



# Markt Sulzbach a. Main

Landkreis Miltenberg

## BEGLAUBIGTER AUSZUG AUS DER NIEDERSCHRIFT

Sitzung des Marktgemeinderates am 28.09.2017

TOP - Ö - 3

**Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);  
Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Innenentwicklung mit  
Grünordnung "SO Wohn-Pflegeeinrichtung" - Ergebnis der 1. öffentlichen  
Auslegung**

- a) Behandlung der Stellungnahmen von Behörden und Träger öffentlicher Belange;**
- b) Behandlung der Stellungnahmen sonstiger Beteiligter (Bürger);**
- c) Anordnung der erneuten öffentlichen Auslegung**

Vorberaten in der Sitzung des Grundstücks-, Bau- und Umweltausschusses am 14.09.2017.

Der 1. Bürgermeister teilt mit, dass der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Innenentwicklung mit Grünordnung "SO Wohn-Pflegeeinrichtung" mit Begründung in der Fassung vom 30.03.2017 in der Zeit vom 20.05.2017 bis 02.06.2017 öffentlich ausgelegt wurde. Zu dem Entwurf wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zeitgleich beteiligt. Gleichzeitig wurde der Flächennutzungsplan im Bereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans berichtigt.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden von der ERLBAU GmbH & Co. KG wie nachstehend beurteilt und die entsprechenden Änderungen in den Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans eingearbeitet.

Der 1. Bürgermeister gibt die nachfolgenden Stellungnahmen und Beurteilungen im Wortlaut bekannt:

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

**Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung  
Stellungnahme vom 25.04.2017**

#### **Stellungnahme**

1. Das basierende Kartenmaterial entspricht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dem aktuellen Stand des Liegenschaftskatasters vom April 2017.
2. Die Flurstücksgrenze zwischen Flurstück 5786 und 5790 ist nicht vermessen und abgemarkt. Es besteht in diesem Abschnitt des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes keine Rechtssicherheit des Eigentums.

Weitere Belange des ADBV sind durch die Planung nicht berührt.

## **Beurteilung**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Eine Vermessung der Flurstücksgrenze zwischen Flurstück 5786 und 5790 zur Sicherstellung und Abklärung der Grenze ist vor Abschluss des Durchführungsvertrages zu veranlassen.

## **Beschluss:**

Dieser Beurteilung durch die ERLBAU GmbH & Co. KG wird vollinhaltlich zugestimmt.

## **Abstimmungsergebnis:**

Ja:	<b>15</b>
Nein:	<b>1</b>

Anwesend:	<b>16</b>
Persönlich beteiligt:	<b>0</b>

## **Bayernwerk AG, Dillberg 10, 97828 Marktheidenfeld Stellungnahme vom 10.05.2017**

### **Stellungnahme**

Ab dem 01.01.2017 hat die Energienetze Bayern GmbH die Gasversorgungsnetze der Gasversorgung Unterfranken GmbH (gasuf) gepachtet. Die Bayernwerk AG ist seit 01.07.2013 als Nachfolger der E.ON Bayern AG mit der Betriebsführung der Netze der Energienetze Bayern GmbH beauftragt.

In der „Hauptstraße“ und im Märzbrückenweg“ verlaufen Gasversorgungsleitungen, 20-kV-Mittelspannungs- und 0,4kV-Niederspannungskabelleitungen mit einem Schutzzonenbereich von 1 m beiderseits der Leitungsachse unseres Unternehmens. Wir haben diesem Schreiben zwei Plankopien beigelegt, in dem die vorhandenen Gasversorgungsleitungen sowie die Mittel- und Niederspannungsleitungen eingezeichnet sind. Für den richtigen Verlauf der Leitungsachsen übernehmen wir jedoch keine Gewähr, sie dienen nur zur Information. Für eine Entnahme von Maßen sind diese Pläne nicht geeignet.

Wir machen Sie darauf aufmerksam, dass es bei Bauarbeiten zu Näherungen und Kreuzungen von den vorhandenen Versorgungsleitungen kommen kann.

Da jede Berührung bzw. Beschädigung dieser Leitung mit Lebensgefahr verbunden ist, verweisen wir ausdrücklich auf unser beiliegendes Merkblatt zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen mit den darin enthaltenen Hinweisen und Auflagen.

Weiterhin bitten wir Sie, sich zwei Wochen vor Baubeginn mit dem Technischen Kundenmanagement im Netzcenter Marktheidenfeld, Tel. (0941) 28 00 33 11 zwecks Unterweisung bzw. Begehung in Verbindung zu setzen. Bei Sach-, Personen- und Vermögensschäden, die auch gegenüber Dritten bei Nichtbeachtung der notwendigen Sicherheitsbedingungen entstehen, übernimmt die Bayerwerk AG keine Haftung.

Bitte teilen Sie uns möglichst frühzeitig den voraussichtlich, benötigten Leistungsbedarf der gesamten Wohnanlage mit, damit wir unser Versorgungsnetz dahingehend überprüfen können. Da für eine sichere Versorgung mit elektrischer Energie eventuell die Errichtung einer weiteren Transformatorstation notwendig ist, bitten wir Sie diesen Hinweis in der Begründung zum Bebauungsplan mit aufzunehmen.

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

Zu unserer Entlastung senden wir Ihnen die von uns nicht benötigten Unterlagen wieder zurück.

Wir möchten Sie bitten, uns auch weiterhin an der Aufstellung bzw. an Änderungen von Flächennutzungs-, Bebauungs- und Grünordnungsplänen zu beteiligen, da sich besonders im Ausübungsbereich unserer Versorgungsleitungen Einschränkungen bezüglich der Bepflanzbarkeit ergeben können.

### **Beurteilung**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis für die Errichtung einer weiteren Transformatorstation wird in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

Alle weiteren Hinweise zu den bestehenden Leitungen in der Hauptstraße und im Märzbrückenweg werden zur Kenntnis genommen und in der weiterführenden Erschließung im Rahmen des Bauantrages und bei der Bauausführung beachtet und geregelt.

### **Beschluss:**

Dieser Beurteilung durch die ERLBAU GmbH & Co. KG wird vollinhaltlich zugestimmt.

### **Abstimmungsergebnis:**

Ja:	<b>15</b>
Nein:	<b>1</b>

Anwesend:	<b>16</b>
Persönlich beteiligt:	<b>0</b>

**Deutsche Telekom Technik GmbH, Technische Infrastruktur Niederlassung Süd,  
PB L Wü PTI 14, Schürerstraße 9a, 97080 Würzburg  
Stellungnahme vom 24.04.2017**

### **Stellungnahme**

Gegen die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für das Objekt SO „Wohn-Pflegeeinrichtung“ des Marktes Sulzbach bestehen unsererseits keine Einwände.

Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien unseres Unternehmens, die aus dem beigefügten Bestandsplan ersichtlich sind.

Dieser Bestandsplan ist nur für Ihre Planungszwecke bestimmt und darf nicht an Dritte weitergegeben werden.

Auf die vorhandenen, dem öffentlichen Telekommunikationsverkehr dienenden Telekommunikationslinien, ist bei Ihren Planungen grundsätzlich Rücksicht zu nehmen.

Bitte halten Sie uns über das Projekt auf dem Laufenden.

## **Beurteilung**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der weiterführenden Erschließung im Rahmen des Bauantrages und bei der Bauausführung beachtet und geregelt.

## **Beschluss:**

Dieser Beurteilung durch die ERLBAU GmbH & Co. KG wird vollinhaltlich zugestimmt.

## **Abstimmungsergebnis:**

Ja:	<b>15</b>
Nein:	<b>1</b>

Anwesend:	<b>16</b>
Persönlich beteiligt:	<b>0</b>

**Handwerkskammer Unterfranken, Rechts- und Unternehmensberatung,  
Betriebswirtschaftliche Beratungsstelle, Hasenhägweg 67, 63741 Aschaffenburg  
Stellungnahme vom 29.05.2017**

## **Stellungnahme**

Gegen das oben genannte Vorhaben bestehen von unserer Seite aus keine Bedenken.

## **Beurteilung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

## **Beschluss:**

Dieser Beurteilung durch die ERLBAU GmbH & Co. KG wird vollinhaltlich zugestimmt.

## **Abstimmungsergebnis:**

Ja:	<b>15</b>
Nein:	<b>1</b>

Anwesend:	<b>16</b>
Persönlich beteiligt:	<b>0</b>

**IHK Aschaffenburg, Postfach 10 01 17, 63701 Aschaffenburg  
Stellungnahme vom 29.05.2017**

## **Stellungnahme:**

Die IHK hat gegen die oben genannte Bebauungsplanaufstellung keine Bedenken, auch Anregungen sind nicht zu geben.

Wir möchten Sie bitten, uns eine genehmigte Fassung des Planers mit Beschluss zu gegebener Zeit zu überlassen.

## **Beurteilung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

## **Beschluss:**

Dieser Beurteilung durch die ERLBAU GmbH & Co. KG wird vollinhaltlich zugestimmt.

## **Abstimmungsergebnis:**

Ja:	<b>15</b>
Nein:	<b>1</b>

Anwesend:	16
Persönlich beteiligt:	<b>0</b>

**Landratsamt Miltenberg, Postfach 1560, 63885 Miltenberg**  
**Stellungnahme vom 22.05.2017**

## **Einleitung:**

Zu der im Betreff genannten Planung nimmt das Landratsamt Miltenberg als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:

Aufgrund des demographischen Wandels und der zunehmend steigenden Lebenserwartung wird der Anteil an älteren Menschen deutlich zunehmen. Der Markt Sulzbach möchte ein Angebot u.a. für ältere Menschen an barrierefreien Wohnungen und eine Pflegeeinrichtung schaffen. Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans soll die rechtliche Grundlage zur Verwirklichung des Vorhabens geschaffen werden. Der Bebauungsplan ist nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

### A) Bauplanungs- und Bauordnungsrecht

## **Stellungnahme:**

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

### Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Der Markt Sulzbach hat die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen. Daher hier einige allgemeine Informationen, die bei der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu beachten sind:

Gem. § 12 BauGB besteht ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aus dem Bebauungsplan dem Vorhaben und Erschließungsplan und dem Durchführungsvertrag.

Die Initiative zur Schaffung von Baurechten liegt bei einem Investor. Die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist bei der Gemeinde schriftlich zu beantragen. Der Antrag muss Aufschluss über das beabsichtigte Bauvorhaben und über die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen geben. Die Gemeinde entscheidet über diesen Antrag nach pflichtgemäßem Ermessen. Auf die Aufstellung besteht kein Rechtsanspruch. Der Investor übernimmt die Verpflichtung, das mit der Gemeinde abgestimmte und in den B-Plan übernommene Konzept, das Vorhaben auf eigenes wirtschaftliches Risiko innerhalb eines vertraglich bestimmten Zeitraumes, einschließlich der erforderlichen Erschließungsanlagen zu realisieren. I.d.R. muss der Vorhabenträger auch Eigentümer der Flächen sein.

## **Beurteilung**

Diese Formalien (schriftlicher Antrag, Gemeinderatsbeschluss über die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, Klärung der Eigentümerfragen) wurden gemäß dem Stand des Verfahrens abgewickelt.

## **Beschluss:**

Dieser Beurteilung durch die ERLBAU GmbH & Co. KG wird vollinhaltlich zugestimmt.

## **Abstimmungsergebnis:**

Ja:	<b>15</b>
Nein:	<b>1</b>

Anwesend:	<b>16</b>
Persönlich beteiligt:	<b>0</b>

## **Stellungnahme**

Beim vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird der Vorhaben- und Erschließungsplan Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist daher bei den einzelnen Verfahrensschritten, die bei der Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich sind, immer beizufügen. In der Regel handelt es sich beim vorhabenbezogenen Bebauungsplan um zwei Planwerke, den Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers und um den Bebauungsplan. Ersterer ist Bestandteil des letzteren, obwohl er ein eigenes Planwerk darstellt.

## **Beurteilung:**

Der Vorhaben- und Erschließungsplan wurde mit dem Bebauungsplan ausgelegt. In der planlichen Festsetzung unter Punkt II.1.1. wird auf den Vorhaben- und Erschließungsplan Bezug genommen und dessen Inhalt als Grundlage für die Zulässigkeit des Vorhabens festgesetzt. Fälschlicherweise wurde der V+E Plan in der Auslegung „Entwurf“ genannt, das wird in dem weiteren Verfahrensschritt korrigiert.

## **Beschluss:**

Dieser Beurteilung durch die ERLBAU GmbH & Co. KG wird vollinhaltlich zugestimmt.

## **Abstimmungsergebnis:**

Ja:	<b>15</b>
Nein:	<b>1</b>

Anwesend:	<b>16</b>
Persönlich beteiligt:	<b>0</b>

## **Stellungnahme:**

Der Vorhaben- und Erschließungsplan hat in zeichnerischer Form das konkret anstehende Bauvorhaben zu enthalten (Lage auf dem Baugrundstück, horizontale und vertikale Ausdehnung, Höhenlage). Er besteht daher in der Regel nicht aus einem einzelnen Plan sondern aus einer Planmappe.

## **Beurteilung:**

Im beiliegenden Vorhaben- und Erschließungsplan (in der 1. Auslegung als „Entwurf“ betitelt) sind alle notwendigen Angaben (Lage auf dem Baugrundstück, horizontale und vertikale Ausdehnung, Höhenlage) enthalten.

### **Beschluss:**

Dieser Beurteilung durch die ERLBAU GmbH & Co. KG wird vollinhaltlich zugestimmt.

