer großen Anzahl von Bauvorhaben mit über fünf Wohneinheiten. Die Umsetzung, Ausstattung und Instandhaltung eines angemessenen Spielplatzes kann aus Sicht der Verwaltung nicht zielführend kontrolliert werden. Die in Sulzbach a. Main mit Ortsteilen vorhandenen öffentlichen Spielplätze bieten den Nutzern ein vielseitiges Angebot. Von fast allen Wohngebieten der Gemeinde kann ein Spielplatz fußläufig erreicht werden.

Das vom Bayer. Gemeindetag zur Verfügung gestellte Satzungsmuster für den Erlass einer Spielplatzsatzung wurde mit der Ladung zur heutigen Sitzung im Ratsinformationssystem bereitgestellt.

Nach eingehender Beratung sprechen sich die Mitglieder des Grundstücks-, Bau- und Umweltausschusses mehrheitlich gegen den Erlass einer Spielplatzsatzung aus.

Beschluss:

Ein Bedarf zum Erlass einer Spielplatzsatzung für den Markt Sulzbach a. Main wird **nicht** gesehen.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	7
Nein:	1

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	

7 Gehweg- und Straßenunterhalt; Sachstandsbericht zu den Gehwegsanierungsmaßnahmen in der Bahnhofstraße

Die geplanten Gehwegsanierungen in der St 2309 „Bahnhofstraße“ sind planmäßig am 04. Juni 2025 von der ausführenden Baufirma MKS Straßen- und Tiefbau GmbH & Co. KG gestartet.

Der Baubereich erstreckt sich in der St 2309 Bahnhofstraße zwischen die Einmündungen „Steinhohle“ und „Im Hag“ (ca. 330 m Länge). Dadurch wurde in Abstimmung mit der Straßenverkehrsbehörde des LRA Miltenberg eine Durchführung der Bauarbeiten in 5 Bauabschnitten festgelegt.

Gleichzeitig werden für das Bayernwerk neue Stromkabel inklusive Hausanschlüsse sowie Glasfaser mitverlegt. Weiterhin wird der Markt Sulzbach die Erneuerung der Straßenbeleuchtungskabel und -masten mit vornehmen.

Das zuständige Straßenverkehrsamt im LK Miltenberg hat für die Umsetzung der Arbeiten eine halbseitige Fahrbahnspernung mit Ampelregelung sowie Gehwegsperrungen angeordnet. Mit der Baufirma wurde abgestimmt, dass die Lichtsignalanlage zum Feierabend hin (sofern es der Bauablauf auch zulässt) zur Seite gestellt und auf Blinklicht umgestellt wird.

Auf Grund der jeweiligen Baustellenlänge von je ca. 100 m ist durch die Lichtsignalanlage mit Rückstaus und Verkehrsbehinderungen auf der Staatsstraße, insbesondere zu Berufsverkehrszeiten, zu rechnen.

Die Querung der Steinhohle erfolgt in offener Bauweise und kann nur unter Vollsperrung bis zur Kreuzung Friedenstraße im Zeitraum vom 04.06.25 bis 13.06.25 vorgenommen werden.

Seitens der Verwaltung wurde veranlasst, dass die Vollsperrung der Steinhohle gleichzeitig für die Verlegung von Glasfaser mitgenutzt wird.

Alle betroffenen Haushalte wurden über jeweilige Flugblätter ausführlich über den Bauablauf, Verkehrsführung, Müllentsorgung etc. informiert.

Die gesamte Bauzeit wurde von Seiten der Fa. MKS Straßen- und Tiefbau GmbH & Co. KG auf insgesamt 20 Wochen geschätzt und eine entsprechende VAO bis zum 24.10.2025 beantragt.

Die Ausschussmitglieder nehmen die Sachstandsmitteilung der Verwaltung zur Kenntnis. Es wird angeregt, dass seitens der Verwaltung gegenüber der ausführenden Baufirma - soweit machbar - auf eine kürzere Bauzeit hingewirkt werden soll.

8 Freizeitgelände Kolbensteinmauer; Anfrage auf Aufstellung von Outdoor-Tischtennisplatten

Aufgrund einer Anfrage des Herrn Stefan Westberg, welcher die Aufstellung von ein oder zwei Tischtennisplatten im Bereich der Freizeitanlage Kolbensteinmauer wünscht, hat die Verwaltung Preise und Modelle von möglichen Outdoor-Tischtennisplatten eingeholt.

Aus den eigenen Beständen ist leider keine Outdoor-Tischtennisplatte mehr über.

Die Verwaltung könnte sich die Aufstellung einer Outdoor-Tischtennisplatte im Bereich der Skateranlage ebenfalls gut vorstellen und schlägt in Abstimmung mit dem gemeindlichen Bauhof vor, dass hier z.B. eine Outdoor-Tischtennisplatte vom Typ Pingo von der Firma Erhard Sport mit Kosten in Höhe von ca. 2.000,00 € brutto angeschafft wird. Diese hat ein Eigengewicht von 170 kg und ist durch ihre HPL-Platte auch erfahrungsgemäß sehr robust und deutlich sicherer hinsichtlich möglicher Vandalismusschäden.

Beschluss:

Die Ausschussmitglieder stimmen dem Antrag zur Aufstellung einer Outdoor-Tischtennisplatte auf dem Freizeitgelände Kolbensteinmauer im Bereich der Skateranlage zu.

Die Verwaltung wird ermächtigt, eine neue Tischtennisplatte vom Typ Pingo Outdoor-Tischtennisplatte bei der Firma Erhard Sport in Höhe von ca. 2.000,00 € brutto zu erwerben.