### **Abstimmungsergebnis:**

Ja:	<b>15</b>
Nein:	<b>1</b>

Anwesend:	<b>16</b>
Persönlich beteiligt:	<b>1</b>

### **Stellungnahme:**

Eine abstrakt-generelle Darstellung wie beim herkömmlichen Bebauungsplan reicht nicht aus. Bei den Erschließungsmaßnahmen kommt der verkehrlichen Erschließung zentrale Bedeutung zu. Es müssen aber auch Aussagen über die Ver- und Entsorgung (Kanal, Wasser, Strom, Fernwärme oder Nahwärmeversorgung usw.) getroffen werden.

### **Beurteilung:**

Die erforderlichen Aussagen sind entweder im Vorhaben- und Erschließungsplan und/oder im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan zum größten Teil bereits enthalten. Ein Erschließungsplan, der die notwendigen Erschließungsmaßnahmen enthält, wird für den weiteren Verfahrensschritt erstellt und bei der nächsten Auslegung ausgelegt. Die notwendigen Sparten sind vorhanden und im Erschließungsplan nachrichtlich dargestellt.

### **Beschluss:**

Dieser Beurteilung durch die ERLBAU GmbH & Co. KG wird vollinhaltlich zugestimmt.

### **Abstimmungsergebnis:**

Ja:	<b>15</b>
Nein:	<b>1</b>

Anwesend:	<b>16</b>
Persönlich beteiligt:	<b>0</b>

### **Stellungnahme:**

Vor dem Satzungsbeschluss ist zwingend ein Durchführungsvertrag abzuschließen. Ohne Durchführungsvertrag ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan nichtig. Der Durchführungsvertrag macht den Vorhaben- und Erschließungsplan zur Bauverpflichtung.

Kommt der Vorhabenträger seinen Pflichten entsprechend dem Durchführungsvertrag nicht nach, kann die Gemeinde den vorhabenbezogenen Bebauungsplan entschädigungslos aufheben.

### **Beurteilung:**

Dies ist der Marktgemeinde Sulzbach bekannt und der Vertrag wird auch vor dem Satzungsbeschluss geschlossen.

### **Beschluss:**

Dieser Beurteilung durch die ERLBAU GmbH & Co. KG wird vollinhaltlich zugestimmt.

### **Abstimmungsergebnis:**

Ja:	<b>15</b>
Nein:	<b>1</b>

Anwesend:	<b>16</b>
Persönlich beteiligt:	<b>0</b>

### **Stellungnahme:**

Sind durch das Bauvorhaben Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, so ist eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung vorzunehmen.

### **Beurteilung:**

Nachdem der Vorhabenbezogene Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB zur Innenentwicklung aufgestellt wird und die Voraussetzungen dafür gegeben sind, ist eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung nicht erforderlich. Ebenso muss kein Umweltbericht erstellt werden.

### **Beschluss:**

Dieser Beurteilung durch die ERLBAU GmbH & Co. KG wird vollinhaltlich zugestimmt.

### **Abstimmungsergebnis:**

Ja:	<b>15</b>
Nein:	<b>1</b>

Anwesend:	<b>16</b>
Persönlich beteiligt:	<b>0</b>

### **Stellungnahme:**

Das Aufstellungsverfahren eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist identisch mit der Aufstellung eines herkömmlichen Bebauungsplanes. Nach dem Satzungsbeschluss erfolgt wie üblich die ortsübliche Bekanntmachung. Bekannt gemacht wird lediglich der Satzungsbeschluss. Dasselbe gilt für Ort und Zeit der Einsichtsmöglichkeiten. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung tritt der vorhabenbezogene Bebauungsplan in Kraft. Der Vorhaben- und Erschließungsplan als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist damit rechtsverbindliche Planungsgrundlage für die Zulassung des konkret anstehenden Bauvorhabens. Der Vorhaben- und Erschließungsplan ersetzt allerdings nicht die Baugenehmigung.

### **Beurteilung:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

### **Beschluss:**

Dieser Beurteilung durch die ERLBAU GmbH & Co. KG wird vollinhaltlich zugestimmt.

### **Abstimmungsergebnis:**

Ja:	<b>15</b>
Nein:	<b>1</b>

Anwesend:	<b>16</b>
Persönlich beteiligt:	<b>0</b>



## **Stellungnahme:**

### **Berichtigung des Flächennutzungsplanes**

Bereits in der Begründung zum Änderungsverfahren des Bebauungsplanes nach § 13a BauGB ist die sich ergebende Änderung des Flächennutzungsplanes sachlich vollständig abzuhandeln.

Die sich aus dem Verfahren nach § 13a BauGB ergebende Änderung des Flächennutzungsplanes ist zeichnerisch als Ausschnitt „Vorher“ – „Nachher“ komplett darzustellen und kurz zu begründen. Anschließend ist bei der Bekanntmachung der Bebauungsplanänderung zugleich auch die Änderung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung bekannt zu machen. Die der Begründung zur Bebauungsplanänderung entnommene – ausgefertigte! - Planzeichnung der geänderten Teilfläche des Flächennutzungsplanes ist in gleicher Weise zur Einsichtnahme bereitzuhalten wie alle bisherigen Flächennutzungsplanänderungen. Der Bekanntmachungstext zur Berichtigung des Flächennutzungsplanes könnte – im Anschluss an den Bekanntmachungstext zur Bebauungsplanänderung – wie folgt lauten:

„Zugleich wird bekannt gemacht, dass der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung an die Festsetzungen des Bebauungsplanes „SO Wohn- Pflegeeinrichtung“ angepasst wurde. Der berichtigte Flächennutzungsplan kann an gleichem Ort und zu den gleichen Zeiten eingesehen werden wie die Bebauungsplanänderung. Mit Datum der Rechtskraft der Bebauungsplanänderung „SO Wohn- Pflegeeinrichtung“ wird auch gleichzeitig die Berichtigung des Flächennutzungsplanes wirksam.“

In den vorliegenden Unterlagen wurde dies bereits weitgehend umgesetzt. Die Begründung ist entsprechend zu ergänzen.

## **Beurteilung:**

Die Begründung wird ergänzt und die weiterführenden Hinweise beachtet.

## **Beschluss:**

Dieser Beurteilung durch die ERLBAU GmbH & Co. KG wird vollinhaltlich zugestimmt.

## **Abstimmungsergebnis:**

Ja:	<b>16</b>
Nein:	<b>1</b>

Anwesend:	<b>17</b>
Persönlich beteiligt:	<b>0</b>

## **Stellungnahme:**

### **Bebauungsplan als Satzung**

Der Bebauungsplan wird als Satzung erlassen. Es ist allerdings nicht zwingend erforderlich, diesen in Paragraphen zu gliedern oder einleitende Paragraphen voranzustellen. § 1 „Räumlicher Geltungsbereich“ kann entfallen, da der räumliche Geltungsbereich im Planteil mit dem entsprechenden Planzeichen dargestellt ist. § 2 „Bestandteile der Satzung“ könnte eventuell bei den Verfahrensvermerken (davor oder danach) aufgenommen werden.

### **Beurteilung:**

Die Gliederung in Paragraphen ist zwar nicht zwingend erforderlich, wird aber beibehalten.

### **Beschluss:**

Dieser Beurteilung durch die ERLBAU GmbH & Co. KG wird vollinhaltlich zugestimmt.

### **Abstimmungsergebnis:**

Ja:	<b>16</b>
Nein:	<b>1</b>

Anwesend:	<b>17</b>
Persönlich beteiligt:	<b>0</b>

### **Stellungnahme:**

#### Art der baulichen Nutzung

Es wird ein Sondergebiet „Wohn- Pflegeeinrichtung“ festgesetzt. Zur Klarstellung und wegen der besseren Lesbarkeit sollte der immissionsschutzrechtliche Schutzgrad eines „Allgemeinen Wohngebietes“ bereits unter 1.1 festgesetzt werden.

### **Beurteilung:**

Eine Festsetzung des Schutzstandards ist nicht möglich. § 9 BauGB gibt hierfür keine Ermächtigungsgrundlage. Auf Grund der zulässigen Nutzung ergibt sich die Schutzwürdigkeit der Pflegeeinrichtung unmittelbar aus den immissionsschutzrechtlichen Vorschriften. Grundsätzlich anwendbar ist die DIN 18005 Schallschutz im Städtebau, die für ein WA tags 55 dB(A) nachts 45 dB(A) und für ein WR tags 50 dB(A) und nachts 40 dB(A) als Grenzwert angibt. Beide Immissionswerte werden signifikant überschritten, auf Grund dessen werden im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Festsetzungen zum Schallschutz getroffen, die gesunde Wohnverhältnisse gemäß eines WAs in den jeweiligen Aufenthaltsräumen sicherstellen. Bewusst wird trotz der massiven Überschreitungen an dem Standort festgehalten, da es wie in der Begründung dargestellt für die Senioren erhebliche Standortvorteile hat. Deswegen ist der Satz unter III. 6.1 nur als Hinweis zu betrachten.

### **Beschluss:**

Dieser Beurteilung durch die ERLBAU GmbH & Co. KG wird vollinhaltlich zugestimmt.

### **Abstimmungsergebnis:**

Ja:	<b>16</b>
Nein:	<b>1</b>

Anwesend:	<b>17</b>
Persönlich beteiligt:	<b>0</b>

### **Stellungnahme:**

#### Bauweise/Baugrenzen

Zur besseren Lesbarkeit sollten die Baugrenzen bzw. die Bauweise unter jeweils einer eigenen Rubrik erläutert werden.

**Beurteilung:**

Die Anregung wird übernommen.

**Beschluss:**

Dieser Beurteilung durch die ERLBAU GmbH & Co. KG wird vollinhaltlich zugestimmt.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja:	<b>16</b>
Nein:	<b>1</b>

Anwesend:	<b>17</b>
Persönlich beteiligt:	<b>0</b>

**Stellungnahme:**

Baugrenzen

Die Tiefe der Baugrenzen sowie die Abstände der Baugrenzen zu den Straßen und den Grundstücksgrenzen sind zur besseren Klarstellung zu vermaßen.

**Beurteilung:**

Baugrenzen  
Die Vermaßung wird ergänzt.

**Beschluss:**

Dieser Beurteilung durch die ERLBAU GmbH & Co. KG wird vollinhaltlich zugestimmt.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja:	<b>16</b>
Nein:	<b>1</b>

Anwesend:	<b>17</b>
Persönlich beteiligt:	<b>0</b>

**Stellungnahme:**

Wandhöhenfestsetzungen

Die geplanten Quer- und Zwerchgiebel überschreiten die festgesetzten Wandhöhen. Hier sind zusätzliche Festsetzungen zu treffen, um notwendige Befreiungen zu vermeiden.

**Beurteilung:**

Wandhöhenfestsetzung

Es wird folgende zusätzliche Festsetzung getroffen: Die festgesetzten traufseitigen Wandhöhen dürfen durch Dachaufbauten und Quergiebel um maximal 2,5 m an der Traufe der Dachaufbauten überschritten werden.

**Beschluss:**

Dieser Beurteilung durch die ERLBAU GmbH & Co. KG wird vollinhaltlich zugestimmt.

### **Abstimmungsergebnis:**

Ja:	<b>16</b>
Nein:	<b>1</b>

Anwesend:	<b>17</b>
Persönlich beteiligt:	<b>0</b>

### **Stellungnahme:**

#### Perlenschnur

Die Perlenschnur ist entsprechend Ziff. 15.14 der Planzeichenverordnung als „Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen“ zu erläutern.

### **Beurteilung:**

Dies ist durch die Konkretisierung unter Punkt II.5.2 in der zweiten Zeile erfolgt.

### **Beschlussvorschlag:**

Dieser Beurteilung durch die ERLBAU GmbH & Co. KG wird vollinhaltlich zugestimmt.

### **Abstimmungsergebnis:**

Ja:	<b>16</b>
Nein:	<b>1</b>

Anwesend:	<b>17</b>
Persönlich beteiligt:	<b>0</b>

### **Stellungnahme:**

#### Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

Die unter Ziff. 8.0 aufgeführten Planzeichen können mit den unter 9.0 „Hinweise“ dargestellten Planzeichen unter einer Rubrik „Planzeichen als Hinweise“ aufgenommen werden.

### **Beurteilung:**

Die Anregung wird übernommen.

### **Beschluss:**

Dieser Beurteilung durch die ERLBAU GmbH & Co. KG wird vollinhaltlich zugestimmt.

### **Abstimmungsergebnis:**

Ja:	<b>16</b>
Nein:	<b>1</b>

Anwesend:	<b>17</b>
Persönlich beteiligt:	<b>0</b>

### **Stellungnahme:**

#### Abstandsflächenregelung:

Die nur in der Begründung zum Bebauungsplan erwähnte gültige Abstandsflächenregelung von 0,4 H nach Art. 6 Abs. 7 BayBO, welche sich aus der bestehenden Satzung des Marktes Sulzbach für den Altortbereich ergibt, ist in die textlichen Festsetzungen aufzunehmen.

Die im beiliegenden Plan - Dachdraufsicht – der Erlbau GmbH aufgeführten Abstandsflächenberechnungen entsprechen teilweise nicht den Vorgaben des Art. 6 Abs. 7 BayBO und sind zu überprüfen.

### **Beurteilung:**

#### **Abstandsflächenregelung**

Nachdem die konkrete Bauplanung im Vorhaben- und Erschließungsplan die Abstandsregelung von 0,4 H nach Art. 6 Abs. 7 BayBO einhält wird die Festsetzung im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan zur Abstandsflächenregelung unter Punkt III.1.1. durch folgenden Satz ersetzt:

*Es wird die Bemessung der Abstandsflächen gemäß Art. 6 Abs. 7 der BayBO festgesetzt, somit beträgt die Tiefe der Abstandsflächen 0,4 H, jedoch mindestens 3 m zur nachbarschaftsrechtlichen Grundstücksgrenze.*

### **Beschluss:**

Dieser Beurteilung durch die ERLBAU GmbH & Co. KG wird vollinhaltlich zugestimmt.

### **Abstimmungsergebnis:**

Ja:	<b>16</b>
Nein:	<b>1</b>

Anwesend:	<b>17</b>
Persönlich beteiligt:	<b>0</b>

### **Stellungnahme:**

#### **III. Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan**

Die Festsetzungen 2.0 (Gestalterische Festsetzungen), 3.0 (Stellplätzen) und 4.0 (Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern) beruhen jeweils auf Art. 81 BayBO und können daher unter eine Ziffer gefasst werden.

### **Beurteilung:**

Die Anregung wird übernommen.

### **Beschluss:**

Dieser Beurteilung durch die ERLBAU GmbH & Co. KG wird vollinhaltlich zugestimmt.

### **Abstimmungsergebnis:**

Ja:	<b>17</b>
Nein:	<b>1</b>

Anwesend:	<b>18</b>
Persönlich beteiligt:	<b>0</b>

### **Stellungnahme:**

#### **Wasserschutzgebiet**

Bei den textlichen Hinweisen unter Ziff. 6.0 wird das Wasserschutzgebiet erläutert. Hierbei handelt es sich um eine nachrichtliche Übernahme, die unter einer eigenen Rubrik zu erfassen und auch im Plan darzustellen ist.

**Beurteilung:**

Wird als textlicher Hinweis belassen.

**Beschluss:**

Dieser Beurteilung durch die ERLBAU GmbH & Co. KG wird vollinhaltlich zugestimmt.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja:	<b>17</b>
Nein:	<b>1</b>

Anwesend:	<b>18</b>
Persönlich beteiligt:	<b>0</b>

**Stellungnahme:**

Verfahrensvermerke

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren aufgestellt. In Ziff. 1 der Verfahrensvermerke wurde zwar der § 13a BauGB aufgenommen, zum besseren Verständnis ist zu ergänzen, dass die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB erfolgt.

**Beurteilung:**

Der Textbaustein „im beschleunigten Verfahren“ wird ergänzt.

**Beschluss:**

Dieser Beurteilung durch die ERLBAU GmbH & Co. KG wird vollinhaltlich zugestimmt.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja:	<b>17</b>
Nein:	<b>1</b>

Anwesend:	<b>18</b>
Persönlich beteiligt:	<b>0</b>

**Stellungnahme:**

In Ziffer 3 und 4 wird § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB zitiert. Der Vollständigkeit halber ist in die Paragraphenkette auch der § 13a BauGB mit aufzunehmen.

**Beurteilung:**

Der § 13a BauGB wird ergänzt.

**Beschluss:**

Dieser Beurteilung durch die ERLBAU GmbH & Co. KG wird vollinhaltlich zugestimmt.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja:	<b>17</b>
Nein:	<b>1</b>

Anwesend:	<b>18</b>
Persönlich beteiligt:	<b>0</b>

### **Stellungnahme:**

Formulierungsvorschläge für die Verfahrensvermerke sind in den Planungshilfen für die Bauleitplanung p14/15 auf Seite 151 (B-Plan) enthalten. Den Inhalt dieser Broschüre finden Sie auch auf den Internet-Seite des Bayerischen Staatsministerium des Innern unter: [www.stmi.bayern.de/buw/staedtebau](http://www.stmi.bayern.de/buw/staedtebau) .

### **Beurteilung:**

Wird zur Kenntnis genommen.

### **Beschluss:**

Dieser Beurteilung durch die ERLBAU GmbH & Co. KG wird vollinhaltlich zugestimmt.

### **Abstimmungsergebnis:**

Ja:	<b>17</b>
Nein:	<b>1</b>

Anwesend:	<b>18</b>
Persönlich beteiligt:	<b>0</b>

### **Stellungnahme:**

#### **Städtebauliche Aspekte**

An Stelle der geplanten beiden Zwerchgiebel auf der Ostseite des Baukörpers A sollten Dachgauben ausgeführt werden, wodurch die Traufe an der Ostseite durchgehend wirkt und den Baukörper, wenn auch geringfügig, mehr horizontal betont. Von der Nutzung der Räume im Dachgeschoß – Schlafräume - wären Dachgauben möglich.

### **Beurteilung:**

#### **Städtebauliche Aspekte**

Die Bewegungsflächen nach DIN 18040-2 fordern entsprechend große Grundflächen in den Schlafräumen, die ohne Kniestock in Kombination mit Dachgauben nicht vorhanden sind. Daher sind Zwerchgiebel notwendig.

Der Anregung nach horizontaler Betonung im Bereich des Daches wird Rechnung getragen, indem ein weiterer horizontaler Kämpfer in das Dachfenster gesetzt wird.

### **Beschluss:**

Dieser Beurteilung durch die ERLBAU GmbH & Co. KG wird vollinhaltlich zugestimmt.

### **Abstimmungsergebnis:**

Ja:	<b>17</b>
Nein:	<b>1</b>

Anwesend:	<b>18</b>
Persönlich beteiligt:	<b>0</b>

## **B) Natur- und Landschaftsschutz**

### **Stellungnahme:**

Aus naturschutzrechtlicher und -fachlicher Sicht wird Folgendes mitgeteilt:

Bei einem Abriss der oberirdischen Gebäudeteile in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar sind keine Verstöße gegen artenschutzrechtliche Vorschriften gegeben. Ausgenommen ist der nicht vom Büro Fabion begangene Gebäudeteil des Hauses Hauptstraße 40. Hier wäre der Abbruch nur in der Zeit von Mitte September bis Ende Oktober oder Mitte März bis Mitte April bei anhaltend warmer Witterung möglich gewesen. Es ist daher gegenüber der Unteren Naturschutzbehörde nachzuweisen, wann der Abbruch erfolgte und ob das Haus Hauptstraße 40 kontrolliert wurde. Die Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) für die verlorenen Sommer- und Zwischenquartiere sind unverzüglich nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde festzulegen.

### **Beurteilung:**

Die Angaben zu den Abrisszeiten werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

Die CEF-Maßnahmen werden in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde festgelegt und sind bereits im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan enthalten.

### **Beschluss:**

Dieser Beurteilung durch die ERLBAU GmbH & Co. KG wird vollinhaltlich zugestimmt.

### **Abstimmungsergebnis:**

Ja:	<b>17</b>
Nein:	<b>1</b>

Anwesend:	<b>18</b>
Persönlich beteiligt:	<b>0</b>

## **C) Immissionsschutz**

### **Stellungnahme**

#### **Verkehrslärm der öffentlichen Straßen**

Im Verkehrsmengen-Atlas 2010 der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr ist für die Hauptstraße (St 2309) eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke von 12.302 Kfz/24 h angegeben.

Der Straßenrand der Hauptstraße (St 2309) befindet sich nur ca. 2,4 m neben den nächstgelegenen Wohn- und Pflegeräumen.

#### **Ergebnisse der von dem Gutachter durchgeführten Berechnungen**

Die Verkehrslärmbelastung unmittelbar vor den östlich, südlich und nördlich des Plangebietes gelegenen Fassaden stellt sich wesentlich ungünstiger dar, als tagsüber in den schutzbedürftigen Freiflächen: Die anzustrebenden Orientierungswerte OWWA,Tag = 55 dB(A) und OWWA,Nacht = 45 dB(A) werden auf der gesamten Länge der Ostfassade erheblich um bis zu 15 dB(A) tagsüber und um bis zu 17 dB(A) in der Nachtzeit überschritten. Auch vor der Südfassade des Gebäudes in den Baufenstern A und C herrschen noch Beurteilungspegel vor, die sich tagsüber zwischen 58 und 67 dB(A) und nachts zwischen 50 und 60 dB(A) bewegen. Zudem ist die Nordfassade des Wohn-/Pflegerheims bis zu einer Tiefe von ca. 15-20 Metern von Überschreitungen um bis zu 6 dB(A) betroffen. Eine gesicherte Einhaltung der in Kapitel 3.1 des Gutachtens genannten Schallschutzziele kann aufgrund der Baukörper-eigenen Abschirmung lediglich vor den vom Verkehrslärm abgewandten Fassaden festgestellt werden.



### Schallschutzmaßnahmen

Gemäß dem Gutachten scheiden aktive Schallschutzmaßnahmen (z.B. die Errichtung einer Lärmschutzwand im Osten des Geltungsbereichs entlang der Hauptstraße) unter den vorliegenden Planungsrandbedingungen zur Verbesserung der Geräuschsituation aus.

Zum einen müssten sie eine unverhältnismäßige Höhenentwicklung aufweisen, um auch auf Höhe der Obergeschosse eine spürbare Pegelminderung zu erzielen. Zum anderen müssten sie sowohl im Süden als auch im Norden nach Westen verlängert bzw. fortgeführt werden, um den Flankeneintrag aus diesen Richtungen zu unterbinden - wodurch sich ein auf das Ortsbild denkbar ungünstig auswirkender "Einbunkerungseffekt" ergeben würde.

Da nach dem Gutachten mit Blick auf die vorgesehene Nutzung auch keine lärmabgewandte Grundrissorientierung festgesetzt bzw. praktiziert werden kann, verbleibt im Umgang mit den erhöhten Verkehrslärmimmissionen lediglich noch klassisch passiver Schallschutz. Hier ergibt sich die Notwendigkeit, im Inneren von Aufenthaltsräumen für hinreichend hohe Luftwechselraten und gleichzeitig für ausreichend niedrige Geräuschpegel zu sorgen.

Gemäß dem Schreiben des Bayerischen Staatsministeriums des Inneren, für Bau und Verkehr vom 25. Juli 2014 „Lärmschutz in der Bauleitplanung“ ist zunächst insbesondere in Erwägung zu ziehen, ob Verkehrslärmeinwirkungen durch Maßnahmen des aktiven Lärmschutzes vermieden werden können (BVerwG). Dabei ist hier allerdings zu beachten dass auch besondere städtebauliche Gründe, etwa das Ziel einer Nachverdichtung oder die Überplanung von besiedelten Gebieten, einen Verzicht auf aktiven Lärmschutz ausnahmsweise rechtfertigen können (BVerwG).

Bei Planung und Abwägung sind des Weiteren auch die vernünftigerweise in Erwägung zu ziehenden Möglichkeiten des passiven Schallschutzes auszuschöpfen, um jedenfalls die Werte der 16. BImSchV bzw. die Innenpegelwerte in Wohnräumen von 40 dB(A) und in Schlafräumen von 30 dB(A) einzuhalten. Es wäre nachzuweisen, dass mit den in der Festsetzung 6.0 Lärmschutz Nr. 4 geforderten Mindestanforderungen die oben genannten Innenpegelwerte eingehalten werden können.

### Höhe der Überschreitung der Orientierungs-, Grenz- und Sanierungswerte

Gemäß dem Gutachten wird vor der Ostfassade des Wohn-/Pflegeheims nachts nicht nur der geltende Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV verletzt, sondern auch der Grenzwert für die Auslösung einer Lärmsanierung, der gemäß der Publikation "Umweltwissen Lärm - Straße und Schiene", Bayerisches Landesamt für Umwelt, Juli 2014 (Auslösewerte Straßenverkehrslärm) im allgemeinen Wohngebiet bei 57 dB(A) liegt.

Die Sanierungsgrenzwerte gelten "als eine Art allgemeiner Standard zur Bestimmung der enteignungsrechtlichen Zumutbarkeitsgrenze". Das heißt, oberhalb dieser Grenze ist das Grundrecht auf körperliche Unversehrtheit verletzt, bzw. das Recht auf Nutzung von Eigentum darf nur gegen Entschädigung eingeschränkt werden.

Vor diesem Hintergrund wird von dem Gutachter empfohlen, das Entstehen von offenbaren Außenbauteilen (z.B. Fenster, Türen) von Schlafräumen in den vom Verkehrslärm am stärksten betroffenen Ostfassaden per Festsetzung auszuschließen.

Um ausreichend hohe Luftwechselraten und gleichzeitig niedrige Innenpegel zu gewährleisten, sind diese sowie die weiteren Schlafräume, die durch Außenwandöffnungen in den Abschnitten der Nord- und Südfassaden belüftet werden müssen, vor denen nächtliche Beurteilungspegel über 49 dB(A) und demzufolge Immissionsgrenzwertüberschreitungen auftreten, mit Zwangsbelüftungsanlagen auszustatten.

## Lüftung von Aufenthaltsräumen

Die Anordnung von Pflegezimmern im Baukörper A an der Ostseite in unmittelbarer Nähe entlang der Hauptstraße wird als äußerst problematisch angesehen.

Nach Art. 45 BayBO 1998 mussten Aufenthaltsräume notwendige Fenster besitzen, die zum Öffnen sind. Sie sollten (mussten), sofern Lüftungsanlagen vorhanden sind, mindestens zu 1/8 ihrer Fläche geöffnet werden können (Simon/Busse, Art. 45, Rd.19 BayBO 1998).