Der gemeindliche Bauhof wird ermächtigt, die neue Tischtennisplatte nach Lieferung auf Leistensteine aufzustellen. Eine Pflasterung um die Tischtennisplatte wird aufgrund der noch ausstehenden Freigabe im Hinblick auf den Bodenschutz vorerst nicht erfolgen.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	

9 Berichte des Bürgermeisters

9.1 Friedhöfe Sulzbach und Soden; Bestandsaufnahme der Belegung

Vom Sachbearbeiter Michael Fäth wurde aktuell folgende Bestandsaufnahme der Friedhofsbelegungen vorgelegt:

Von den 75 konventionellen Kissensteingräbern im Friedhof Sulzbach, die bei der letzten Baumaßnahme (die behindertengerechten Gräber außen vor) errichtet wurden, sind bereits 22 belegt. Dies entspricht etwa 30 Prozent. Von den durch den Bauhof in Eigenregie etwas früher fertig gestellten 18 Gräbern ist ebenfalls bereits die Hälfte belegt. Bei gleichbleibender Tendenz werden daher in 2027 wieder neue Kissensteingräber benötigt werden, um den vorhandenen Bedarf zu decken.

In Soden wurden zuletzt 2021 Urnenerdgräber bzw. Kissensteingräber neu angelegt. Von den damals neu errichteten 9 Urnenerdgräbern sind nach einigen Neubelegungen in diesem Jahr aktuell noch 4 vorhanden. Von den 19 Kissensteingräbern sind derzeit noch 11 frei. Auch hier wird es erforderlich sein, in absehbarer Zeit neue Gräber anzulegen.

Die Zahl der vorhandenen Familien- und Einzelgräber hat hingegen abgenommen. Im Zeitraum Juni 2024 bis Juni 2025 wurden über 30 Gräber dieser Grabarten eingeebnet und nur 4 neue verkauft.

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., 4.1 und 4.2 der heutigen nichtöffentlichen Sitzung auch im öffentlichen Teil der Niederschrift.

**1 Rathaus Sulzbach a. Main;
Beratung über Instandsetzung bzw. kompletten Austausch des
automatischen Drehflügelantriebes der Haupteingangstüre**

Der 1. Bürgermeister berichtet über wiederholte Probleme mit der Haupteingangstüre im Rathaus, die regelmäßig einen Reparaturbedarf erforderlich machen. Von der Wartungsfirma wurden jüngst 2 Angebote vorgelegt.

Während sich die Kosten für eine Reparatur des automatischen Drehflügelantriebs auf brutto 3.407,10 € belaufen, würde für eine Erneuerung des kompletten Drehtürantriebs ein Betrag in Höhe von 3.804,43 € anfallen.

Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass Rollstuhlfahrer und Eltern mit Kinderwägen in der Praxis eh den barrierefreien Hintereingang benutzen wird seitens der Verwaltung die Überlegung geäußert, auf eine Automatik an der Haupteingangstüre grundsätzlich zu verzichten.

Von Seiten des Gremiums wird diesem Vorschlag zugestimmt, sofern diesbezüglich ein Öffnen der Türe ohne größeren Kraftaufwand möglich ist.

Beschluss:

Auf den Einsatz des automatischen Drehflügelantriebs an der Haupteingangstüre des Rathauses wird verzichtet, sofern das Öffnen der Türe ohne großen Kraftaufwand möglich ist.

Die Verwaltung wird zur entsprechenden Überprüfung ermächtigt.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	

**4.1 Herigoyen Grund- und Mittelschule / Main-Spessart-Halle Sulzbach;
Mehrkosten für die Erneuerung der Heizungssteuerung**

Im Zuge des Einbaus der neuen Heizungssteuerung für die Herigoyen Grund- und Mittelschule sowie die Main-Spessart-Halle mussten zusätzliche Stromkabel verlegt sowie der eine Hauptverteilerkasten im Maschinenhaus umgebaut werden.

Um den Bauablauf nicht zu behindern und bedingt auch durch die Tatsache, dass der gemeindliche Bauhof aufgrund von Wasserrohrbrüchen in diesem Zeitraum keine Kapazitäten frei hatte, erfolgte hier eine erweiterte Beauftragung an die Firma König System- & Elektrotechnik GmbH mit Mehrkosten in Höhe von 3.558,33 € brutto.

Beschluss:

Die Ausschussmitglieder nehmen den Sachstand zur Kenntnis und stimmen den bereits seitens der Firma König System- & Elektrotechnik GmbH ausgeführten Elektroarbeiten mit Mehrkosten in Höhe von 3.558,33 € brutto nachträglich zu.

Um den Baufortschritt nicht zu gefährden darf die Verwaltung evtl. weitere erforderliche Arbeiten, welche mit evtl. Mehrkosten verbunden sind, freigeben.

Nach Fertigstellung des Einbaus der neuen Heizungssteuerung wird den Ausschussmitgliedern noch einmal eine detaillierte Kostenaufstellung vorgelegt.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	

4.2 Freizeitgelände Kolbensteinmauer; Angebot vom 05.06.2025 der Fa. Thomas Hugo über Herstellung von 2 Freizeithütten

Im Rahmen der BA-Sitzung vom 16.01.2025 wurde die Verwaltung ermächtigt, von der Fa. Thomas Hugo ein Angebot für die Herstellung einer Freizeithütte (überdachte Sitzgruppe) einzuholen.

Mit Schreiben vom 05.06.2025 legt die Fa. Hugo nunmehr ein entsprechendes Angebot vor, das sich auf netto 2.050,00 € pro Hütte (brutto 4.879,00 € für 2 Hütten) beläuft.

Beschluss:

Die Fa. Thomas Hugo erhält den Auftrag zur Herstellung von 2 Freizeithütten gemäß dem Angebot vom 05.06.2025 mit Kosten in Höhe von 4.879,00 € brutto.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	