Nach Art. 45 BayBO 2008 ist diese Forderung im Detail nicht mehr aufgeführt. Der Gesetzgeber stimmt die Erfüllung einer ausreichenden Belüftung auf den konkreten Einzelfall ab und verzichtet auf konkrete Regelungen (Simon/Busse, Art. 45, Rd. 46 BayBO 2008).

Einen Absatz vor den genannten Ausführungen des Gutachters wird im Gutachten auf Folgendes hingewiesen:

„Alternativ sind andere, im Ergebnis gleichwertige bauliche Lösungen für diese Problematik zu erarbeiten. Beispiele für derartige Möglichkeiten sind Wintergärten, Laubengänge oder vorgehängte Glasfassaden bzw. Glaselemente mit ausreichender Pegelminderung durch Abschirmung bzw. Beugung.“

Bei einer vorgehängten Glasfassade oder Laubengängen wäre wenigstens das Öffnen eines Fensters in den 1-Zimmer-Wohnungen möglich. Aus diesem Grund wären aus der Sicht des Immissionsschutzes auf der Ostseite des Vorhabens eine vorgehängte Glasfassade oder Laubengänge nicht zu öffnenden Fenstern vorzuziehen.

Es wird die Auffassung vertreten, dass die betroffenen 25 Pflegezimmer im Baukörper A aufgrund ihrer erhöhten hygienischen Belastungen als Pflegezimmer mit zum Teil sicher auch bettlägerigen Bewohnern, die Anforderungen an ein gesundes Wohnen nur erfüllen, wenn zumindest eine eingeschränkte zeit- bzw. stoßweise natürliche Belüftung z.B. über Oberlichtfenster möglich ist. Die vorgesehene mechanische Be- und Entlüftung der Räume wird aus den vorgenannten Gründen als nicht ausreichend angesehen.

Es wird deshalb für notwendig erachtet zu prüfen, inwieweit durch Umplanung – wie z. B. Nutzungsänderungen, bauliche Maßnahmen, weiteres Abrücken des Baukörpers A von der Hauptstraße - immissionsschutzrechtliche Verbesserungen für die Pflegezimmer zu erzielen sind, damit die Vorgaben des Art. 45 BayBO eingehalten werden können.

Zudem hat sich die Zahl der Zimmer im aktuellen Planentwurf vom 6. März 2017 an der lärmintensiven Ostfassade im Baukörper A, im Erd- sowie im 1. und 2. Obergeschoß gegenüber den ersten Planungen noch deutlich erhöht.

## Anlagenbedingter Lärm

Grundlage des Schallgutachtens sind die Informationen zur Betriebscharakteristik in der E-Mail vom 21. Februar 2017 der ERLBAU GmbH & Co. KG, Deggendorf.

## Parkplatz

- Parkplatzart: Mitarbeiter-, Besucher- und Anwohnerparkplatz
- Anzahl der Stellplätze: 26, - 6 davon für die Wohnungen im Dachgeschoss, die restlichen 20 Stellplätze werden sowohl von Mitarbeitern als auch von Besuchern genutzt
- ausschließlich die Stellplätze für die Wohnungen werden beschildert
- Fahrbahnoberfläche: asphaltiert

- Frequentierung: maximal 4 Fahrbewegungen auf jedem der Stellplätze tagsüber zwischen 6:00 und 22:00 Uhr, nachts keine Fahrbewegungen (Schichtwechsel erfolgt vor 22:00 Uhr bzw. nach 6:00 Uhr)
- Ein- und Ausfahrt erfolgt über den Märzbrückenweg

### Lieferverkehr

- Lieferzeiten: ausschließlich tagsüber zwischen 7:00 und 18:00 Uhr
- Lebensmittel werden zweimal wöchentlich mit Lkw angeliefert
- Getränke und kleinere Lebensmittellieferungen werden täglich mit Lkw bzw. Kleintransportern angeliefert
- Müll wird einmal wöchentlich mittels Lkw entsorgt
- alle Lieferfahrzeuge werden manuell im Bereich der Lieferzone entladen
- keine Wäscheanlieferung

Da nach der ERLBAU GmbH & Co. KG der Schichtwechsel bzw. die Übergabe vor 22:00 Uhr bzw. nach 6:00 Uhr erfolgt, finden gemäß dem Gutachten nachts keine Pkw-Zu- oder Abfahrten durch das Personal statt. Sowohl der Besucherverkehr als auch der Lieferverkehr beschränken sich nach den genannten Angaben auf die Tagzeit, sodass in der Nachtzeit keine anlagenbedingten Geräuscentwicklungen auftreten.

Auch der Lieferverkehr findet nach den Angaben der ERLBAU GmbH & Co. KG ausschließlich tagsüber zwischen 7:00 Uhr und 18:00 Uhr statt.

Somit sind insgesamt keine unzulässigen Schallimmissionen in der Nachbarschaft des geplanten Vorhabens zu erwarten.

Die Beschränkung der Pkw-Zu- oder Abfahrten durch das Personal und durch Besucher auf die Tagzeit (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) und des Lieferverkehrs auf die Tagzeit außerhalb der Ruhezeiten (werktags von 7.00 Uhr bis 20.00) wäre in die Genehmigung mit aufzunehmen.

### Luftschadstoffe - Belüftung der Innenräume

Dicht an stark befahrenen Straßen treten insbesondere hohe Konzentrationen an Stickoxiden, Feinstaub, Ruß und Kohlenwasserstoffe auf.

Schon 20 m von der Straße entfernt sind deutlich geringere Schadstoffkonzentrationen zu erwarten. Auf der durch den großen Baukörper abgeschirmten Rückseite der geplanten Wohn-Pflegeeinrichtung sind wesentlich geringere Schadstoffkonzentrationen zu erwarten.

Die (Zwangs-) Belüftung der 1-Zimmer-Wohnungen auf der der starkbefahrenen Hauptstraße zugewandten Seite sollte aus den vorgenannten Gründen nicht von der der starkbefahrenen Hauptstraße zugewandten Seite her erfolgen.

Ggf. wäre das Gesundheitsamt zu beteiligen.

### Beurteilung:

Der Nachweis, dass die Luftschalldämmungen der Außenbauteile die Mindestanforderungen gemäß Tabelle 7 der DIN 4109 (2016) einhalten, wird im Rahmen eines – noch zu erstellenden - schalltechnischen Gutachtens durch das Sachverständigenbüro hoock farny ingenieure aus Landshut erbracht.

Durch ein Abrücken des Baukörpers A um 1 – 2 Meter vom Straßenrand der Hauptstraße lassen sich nach den Ergebnissen zusätzlich durchgeführter Schallausbreitungsberechnungen keine spürbaren Pegelminderungen erzielen. Die Grenzwerte für die Auslösung einer Lärmsanierung wären weiterhin tags wie auch nachts deutlich überschritten.

Gleiches gilt für die Immissionen durch Stickoxide: Aus den Rasterkartendarstellungen im Anhang des mittlerweile erstellten lufthygienischen Gutachtens des Sachverständigenbüros hooock farny ingenieure aus Landshut lässt sich abschätzen, dass die Ostfassade des Bauteils A auch dann von Überschreitungen des Stickoxidgrenzwertes betroffen wäre, wenn das Gebäude wenige Meter nach Westen verschoben werden würde.

Im Umgang mit den ermittelten Grenzwertüberschreitungen hinsichtlich Stickoxide wird eine zusätzliche Festsetzung in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen. Um zu vermeiden, dass die künftigen Bewohner bzw. Patienten von schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftschadstoffe und Verkehrsgeräusche betroffen sein können, werden alle dem Wohnen dienenden Aufenthaltsräume im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss des Gebäudes A über eine zentrale Lüftungsanlage mit Frischluft versorgt. Die Ansaugung der Frischluft erfolgt auf der Westseite, wo die maßgeblichen Luftschadstoffkonzentrationen unter den Grenzwerten der 39. BImSchV (Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen vom 02.08.2010) liegen.

Aufgrund der prognostizierten Überschreitungen des Stickoxidgrenzwertes vor den Fenstern der Pflegezimmer im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss des Bauteils A dürfen die zugehörigen Außenwandöffnungen nicht offenbar ausgeführt werden, da anderenfalls – unabhängig von einer zentralen Belüftung – "schädliche" Frischluft in die Zimmer gelangen würde.

Im vorliegenden Fall sind jedoch Ausnahmen hiervon zulässig, weil seitens des Betreibers durch geeignete organisatorische und planerische Maßnahmen sichergestellt wird, dass Außenwandöffnungen in diesen Räumen erstens nur teilweise (d.h. nur ein einziges Fensterelement) und zweitens lediglich stoßweise geöffnet gehalten werden (können). Die Fenster werden mit abschließbaren Oliven versehen, die nur durch das Personal oder die Reinigungskräfte geöffnet respektive verschlossen werden können, nicht aber von den Bewohnern. Diesbezüglich wird eine Betriebsanweisung erlassen.

Mit Blick auf die gleichzeitig festgestellten Überschreitungen der Grenzwerte für die Auslösung einer Lärmsanierung durch den öffentlichen Verkehrslärm vor allen Fenstern der weiteren schutzbedürftigen Aufenthaltsräume in den der Hauptstraße zugewandten Fassaden müssen auch diese Außenwandöffnungen als Festverglasungen ausgeführt werden. Nachdem jedoch ein lediglich stoßweises Lüften über einzelne Fensterelemente durch das Personal oder Reinigungskräfte keine Gefahr schädlicher Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgeräusche für die künftigen Bewohner birgt, werden auch hiervon Ausnahmen zugelassen, weil alle offenbaren Außenwandöffnungen der betroffenen Räume mit abschließbaren Oliven versehen werden. Im Unterschied zu den Räumen im Erdgeschoss und ersten Obergeschoss des Gebäudes A werden diese Räume dezentral be- und entlüftet.

Hierzu wird in den Betreibervertrag folgender Text aufgenommen werden: (Die Aufnahme dieses Textes ist auch im Durchführungsvertrag mit aufzunehmen.)

*"Der offenbare Fensterflügel der Belichtungsöffnungen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (Pflegezimmer und sonstige Daueraufenthaltsräume) an der straßenzugewandten Ostfassade (Hauptstraße und Kreisverkehr) ist mit einer abschließbaren Olive gegen unbefugtes dauerhaftes Öffnen zu sichern. Die Öffnung der Fensterflügel darf lediglich für kurzzeitige Stoßlüftungen oder zu Reinigungszwecken*

*vom Pflege- oder Reinigungspersonal erfolgen, die Fenster sind danach wieder zuverlässig zu schließen. Hierzu ist eine Betriebsanweisung zu erstellen."*

Die Beschränkung der Pkw-Zu- und Abfahrten des Personals und der Besucher auf die Tagzeit zwischen 6:00 und 22:00 Uhr sowie des Lieferverkehrs auf die Tagzeit außerhalb der Ruhezeiten (werktags zwischen 7:00 und 20:00 Uhr) wird als Auflage in die Genehmigung aufgenommen.

Der Restmüll für die Barrierefreien Wohnungen (eine 240 l Tonne) sowie ein gewisser Anteil an Restmüll für die Pflegeeinrichtung wird einmal wöchentlich abgeholt. Zusätzlich wird anfallender Müll von der Pflegeeinrichtung in kürzeren, regelmäßigen Abständen von privaten Entsorgern abgeholt.

Für den im Schallschutzgutachten zugrunde gelegten Umfang des Lieferverkehrs verbleibt gemäß der schalltechnischen Berechnung am relevanten Immissionsort am Märzbrückenweg eine Pegelreserve von 3 dB(A) während der Tagzeit. Somit kann davon ausgegangen werden, dass der Lärm, der durch den privaten Müllentsorger entsteht und nicht im Einzelnen im Gutachten berücksichtigt wurde, keine Konflikte mit den Anforderungen an den Schallschutz hervorruft.

#### Anfragen von Mitgliedern des Marktgemeinderates:

Herr Dr. Rainer Vorberg bittet um Auskunft, ob ein Stellplatz für den Rettungsdienst vorgesehen ist.

Hierzu teilt Herr Kühnhauser mit, dass für den Rettungsdienst kein Stellplatz vorgesehen ist. Die Anfahrt erfolgt üblicherweise direkt am Haupteingang.

Frau Maria Keller fragt an, ob es üblich ist, dass die Fenster in Seniorenwohnheimen nur vom Personal geöffnet werden dürfen.

Herr Kühnhauser teilt mit, dass es in diesem Fall als Auflage vorgegeben wird.

Herr Dr. Rainer Vorberg fragt, ob eine Klimaanlage installiert wird.

Herr Kühnhauser teilt mit, dass eine Lüftungsanlage vorgesehen und ausreichend ist. Eine Klimaanlage wird nicht eingebaut.

Herr Dr. Rainer Vorberg bittet um Auskunft, ob bei Stromausfall ein Stromgenerator die Stromversorgung übernimmt.

Herr Kühnhauser teilt mit, dass für diesen Fall eine Batterieanlage eingebaut wird.

#### Beschluss:

Dieser Beurteilung durch die ERLBAU GmbH & Co. KG wird vollinhaltlich zugestimmt.

#### Abstimmungsergebnis:

Ja:	<b>17</b>
Nein:	<b>1</b>

Anwesend:	<b>18</b>
Persönlich beteiligt:	<b>0</b>

## D) Wasser- und Bodenschutz

### **Stellungnahme:**

#### Trinkwasserschutzgebiet:

Das Vorhaben liegt vollständig in der Weiteren Schutzzone (Zone IIIB) des Wasserschutzgebietes für die Brunnen 1 - 4, welche der öffentlichen Trinkwasserversorgung des Marktes Sulzbach am Main dienen.

Die wasserrechtlichen und wasserwirtschaftlichen Aspekte wurden im Vorfeld besprochen und sind im Entwurf und in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan vollständig und korrekt wiedergegeben.

### **Beurteilung:**

Wird zur Kenntnis genommen.

### **Beschluss:**

Dieser Beurteilung durch die ERLBAU GmbH & Co. KG wird vollinhaltlich zugestimmt.

### **Abstimmungsergebnis:**

Ja:	<b>17</b>
Nein:	<b>1</b>

Anwesend:	<b>18</b>
Persönlich beteiligt:	<b>0</b>

### **Stellungnahme:**

#### Niederschlagswasserbeseitigung:

In Ziffer 5.3 der Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird verbindlich vorgeschrieben, dass Niederschlagswasser auf dem Grundstück in den ca. 0,8 m - 5,5m tiefliegenden quartären Kiesen und Sanden entweder über eine Rigolenversickerung oder auch eine Versickerung über Mulden in das Grundwasser einzuleiten ist.

Nach dieser Begründung sei unabhängig von der Art der Versickerungsanlage besonders darauf zu achten, dass ein hydraulischer Anschluss an die besser durchlässigen Kiese und Sande gegeben sei. Um Schäden von Versickerungen an der bestehenden Bebauung zu verhindern, müssten die Versickerungseinrichtungen einen ausreichenden Abstand zur bestehenden Bebauung und Tiefe einhalten und seien dementsprechend tief auszuführen. Auf Grund der möglichen relativ oberflächennahen Grundwasserstände sei bei der Anlage von Versickerungsanlagen ein Notüberlaufsystem in den gemeindlichen Schmutzwasserkanal rückstaufrei zu erstellen.

Bei diesen Ausführungen handelt es sich um keine wasserrechtlichen Forderungen; ob diese mit dem Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg abgestimmt wurden, ist uns nicht bekannt.

### **Beurteilung:**

Die Aussagen wurde aus der Geotechnischen Stellungnahme vom Büro GeoPlan entnommen.

Hinsichtlich der Versickerung des anfallenden Niederschlags- und Oberflächenwassers ist für den geplanten Bauort festzuhalten, dass eine breitflächige Versickerung über die Decklagen aufgrund des immensen Flächenbedarfs nicht möglich ist. Der beschriebene Durchstich bis zu den quartären Kiesen unterhalb der Versickerungsanlagen wird daher unbedingt erforderlich, um eine ausreichende Versickerungsleistung zu gewährleisten. Ein Notüberlauf wird grundsätzlich empfohlen, um auch bei zu hohen Niederschlagsmengen eine kontrollierte Ableitung des Wassers sicherzustellen und Überflutungen durch Rückstau zu vermeiden.

Diese Entwässerungsplanung ist im Grundsatz mit dem Wasserwirtschaftsamt abzustimmen. Als Alternative käme lediglich eine Ableitung über einen Regenwasserkanal (sofern vorhanden) in Frage, da kein geeigneter Vorfluter in unmittelbarer Nähe zum Bauvorhaben vorliegt.

### **Beschluss:**

Dieser Beurteilung durch die ERLBAU GmbH & Co. KG wird vollinhaltlich zugestimmt.

### **Abstimmungsergebnis:**

Ja:	<b>17</b>
Nein:	<b>1</b>

Anwesend:	<b>18</b>
Persönlich beteiligt:	<b>0</b>

### **Stellungnahme:**

Die Versickerung von Niederschlagswasser stellt nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG eine Gewässerbenutzung dar und bedarf in einem Wasserschutzgebiet stets einer wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß § 8 Abs. 1 WHG.

### **Beurteilung:**

Wird zur Kenntnis genommen, die wasserrechtliche Erlaubnis wird im Rahmen des Bauantrages gestellt.

### **Beschluss:**

Dieser Beurteilung durch die ERLBAU GmbH & Co. KG wird vollinhaltlich zugestimmt.

### **Abstimmungsergebnis:**

Ja:	<b>17</b>
Nein:	<b>1</b>

Anwesend:	<b>18</b>
Persönlich beteiligt:	<b>0</b>

### **Stellungnahme:**

#### **Bodenschutz:**

Auf der überplanten Fläche liegen keinerlei Eintragungen im Altlasten-, Bodenschutz- und Deponie-Informationssystem (ABuDIS) für den Landkreis Miltenberg vor.

Auf der gegenüberliegenden Seite des geplanten Pflegeheims, auf der Fläche zwischen Hauptstraße und Jahnstraße, befindet sich die derzeit in Sanierung befindliche Altlast IBELO.

Die Grundwasserfließrichtung ist nach Nord-West, das Vorhabengrundstück befindet sich also nicht im Abstrom der Altlast, es ist nicht von einer Belastung des Grundstücks auszugehen. Ob diese Feststellung zutrifft, ist vom Wasserwirtschaftsamt zu beurteilen.

Weitere wasserrechtliche oder bodenschutzrechtliche Tatbestände sind aufgrund der vorgelegten Planunterlagen nicht ersichtlich.

In fachlicher Hinsicht bitten wir die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Aschaffenburg einzuholen und zu berücksichtigen.

### **Beurteilung:**

Wird zur Kenntnis genommen. Das Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg wurde bisher am Verfahren nicht beteiligt und es ist keine Stellungnahme eingegangen. Bei der nächsten Auslegung wird das WWA am Verfahren beteiligt.

### **Beschluss:**

Dieser Beurteilung durch die ERLBAU GmbH & Co. KG wird vollinhaltlich zugestimmt.

### **Abstimmungsergebnis:**

Ja:	<b>17</b>
Nein:	<b>1</b>

Anwesend:	<b>18</b>
Persönlich beteiligt:	<b>0</b>

## **E) Brandschutz**

### **Stellungnahme:**

Es ist eine Löschwasserversorgung von 1600 Liter im Bereich der Pflegeeinrichtung notwendig. Diese kann sowohl aus unabhängiger Löschwasserversorgung erfolgen, als auch aus der öffentlichen Wasserversorgung.

Hierfür sind im Umgriff der Pflegeeinrichtung Hydranten mit einem maximalen Abstand von 300 Meter anrechenbar.

Die Löschwasserversorgung muss für einen Zeitraum von mindestens zwei Stunden sichergestellt sein.

Laut Bebauungsplan sind Wandhöhen bis zu 15 Meter zulässig. Werden Rettungshöhen von acht Meter überschritten, ist die Anfahrbarkeit mit einer Drehleiter zu gewährleisten, wenn der zweite Rettungsweg nicht über bauliche Maßnahmen sichergestellt ist.

Muss ein zweiter Rettungsweg über Leitern der Feuerwehr aus dem rückwärtigen Bereich sichergestellt werden, ist die Zufahrt zum Parkplatz für Achslasten von mindestens 10 Tonnen auszulegen.

Das Merkblatt „Flächen für die Feuerwehr“ ist dabei zu beachten.

### **Beurteilung:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der Genehmigungsplanung berücksichtigt.



Es ist eine Löschwassermenge von mind. 1600 l/min. (96 m<sup>3</sup>/h) über 2 Std. sicherzustellen.

Das Löschwasser kann in einer Entfernung von höchstens 300 m von jeder Stelle des Bauvorhabens aus dem Wasserversorgungsnetz über Unter- und Überflurhydranten entnommen werden (Nr. 6.3 DVGW-Arbeitsblatt W 405).

Es kann davon ausgegangen werden, dass die vorstehende erforderliche Löschwassermenge über Unter- oder Überflurhydranten in der öffentlichen Verkehrsfläche bereitgestellt wird, da diese Löschwassermenge den Grundschutz darstellt und demnach vorhanden sein muss.

Es wird unterzeichnerseits davon ausgegangen, dass die erforderliche Löschwassermenge innerhalb der geschlossenen Bebauung im Gemeindegebiet von Sulzbach a. Main vorhanden ist.

Ein expliziter Nachweis über die Löschwassermenge ist demnach aus Unterzeichnersicht nicht erforderlich.“

### **Beschluss:**

Dieser Beurteilung durch die ERLBAU GmbH & Co. KG wird vollinhaltlich zugestimmt.

### **Abstimmungsergebnis:**

Ja:	<b>17</b>
Nein:	<b>1</b>

Anwesend:	<b>18</b>
Persönlich beteiligt:	<b>0</b>

## **F) Gesundheitsamtliche Belange**

### **Stellungnahme:**

Das Gesundheitsamt hat den Bebauungsplan geprüft und ist mit der Realisierung des Bebauungsplans grundsätzlich einverstanden.

### **Beurteilung:**

Wird zur Kenntnis genommen.

### **Beschluss:**

Dieser Beurteilung durch die ERLBAU GmbH & Co. KG wird vollinhaltlich zugestimmt.

### **Abstimmungsergebnis:**

Ja:	<b>17</b>
Nein:	<b>1</b>

Anwesend:	<b>18</b>
Persönlich beteiligt:	<b>0</b>

## **G) Straßenverkehrsbehörde**

### **Stellungnahme:**

Von Seiten der Straßenverkehrsbehörde bestehen gegen den Bebauungsplan grundsätzlich keine Einwände. Allerdings hat die Zufahrt zum Grundstück und den Stellplätzen über die Ortsstraße „Märzbrückenweg“ zu erfolgen.

## **Beurteilung:**

Die Zufahrt zum Grundstück und den Stellplätzen erfolgt nur über den Märzbrückenweg. Von der Hauptstraße ist nur an der südlichen Stirnseite eine Fußwegeverbindung geplant. Zur Klarstellung wird im Bebauungsplan an der Zufahrt vom Märzbrückenweg das Planzeichnung „Einfahrtsbereich“ ergänzt.

## **Beschluss:**

Dieser Beurteilung durch die ERLBAU GmbH & Co. KG wird vollinhaltlich zugestimmt.

## **Abstimmungsergebnis:**

Ja:	<b>17</b>
Nein:	<b>1</b>

Anwesend:	<b>18</b>
Persönlich beteiligt:	<b>0</b>

## **Regierung von Unterfranken, Postfach 63 49, 97013 Würzburg Stellungnahme vom 22.05.2017**

Anbei erhalten Sie die Stellungnahmen der höheren Landesplanungsbehörde sowie des Sachgebiets Städtebau:

### **Stellungnahme:**

#### **1. Landesplanerische Stellungnahme**

Die Regierung von Unterfranken als höhere Landesplanungsbehörde nimmt in ihrer Eigenschaft als Träger öffentlicher Belange zu dem im Betreff genannten Bauleitplanentwurf im Hinblick auf die Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB und Berücksichtigungspflicht von Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung nach Art. 3 Abs. 1 Satz 1 i. V. m. Art. 2 Nrn. 3 und 4 BayLplG wie folgt Stellung:

##### **1.1. Das Vorhaben**

Ein Investor beabsichtigt, auf einer Fläche von insgesamt ca. 3.750 m<sup>2</sup> (FlurNrn. 5748, 5740, 5764, 5758, 5761, 5770, 5786, 5770/2, Gemarkung Sulzbach a.Main), welche derzeit mit leerstehenden Gebäuden bebaut ist, eine Wohn- und Pflegeeinrichtung zu entwickeln. Die leer stehenden Gebäude stellen einen städtebaulichen Missstand dar, der mit dieser Planung beseitigt werden soll.

Die Ziele des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Innenentwicklung sind:

- städtebauliche Aufwertung der vorhandenen Situation
- Schaffung von barrierefreiem Wohnraum mit einer Pflegeeinrichtung
- Nachverdichtung der innerörtlichen Strukturen

##### **1.2. Siedlungsstruktur und Sozialwesen**

Gem. Grundsatz 3.1 „Flächensparen“ des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) soll die Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

Gem. Ziel 3.2 „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ LEP sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen.

Gem. Ziel B II 2.2 des Regionalplans Bayerischer Untermain (RP1) soll die Ausschöpfung von Flächenreserven und eine angemessene Verdichtung in den bestehenden Siedlungseinheiten Vorrang haben vor der Ausweisung neuer Baugebiete. Die Innenentwicklung einschl. der Umnutzung von brachliegenden ehemals baulich genutzten Flächen soll verstärkt werden.

Gem. B VIII 2 „Altenhilfe“ RP1 soll das Angebot an Einrichtungen der offenen und stationären Altenhilfe erhalten und den Bedürfnissen alter Menschen entsprechend weiter ausgebaut werden.

Gem. B VIII 2.1.3 RP1 soll auf den Bau weiterer altengerechter Wohnungen hingewirkt werden.

Mit dem Vorhaben nutzt der Markt Sulzbach a. Main ein brachliegendes Potential der Innenentwicklung, um eine Wohn- und Pflegeeinrichtung zu entwickeln. Der Standort liegt zentrumsnah und bietet gute Möglichkeiten der Grundversorgung. Angesichts des demographischen Wandels kann von einem grundsätzlichen Bedarf an derartigen Wohn- und Pflegeeinrichtungen ausgegangen werden. Der Standort ist nach hiesigem Erachten geeignet für eine derartige Nutzung und das Vorhaben entspricht nach Ansicht der höheren Landesplanungsbehörde den o.g. Festlegungen des LEP sowie des RP1 in hohem Maße. Im Hinblick auf die Siedlungsstruktur und das Sozialwesen werden von der höheren Landesplanungsbehörde keine Einwände erhoben.

### 1.3. Trinkwasserschutzgebiet

Die Planungsfläche liegt in der weiteren Schutzzone (Zone IIIB) des Wasserschutzgebietes für die Brunnen 1 - 4, welche der öffentlichen Trinkwasserversorgung des Marktes Sulzbach a. Main dienen.

Gem. Grundsatz 7.2.1 „Schutz des Wassers“ LEP soll darauf hingewirkt werden, dass das Wasser seine Funktionen im Naturhaushalt auf Dauer erfüllen kann.

Gem. Grundsatz 7.2.2 „Schutz des Grundwassers“ LEP soll Grundwasser bevorzugt der Trinkwasserversorgung dienen.

In der Begründung zum o.g. Bauleitplanentwurf wird dieses Thema bereits ausführlich thematisiert. Bedenken aufgrund der o.g. Grundsätze können zurückgestellt werden, wenn die zuständigen Wasserwirtschaftsbehörden dem Vorhaben ggf. mit Auflagen zustimmen bzw. keine Einwände erheben.

### 1.4. Hinweise

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

### **Beurteilung:**

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Das Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg wurde bisher am Verfahren nicht beteiligt und es ist keine Stellungnahme eingegangen. Bei der nächsten Auslegung wird das WWA am Verfahren beteiligt.

### **Beschluss:**

Dieser Beurteilung durch die ERLBAU GmbH & Co. KG wird vollinhaltlich zugestimmt.

### **Abstimmungsergebnis:**

Ja:	<b>17</b>
Nein:	<b>1</b>

Anwesend:	<b>18</b>
Persönlich beteiligt:	<b>0</b>

### **Stellungnahme:**

#### **2. Städtebauliche Stellungnahme**

Das Sachgebiet „Städtebau“ gibt zu dem Vorhaben folgende Stellungnahme ab:

Sulzbach am Main ist in der Städtebauförderung „Stadtumbau West“. Das geplante Gelände (Konversion ehem. Gärtnerei und ehem. Wohngebäude) liegt im Sanierungsgebiet bzw. im Erneuerungsgebiet. Die ortsbildprägende Kleinteiligkeit der bestehenden straßenbegleitenden Bebauung verliert durch die Neuplanung zunächst seinen kleinteiligen Charakter. Die Planung steht jedoch mit den Grundzielen der Sanierung, insbesondere der Nutzung, im Einklang. Bei der Umsetzung ist auf eine qualitativ hochwertige Planung zu achten, die im Einklang mit der bestehenden Bausubstanz steht. Hier wird dringend ein Beratungsgespräch mit dem Sanierungsarchitekten empfohlen.

Lt. ISEK (integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept) soll im Bereich südlich des Märzbrückenweges das Areal „Alte Gärtnerei“ zu einem modernen, zentrumsnahen und verkehrlich gut angeschlossenen Wohnraum entwickelt werden und Sulzbach als Wohnstandort stärken (ISEK Seite 154).

Auf Seite 125 ist ein „Seniorenrechtliches Sulzbach“ als Leitbild dargestellt, indem auf die Alterung der Bevölkerung reagiert und ein Lebensfeld für Senioren geschaffen werden soll. Hierzu gehören unter anderem ein attraktives Wohnumfeld, kurze Wege zu Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen sowie alternative Wohnformen, die den Senioren erlauben, auch im Alter in ihrer gewohnten Umgebung mit ihren bereits vorhandenen sozialen Kontakten bleiben zu können.

### **Beurteilung:**

Die Empfehlung wird zur Kenntnis genommen. Ein Beratungsgespräch mit dem Sanierungsarchitekten wurde bisher noch nicht geführt, ist aber im Laufe des Verfahrens noch geplant.

### **Beschluss:**

Dieser Beurteilung durch die ERLBAU GmbH & Co. KG wird vollinhaltlich zugestimmt.

### **Abstimmungsergebnis:**

Ja:	<b>17</b>
Nein:	<b>1</b>

Anwesend:	<b>18</b>
Persönlich beteiligt:	<b>0</b>

## **Regionaler Planungsverband Stellungnahme vom 23.05.2017**

Der Regionale Planungsverband Bayerischer Untermain gibt als Träger öffentlicher Belange folgende Stellungnahme ab:

### **Stellungnahme:**

Die vorliegenden Bauleitplanentwürfe wurden nach regionalplanerischen Gesichtspunkten überprüft.

#### **1. Das Vorhaben**

Ein Investor beabsichtigt auf einer Fläche von insgesamt ca. 3.750 m<sup>2</sup> (Fl.-Nrn. 5748, 5740, 5764, 5758, 5761, 5770, 5786, 5770/2, Gemarkung Sulzbach a. Main), welche derzeit mit leerstehenden Gebäuden bebaut ist, eine Wohn- und Pflegeeinrichtung zu entwickeln. Die leer stehenden Gebäude stellen einen städtebaulichen Missstand dar, der mit dieser Planung beseitigt werden soll.

Die Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplans der Innenentwicklung sind:

- Städtebauliche Aufwertung der vorhandenen Situation
- Schaffung von barrierefreiem Wohnraum mit einer Pflegeeinrichtung
- Nachverdichtung der innerörtlichen Strukturen

#### **2. Siedlungsstruktur und Sozialwesen**

Gem. Grundsatz 3.1 „Flächensparen“ des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) soll die Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

Gem. Ziel 3.2 „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ LEP sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen.

Gem. Ziel B II 2.2 des Regionalplans Bayerischer Untermain (RP1) soll die Ausschöpfung von Flächenreserven und eine angemessene Verdichtung in den bestehenden Siedlungseinheiten Vorrang haben vor der Ausweisung neuer Baugebiete. Die Innenentwicklung einschl. der Umnutzung von brachliegenden ehemals baulich genutzten Flächen soll verstärkt werden.

Gem. B VIII 2 „Altenhilfe“ RP1 soll das Angebot an Einrichtungen der offenen und stationären Altenhilfe erhalten und den Bedürfnissen alter Menschen entsprechend weiter ausgebaut werden.

Gem. B VIII 2.1.3 RP1 soll auf den Bau weiterer altengerechter Wohnungen hingewirkt werden.

Mit dem Vorhaben nutzt der Markt Sulzbach a. Main ein brachliegendes Potential der Innenentwicklung, um eine Wohn- und Pflegeeinrichtung zu entwickeln. Der Standort liegt zentrumsnah und bietet gute Möglichkeiten der Grundversorgung.

Angesichts des demographischen Wandels kann von einem grundsätzlichen Bedarf an derartigen Wohn- und Pflegeeinrichtungen ausgegangen werden. Der Standort ist m. E. geeignet für eine derartige Nutzung und das Vorhaben entspricht nach Ansicht der höheren Landesplanungsbehörde den o. g. Festlegungen des LEP sowie des RP1 in hohem Maße. Im Hinblick auf die Siedlungsstruktur und das Sozialwesen werden vom Regionalen Planungsverband Bayerischer Untermain keine Einwände erhoben.

**Beurteilung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Beschluss:**

Dieser Beurteilung durch die ERLBAU GmbH & Co. KG wird vollinhaltlich zugestimmt.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja:	<b>17</b>
Nein:	<b>1</b>

Anwesend:	<b>18</b>
Persönlich beteiligt:	<b>0</b>

**Stellungnahme:**

**3. Trinkwasserschutzgebiet**

Die Planungsfläche liegt in der weiteren Schutzzone (Zone IIIB) des Wasserschutzgebiets für die Brunnen 1 - 4, welche der öffentlichen Trinkwasserversorgung des Markts Sulzbach a. Main dienen.

Gem. Grundsatz 7.2.1 „Schutz des Wassers“ LEP soll darauf hingewirkt werden, dass das Wasser seine Funktionen im Naturhaushalt auf Dauer erfüllen kann.

Gem. Grundsatz 7.2.2 „Schutz des Grundwassers“ LEP soll Grundwasser bevorzugt der Trinkwasserversorgung dienen.

In der Begründung zum o. g. Bauleitplanentwurf wird dieses Thema bereits ausführlich thematisiert. Bedenken aufgrund der o. g. Grundsätze können zurückgestellt werden, wenn die zuständigen Wasserwirtschaftsbehörden dem Vorhaben ggf. mit Auflagen zustimmen bzw. keine Einwände erheben.

**Beurteilung:**

Wird zur Kenntnis genommen, das Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg wurde bisher am Verfahren nicht beteiligt und es ist keine Stellungnahme eingegangen. Bei der nächsten Auslegung wird das WWA am Verfahren beteiligt.

**Beschluss:**

Dieser Beurteilung durch die ERLBAU GmbH & Co. KG wird vollinhaltlich zugestimmt.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja:	<b>17</b>
Nein:	<b>1</b>

Anwesend:	<b>18</b>
Persönlich beteiligt:	<b>0</b>

**Stellungnahme:**

Zur Änderung des Flächennutzungsplanes nach der Planfassung vom 30.03.2017 erheben wir keine Einwände.

Zum o. g. Bebauungsplan nehmen wir aufgrund der Planfassung vom 30.03.2017 (M = 1:500) und der dazugehörigen Begründung sowie dem Vorhaben und Erschließungsplan (M = 1:100) Stellung.

Das geplante Vorhaben grenzt an der Staatsstraße 2309 sowie den Kreuzungsbereich St 2309 / Kreisstraße MIL 39 / Hintere Dorfstraße an. Diese verkehrlich hochbelastete Kreuzung soll zum Kreisverkehr umgebaut werden.

Wir sind gegenwärtig dabei die Kreuzungsänderung zu planen. Dabei soll - in Absprache mit dem Markt Sulzbach - auch die verkehrliche Situation für die Fußgänger verbessert werden.

Der Gehweg entlang der St 2309 („Hauptstraße“) soll deshalb in einer Breite von 2,00 m hergestellt werden. Im vorgelegten Erschließungsplan der „Wohn-, Pflegeeinrichtung Sulzbach“ (Erdgeschoss, M = 1:100) ist der neue Gehweg entlang der St 2309 in (nur) 1,50 m Breite vermaßt.

Wir bitten Sie, hier die neue Gehwegbreite von 2,00 m zu berücksichtigen. Die geplante Grünfläche vor dem Gebäude wird hierdurch schmaler.

Der Gebäudevorsprung im Bereich des Eingangs/Treppenhauses konnte, falls eine Umplanung hier zu wesentlichen Problemen führt, akzeptiert werden. Der Gehweg hätte in dem kurzen Streckenabschnitt vor dem Eingangsbereich dann eine Breite von 1,50 m.

Unser Verlangen nach einer Gehwegbreite von 2,00 m soll insbesondere die Belange älterer Menschen, Behinderter und Kinder angemessen berücksichtigen (Art. 9 Abs. 1 BayStrWG). Gerade entlang der verkehrlich hochbelasteten Staatsstraße (DTV 2010: 12.302 Kfz/24 h) ist dies von besonderer Bedeutung. Wir bitten Sie daher, dies entsprechend zu berücksichtigen.

**Beurteilung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der Gehweg wird auf 2,0 m verbreitert.

**Beschluss:**

Dieser Beurteilung durch die ERLBAU GmbH & Co. KG wird vollinhaltlich zugestimmt.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja:	<b>17</b>
Nein:	<b>1</b>

Anwesend:	<b>18</b>
Persönlich beteiligt:	<b>0</b>

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

### **1) Anwohner, Eigentümer und Besitzer von Immobilien im Bereich des Märzbrückenweges** **Schreiben vom 27.05.2017**

Friedrich Sommer, Märzbrückenweg 4, 63834 Sulzbach  
Erika Sommer, Märzbrückenweg 4, 63834 Sulzbach  
Jürgen Sommer, Marienstraße 16, 63834 Sulzbach  
Gisela Sommer, Märzbrückenweg 2, 63834 Sulzbach  
Melita Schwarzkopf, Blumenstraße 6, 63834 Sulzbach  
Walfried Schwarzkopf, Tulpenweg 1, 63834 Sulzbach  
Elisabeth Schwarzkopf, Tulpenweg 1, 63834 Sulzbach  
Bernd Schwarzkopf, Berliner Ring 55, 63834 Sulzbach  
S. Bleifuss, Märzbrückenweg 12, 63834 Sulzbach  
Marianne Ulrich, Märzbrückenweg 3, 63834 Sulzbach  
Wolfgang Eser, Märzbrückenweg 14, 63834 Sulzbach  
E. Eser, Märzbrückenweg 14, 63834 Sulzbach  
Langfeld Ernst, Märzbrückenweg 6, 63834 Sulzbach  
Langfeld Gudrun, Märzbrückenweg 6, 63834 Sulzbach  
Brunhilde Sieben, Märzbrückenweg 5, 63834 Sulzbach  
Hermann Göbel, Märzbrückenweg 10, 63834 Sulzbach  
Helga Göbel, Märzbrückenweg 10, 63834 Sulzbach  
Eckhard Schuhmann, Märzbrückenweg 2, 63834 Sulzbach

#### **Einwendung:**

Wir erheben vorsorglich Einspruch gegen das vorgenannte Vorhaben und begründen diesen wie folgt:

Entsprechend der Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan, werden folgende Ziele mit der Erstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wohn-Pflegeeinrichtung“ verfolgt:

- Die städtebauliche Aufwertung der vorhandenen Situation
- Nachverdichtung der Innerörtlichen Strukturen
- Schaffung von barrierefreiem Wohnraum mit einer Pflegeeinrichtung

Wobei gegen die Schaffung von barrierefreiem Wohnraum mit Pflegeeinrichtung keine grundsätzlichen Einwände bestehen – wohl aber gegen die Art der geplanten Ausführung.

1. Gegen die Errichtung eines unseren Ermessens (u.E.) überdimensionierten Gebäudes auf dem zur Verfügung stehenden Grundstück
2. Gegen das Ignorieren der objektiv schwierigen Verkehrssituation im direkten Umfeld
3. Gegen die Missachtung des Grundsatzes „gegenseitiger Rücksichtnahme“ auf die Belange alteingesessener Anlieger



Wir können in den veröffentlichten Unterlagen nicht erkennen, dass die in den beiden Infoabenden von den eingeladenen umliegenden Anliegern genannten Bedenken in irgendeiner Form berücksichtigt wurden.

Aus diesem Grund haben wir uns entschlossen, gegen den am 02.05.2017 veröffentlichten Vorhabenbezogenen Bebauungsplan SO „Wohn-Pflegeeinrichtung“ Hauptstraße/Märzbrückenweg sowie dem Flächennutzungsplan im Bereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans fristgerecht Einspruch einzulegen.

Weitere Begründungen im Einzelnen:

Zu 1.: Einwand gegen die Errichtung eines u.E. überdimensionierten Gebäudes.

Die Situation nach dem Abriss des Ibelo-Gebäudes, sowie angrenzender Häuser auf den benachbarten Grundstücken, wird auch von uns als städtebauliche Aufwertung – einhergehend mit einer Steigerung der Wohnqualität im direkten Umfeld – gesehen.

Dass nun ein ähnlich großes zusammenhängendes Gebiet mit einem noch größeren Gebäude, mit direkter Grenzbebauung zur Hauptstraße, in direkter Nachbarschaft entstehen soll, ist jedoch nicht nachvollziehbar.

Als Größenvergleich im Umfeld kann max. die Kirche (das größte Gebäude im Ort) herangezogen werden.

Die Grundfläche des geplanten Pflegeheims ist wesentlich größer als die Grundfläche der Margarethenkirche. Das Hauptschiff der Kirche hat eine ähnliche Höhe.

Geplante zulässige Traufhöhe Märzbrückenweg:  $10,00 \text{ m} + 1,55 \text{ m} = 11,55 \text{ m}$   
(Längsschiff Margarethenkirche: ca. 12,00 m)

Geplante zulässige Firsthöhe Märzbrückenweg:  $15,80 \text{ m} + 1,65 \text{ m} = 17,45 \text{ m}$   
Längsschiff Margarethenkirche: ca. 15,00 m)

Wir können uns nicht vorstellen, dass man ernsthaft von einer städtebaulichen Aufwertung der vorhandenen Situation sprechen kann, zumal der optische Eindruck des Ortskerns dadurch nicht verbessert wird.

### **Beurteilung:**

Bereits jetzt besteht entlang der Hauptstraße eine geschlossene Bebauung auf beiden Seiten der Straße. Diese geschlossene Bebauung soll mit dem geplanten Gebäude wieder aufgenommen werden und die städtebauliche Raumkante dadurch betont und erhalten werden. Diese städtebauliche Raumkante wird durch die Neuplanung bis zum geplanten Kreiselpunkt fortgeführt und bewirkt dadurch, mit den bestehenden Gebäuden auf der Fl.Nr. 5736, im Einmündungsbereich der Hauptstraße in den geplanten Kreiselpunkt eine räumliche Einfassung. Als deutliche Verbesserung zum Bestand wird entlang der Gebäudekante ein **2,0 m** breiter Gehweg geplant. Somit rückt die Gebäudekante so weit weg, dass aus dem extrem schmalen Gehweg (im Bestand ca. 1,0 m) eine sichere Verkehrsfläche für Fußgänger entsteht.

Die Grundfläche einer Pflegeeinrichtung kann sich nicht an der Grundfläche einer Kirche orientieren. Eine Kirche stellt eine ganz andere Anforderung an ihre Nutzung dar als bei einer Pflegeeinrichtung.

Es ist das städtebauliche Ziel der Marktgemeinde hier entlang der Hauptstraße eine hochwertige kompakte Bebauung zu entwickeln. Auf Grund der direkt angrenzenden Baustruktur in Form von größeren zweigeschossigen (zum Teil mit ausgebautem Dachgeschoß) Gebäuden entlang der Hauptstraße wird dies als noch städtebaulich verträglich angesehen. Die Entfernung des offensichtlichen städtebaulichen Missstandes mit den auffälligen seit längerem leer stehenden Gebäuden und der Herstellung eines Raumschlusses bis zum geplanten Kreisel stellt aus Sicht der Marktgemeinde sehr wohl eine städtebauliche Aufwertung dar.

### **Beschluss:**

Dieser Beurteilung durch die ERLBAU GmbH & Co. KG wird vollinhaltlich zugestimmt.

### **Abstimmungsergebnis:**

Ja:	<b>17</b>
Nein:	<b>1</b>

Anwesend:	<b>18</b>
Persönlich beteiligt:	<b>0</b>

### **Einwendung:**

- Die Blickachsen an einem Sulzbacher Hauptverkehrsknoten werden in 2 Richtungen massiv verändert bzw. unterbrochen.
- Man kann nicht einmal den Versuch erkennen (z.B. durch eine gegliederte Dachform), dass sich das geplante Gebäude in die Umgebung integriert.
- Unter Punkt 4 der städtebaulichen Ziele, bezieht man sich darauf, dass umgebene Freiflächen (ehem. Ibelo) ein so großes Gebäude vertretbar machen. Bedeutet dies im Umkehrschluss, dass das Ibelo Gelände auch in Zukunft von Bebauung frei bleiben muss? Ist dies im Sinne der Gemeinde?
- Die Kirche wird optisch zum „Kirchlein“

Wir fordern

eine Begrenzung der Gebäudehöhe bezogen auf die tatsächliche vorhandene Straßenhöhe. Das Baufenster A (im Bereich Märzbrückenweg) wäre um ein Stockwerk zu reduzieren (1 Stockwerk nach unten versetzen).

Das Baufenster A (im Bereich Märzbrückenweg) könnte z.B. um 1 Stockwerk nach unten versetzt werden. Dadurch wird die Dominanz des Gebäudes etwas reduziert.

- Dies wird durch die natürliche Gefällesituation möglich (siehe Begründung S7, 2.4 „das Gelände fällt von Osten nach Westen um ca. 2-3m).
- In diesem Gebäudebereich sind Küche und Technikraum vorgesehen, somit stellt der etwas reduzierte Einfall von Tageslicht keine Beeinträchtigung der Nutzung dar.
- Auf der Seite des Innenhofes könnte man komplett das tiefe Niveau der Zufahrtsstraße zum Innenhof (Märzbrückenweg) annehmen. Somit wären ganz normale Fenster möglich.
- Als Beispiel kann das neue Apothekengebäude dienen. Dieses Gebäude hat ebenfalls 3 Stockwerke + Dachgeschoss. Es wurde jedoch in den Hang gebaut. Somit wirkt dieses Gebäude nicht so hoch.

- Stattdessen vermeidet man, durch die Festlegung der festgesetzten Bezugshöhe (0-Ebene) am höchsten Punkt des Grundstückes (Hauptstraße), die tatsächliche Gebäudehöhe am Märzbrückenweg darstellen zu müssen (ersichtlich in: Plan Ansichten – Entwurf – vom 06.03.2017). Die festgesetzte Bezugshöhe (0-Ebene) in der Ansicht des Märzbrückenweges liegt bis zu 1,70m über dem natürlichen Gelände des Märzbrückenweges.
- Das im Vorfeld (Bürgerinformationsveranstaltung) genannte Argument, dass in diesem Gebiet höhere Kosten beim Bau eines Kellers entstehen, kann nicht gelten. Die im Umfeld befindlichen Gebäude sind alle mit Keller ausgeführt (bereits vor 100 Jahren konnte dies realisiert werden). Zudem stellen erforderliche Auffüllungen der abfallenden Flächen ebenso einen großen Kostenfaktor dar.
- Die von dem Betreiber geforderte Mindestgröße des Wohnheims würde bestehen bleiben (In der Bürgerinfoveranstaltung wurde erläutert, dass die Gebäudenutzungsflächen so groß sein müssen, um einen lukrativen Betrieb zu gewährleisten).
- Es kann u.E. nicht im Sinne der „Nachverdichtung innerörtlicher Strukturen“ sein, dass man eine derart große Kellerfläche ungenutzt lässt und lieber in die Höhe baut. Somit werden teilweise erhebliche Schattierungen der Nachbarbebauungen billigend in Kauf genommen. Dies kann nie mehr gut gemacht werden. (Verwunderlich wäre es nicht, wenn im Zuge der Planung des Pflegeheims, der Keller noch im Nachhinein eingeplant wird, wenn sich bei näherer Betrachtung herausstellt, dass dies doch wirtschaftlicher ist, noch zusätzliche Fläche zu generieren).
- Werden die aktuellen Pläne – wie dargestellt – umgesetzt, ohne die örtlichen Gegebenheiten zu berücksichtigen, wird das bestehende Gelände an ein vorhandenes (für den Investor kostengünstiges) Planungsschema angepasst, statt das Bauwerk in die bestehende Umgebung zu integrieren (natürlich ist es für den Investor einfacher, wenn er Pläne aus der Schublade nutzen kann).

### **Beurteilung:**

Durch die Weiterführung der vorhandenen Straßenkante der Hauptstraße durch das geplante Gebäude wird die Blickachse von der Hauptstraße auf die Ortsmitte und die Kirche betont und nicht beeinträchtigt.

Die Dachform ist durch Gauben und Quergiebel gegliedert. Durch das Einfügen eines „Zwischenbaus“ zwischen dem Hauptbaukörper entlang der Hauptstraße und dem Baukörper entlang des Märzbrückenweges im Bereich des Kreisels wird die Fassade unterbrochen und aufgelockert.

Auf Grund der Entfernung der Kirche zum geplanten Gebäude und den sie umgebenden Außenanlagen ist die Wirkung der Kirche als solche nach wie vor gegeben.

Auf Grund der gewünschten Nachverdichtung soll in diesem Bereich eine Bebauung entstehen, die im noch verträglichen Maße eine größere Kubatur, als in der Umgebung vorhanden ist, ermöglicht. Somit will die Marktgemeinde den übergeordneten landespolitischen Zielen der Nachverdichtung, Innenentwicklung vor Außenentwicklung und dem Grundsatz nach sparsamen Umgang mit Grund und Boden entsprechen. Mit der Möglichkeit ein Stockwerk mehr als im Bestand zuzulassen, wird sie diesen Zielen gerecht.

Nachdem zusätzlich dieses Gebiet, geprägt ist von der geschlossenen Bebauung entlang der Hauptstraße, ist die Verwirklichung der städtebaulichen Zielsetzung der Marktgemeinde Sulzbach den Bau einer dreigeschossigen Anlage mit ausgebautem Dachgeschoss an dieser Stelle unter Abwägung aller Belange (sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Nachverdichtung vor Neuausweisung, Schaffung von einer dringend erforderlichen Wohn- und Pflegeeinrichtung und den Nachbarschaftsbelangen) zuzulassen, vertretbar. Deshalb wird den Forderungen nach Reduzierung der Gebäude um ein Stockwerk und Verringerung der Wandhöhen nicht Rechnung getragen. Die festgesetzte Bezugshöhe FOK= +-0,00 wurde um 0,30 m niedriger festgelegt und entspricht jetzt einer Höhe ÜNN von 122,07m). Damit liegt sie maximal bis zu 1,25 m über dem natürlichen Gelände des Märzbrückenwegs.

Durch die Pläne mit der Darstellung der Höhenabwicklung des Neubaus im Verhältnis der Bestandsgebäude und den verschiedenen Sonnenständen kann nachgewiesen werden, dass eine ausreichende Besonnung und Belichtung für die Nachbargebäude gegeben ist.

Zu den folgenden Zeiten verschlechtert sich die Besonnung für die Häuser entlang des Märzbrückenweges und der Hauptstraße folgendermaßen:

#### **Märzbrückenweg 2:**

WSW das BV beginnt das Haus ab 12:30 Uhr zu verschatten

TNG keine Verschattung durch das BV

SSW keine Verschattung durch das BV

#### **Märzbrückenweg 4:**

WSW vom BV den ganzen Tag über verschattet

TNG vom BV bis 13:30 Uhr teilweise verschattet

SSW keine Verschattung durch das BV

#### **Märzbrückenweg 6:**

WSW vom BV verschattet von Sonnenaufgang bis 12:30 Uhr

TNG vom BV bis 14:45 Uhr teilweise verschattet

SSW keine Verschattung durch das BV

#### **Märzbrückenweg 3:**

WSW vom BV verschattet von Sonnenaufgang bis 11:45 Uhr

TNG vom BV bis 10:30 Uhr teilweise verschattet

SSW vom BV bis 10:30 Uhr teilweise verschattet

#### **Hauptstraße 39:**

WSW keine Verschattung durch das BV

TNG das BV beginnt das Haus ab 18:00 Uhr teilweise zu verschatten

SSW das BV beginnt das Haus ab 18:00 Uhr teilweise zu verschatten

#### **Hauptstraße 41:**

WSW keine Verschattung durch das BV

TNG keine Verschattung durch das BV

SSW keine Verschattung durch das BV

#### **Hauptstraße 46:**

WSW keine Verschattung durch das BV

TNG keine Verschattung durch das BV

SSW keine Verschattung durch das BV

Diese Verschlechterung ist insgesamt vertretbar.

### **Beschluss:**

Dieser Beurteilung durch die ERLBAU GmbH & Co. KG wird vollinhaltlich zugestimmt.

### **Abstimmungsergebnis:**

Ja:	<b>17</b>
Nein:	<b>1</b>

Anwesend:	<b>18</b>
Persönlich beteiligt:	<b>0</b>

### **Einwendung:**

Wir fordern

dass keine zusätzlichen Gebäude (Nebenanlagen) in den ausgewiesenen Abstandsflächen errichtet werden.

- Keine Nebenanlagen/Müllgebäude innerhalb der ausgewiesenen Abstandsflächen zur Nachbarbebauung, vor allem nicht im unmittelbaren Sicht- und Aktionsfeld bzw. in zentralen Ansichtsflächen von Anliegern.
- Aufgrund der geschickten Platzierung der 0-Ebene können im Bereich des Märzbrückenwegs Nebenanlage (NA) mit einer Höhe von 3,80m! entstehen. Dies darf nicht sein!

### **Beurteilung:**

Bei dem Müllhäuschen im Süden handelt es sich lediglich um ein kleines Nebengebäude, das den Müll der 6 Wohneinheiten (eine Restmülltonne mit 240 Liter) aufnehmen muss. Dies ist eine haushaltsübliche Mengengröße und eine Dimension, die in einem Wohngebiet üblich ist. Das Müllhäuschen wird an die südliche Stirnseite des Gebäudes in Einfahrtsnähe des Nachbargebäudes (siehe Plan) verlegt.

Der Müll aus dem Pflegeheim wird in dem Nebengebäude an dem Märzbrückenweg untergebracht. Dieser Müll ist in geschlossenen Behältern untergebracht und wird regelmäßig teilweise von einem privaten Entsorger abgeholt. Auch hier ist sichergestellt, dass keine Gefahr oder Belästigung von diesem Nebengebäude ausgeht. Es handelt sich hierbei um ganz normalen Haushaltsmüll wie er in einen privaten Haushalt, in dem eine pflegebedürftige Person lebt, entsteht und nicht um Klinikmüll.

### **Beschluss:**

Dieser Beurteilung durch die ERLBAU GmbH & Co. KG wird vollinhaltlich zugestimmt.

### **Abstimmungsergebnis:**

Ja:	<b>17</b>
Nein:	<b>1</b>

Anwesend:	<b>18</b>
Persönlich beteiligt:	<b>0</b>

Zu 2.: Einwände gegen das Ignorieren der objektiv schwierigen Verkehrssituation im direkten Umfeld

### **Einwendung:**

Die durch die Bebauung entstehende geänderte Verkehrssituation ist, im Zuge der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, genauer zu analysieren.

- Das Pflegeheim schließt einseitig an die Hauptverkehrsstraße an, getrennt von einem ca. 1,0m breiten Gehweg. Wie sollen sich 2 Rollatoren auf diesem Gehweg begegnen? Ein gefährliches Ausweichen auf die Hauptstraße ist zwangsläufig nötig.

### **Beurteilung:**

Entlang der Hauptstraße wird ein neuer 2,0 m breiter Gehweg geplant. Dies stellt eine deutliche Verbesserung zum jetzigen Zustand dar.

### **Beschluss:**

Dieser Beurteilung durch die ERLBAU GmbH & Co. KG wird vollinhaltlich zugestimmt.

### **Abstimmungsergebnis:**

Ja:	<b>17</b>
Nein:	<b>1</b>

Anwesend:	<b>18</b>
Persönlich beteiligt:	<b>0</b>

### **Einwendung:**

- Wie queren die Bewohner des Pflegeheims und sonstige Betroffene die Hauptstraße? Es gibt keine Überquerungsmöglichkeiten in diesem Bereich, z.B. zur Kirche.

### **Beurteilung:**

Im Zuge des geplanten Kreisverkehrs werden die notwendigen Überquerungshilfen erstellt, so dass ein sicheres Überqueren der Hauptstraße gegeben sein wird.

### **Beschluss:**

Dieser Beurteilung durch die ERLBAU GmbH & Co. KG wird vollinhaltlich zugestimmt.

### **Abstimmungsergebnis:**

Ja:	<b>17</b>
Nein:	<b>1</b>

Anwesend:	<b>18</b>
Persönlich beteiligt:	<b>0</b>

### **Einwendung:**

- Ist im Bereich Straßeneinmündung Hintere Dorfstraße, Märzbrückenweg zur Hauptstraße ein ausreichender Übersichtswinkel zum sicheren Ausfahren auf die Kreisstraße gewährleistet?

### **Beurteilung:**

Nachdem das Staatliche Bauamt Aschaffenburg am Verfahren beteiligt wurde und keinerlei Bedenken bezüglich der Sichtverhältnisse bei der Einmündung in den Kreisverkehr formuliert hat, ist ein sicheres Ausfahren gewährleistet.

### **Beschluss:**

Dieser Beurteilung durch die ERLBAU GmbH & Co. KG wird vollinhaltlich zugestimmt.

### **Abstimmungsergebnis:**

Ja:	<b>17</b>
Nein:	<b>1</b>

Anwesend:	<b>18</b>
Persönlich beteiligt:	<b>0</b>

### **Einwendung:**

Wir fordern,

dass die Punkte im Rahmen der Planung des neuen Kreisels berücksichtigt werden, der u.E. zeitnah zur Pflegeheimbebauung entstehen muss!

### **Beurteilung:**

Im Rahmen der Planung wurde der neue Kreisverkehr bereits berücksichtigt.

### **Beschluss**

Dieser Beurteilung durch die ERLBAU GmbH & Co. KG wird vollinhaltlich zugestimmt.

### **Abstimmungsergebnis:**

Ja:	<b>17</b>
Nein:	<b>1</b>

Anwesend:	<b>18</b>
Persönlich beteiligt:	<b>0</b>

### **Einwendung:**

- Das größte Problem sehen wir jedoch darin, dass die Zufahrt und Andienung des Pflegeheims (mit knapp bemessenen Parkplätzen) direkt in einer Sackgasse (Märzbrückenweg) ohne Wendemöglichkeit liegt. Bisher wurde das Fehlen der Wendemöglichkeit durch den im Besitz der Gemeinde befindlichen Parkplatz entschärft. Da dieser Parkplatz mit in die Bebauung fällt, ist dies nicht mehr gegeben.

Wir fordern

eine Wendemöglichkeit/Wendehammer am Ende der Sackgasse (Märzbrückenweg)

- Hierbei sollten auch größere Lieferfahrzeuge berücksichtigt werden. Ansonsten sind LKW gezwungen rückwärts auf die Hauptstraße bzw. den zu errichtenden Kreisel zurückzustoßen. Das immense Unfallrisiko ist offensichtlich.

- Sollte im Zusammenhang mit Ausweisung und Vollzug des Bebauungsplanes ein Ausbau des Märzbrückenweges erforderlich werden, sind wir nicht bereit Ausbaubeiträge irgendwelcher Art zu übernehmen!

**Beurteilung:**

Die Andienung des Pflegeheimes erfolgt zwar über den Märzbrückenweg, aber das Müllfahrzeug muss bereits im Bestand rückwärts in den Märzbrückenweg einfahren.

**Beschluss:**

Dieser Beurteilung durch die ERLBAU GmbH & Co. KG wird vollinhaltlich zugestimmt.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja:	<b>17</b>
Nein:	<b>1</b>

Anwesend:	<b>18</b>
Persönlich beteiligt:	<b>0</b>

**Einwendung:**

- Park- u. Stellplätze: Die ausgewiesenen Stellplätze mögen vielleicht für die Wohneinheiten und Pflegeeinrichtungen ausreichend bemessen sein. Aber wo sollen Mitarbeiter des Pflegepersonals, der Reinigung, der Verwaltung, welche oft schichtübergreifend arbeiten, oder pflegeheimeigene Dienstfahrzeuge parken? Hier muss eine Lösung bereits im Planungsverfahren gefunden werden (und nicht erst wenn es zu spät ist).

**Beurteilung:**

Im Stellplatzschlüssel sind die Parkplätze für die Mitarbeiter bereits berücksichtigt.

**Beschluss:**

Dieser Beurteilung durch die ERLBAU GmbH & Co. KG wird vollinhaltlich zugestimmt.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja:	<b>17</b>
Nein:	<b>1</b>

Anwesend:	<b>18</b>
Persönlich beteiligt:	<b>0</b>

**Einwendung:**

- Zudem ist u.E. die Brandschutz- und Rettungssituation noch nie ernsthaft diskutiert worden.

Wir fordern zwingend ein geeignetes Brand- und Rettungskonzept im Rahmen dieses Verfahrens.

**Beurteilung:**

Für das Bauvorhaben wird ein Brandschutzkonzept von einem Fachbüro erstellt.



### **Beschluss:**

Dieser Beurteilung durch die ERLBAU GmbH & Co. KG wird vollinhaltlich zugestimmt.

### **Abstimmungsergebnis:**

Ja:	<b>17</b>
Nein:	<b>1</b>

Anwesend:	<b>18</b>
Persönlich beteiligt:	<b>0</b>

Zu 3.: Gegen die Missachtung des Grundsatzes „gegenseitiger Rücksichtnahme“ auf die Belange alteingesessener Anlieger.

### **Einwendung:**

Durch entstehende Abfallsituation

- Auf S. 22 / 5.5 der Begründung wird angegeben, dass sich keine „über den allgemeinen Rahmen hinausgehenden Anforderungen an die Abfallwirtschaft abzeichnet“. Dem widersprechen wir entschieden!
- Da es sich bei einem Pflegeheim mit Küche/Großküche nicht um eine „normale“ Wohnbebauung handelt, muss gewährleistet werden, dass der entstehende gewerbliche Müll so entsorgt wird, dass hierbei die Anlieger nicht beeinträchtigt werden. Dies muss nach dem Prinzip gegenseitiger Rücksichtnahme erfolgen!
- Schon aufgrund der Infektionsverhütung dürfen Abfälle wie Stuhlwindel, Wundverbände u. Tupfer nicht über den normalen Hausmüll entsorgt werden.
- Des Weiteren entstehen beim Betrieb von Großküchen ebenfalls Abfälle, die nicht haushaltsüblich sind.

Wir fordern

- im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine geeignete Müllentsorgung zu sichern. Es handelt sich nicht um haushaltsüblichen Müll

Auf keinen Fall

- darf eine Geruchsbelästigung entstehen
- dürfen sich Brutstätten von Ungeziefer entwickeln
- dürfen sichtbare Sackansammlungen in den Ansichtsflächen entstehen (z.B. bei überquellenden Müllcontainern)

### **Beurteilung:**

Für die 6 Wohnungen fällt nur der in einem Wohngebiet übliche Abfall an. Der Abfall aus dem Pflegeheim wird fachgerecht unter Einhaltung aller technischen und gesundheitlichen Anforderungen und Auflagen teilweise von einem privaten Entsorger entsorgt. Eine Gesundheitsbeeinträchtigung für die Anlieger ist nicht gegeben. Die Entsorgung ist sichergestellt, so dass die Forderungen der Anlieger erfüllt werden.

### **Beschluss:**

Dieser Beurteilung durch die ERLBAU GmbH & Co. KG wird vollinhaltlich zugestimmt.

### **Abstimmungsergebnis:**

Ja:	<b>17</b>
Nein:	<b>1</b>

Anwesend:	<b>18</b>
Persönlich beteiligt:	<b>0</b>

### **Einwendung:**

Nebenanlagen mit Mülllagerung sind in den Innenbereich bzw. Innenhof der Anlage zu verlagern. Und auf keinen Fall vor Wohn- und Schlafzimmer von Anwohnern zu planen! Auch dies widerspräche in eklatanter Weise dem Prinzip gegenseitiger Rücksichtnahme.

### **Beurteilung:**

Das Müllhäuschen für die 6 Wohnungen ist in den Süden an die Stirnseite des Gebäudes verlegt worden. Das Müllhäuschen für das Pflegeheim im Norden des geplanten Gebäudes am Märzbrückenweg ist auf der den Anliegern gegenüberliegenden Straßenseite geplant. Damit steht kein Müllhäuschen vor Wohn- und Schlafzimmern von Anliegern, es liegt entweder die Straße (Märzbrückenweg) dazwischen oder es besteht ein Abstand von 3 Metern zwischen dem Müllhäuschen und der Nachbargrenze im Süden.

### **Beschluss:**

Dieser Beurteilung durch die ERLBAU GmbH & Co. KG wird vollinhaltlich zugestimmt.

### **Abstimmungsergebnis:**

Ja:	<b>17</b>
Nein:	<b>1</b>

Anwesend:	<b>18</b>
Persönlich beteiligt:	<b>0</b>

### **Hinweis:**

Wir waren und sind ständig gesprächsbereit, behalten uns jedoch, bei ablehnender Haltung der Gemeinde, gegenüber unseren berechtigten Interessen, rechtliche Schritte offen (dies nicht zuletzt auch aufgrund der zu befürchtenden Wertminderung unseres Eigentums).

Bitte übersenden sie uns alle im Zusammenhang mit diesem Planungsvorhaben bereits entstandener und entstehender Gemeinderatsbeschlüsse in Kopie.

Wir behalten uns vor, weitere Argumente nachzureichen.

Abdruck gegenwärtigen Schreibens hat das LRA Miltenberg erhalten.

**[2\) Architekturwerkstatt Schöffner, Dipl. - Ing. Martin Schöffner, Hubertusstraße 2, 63801 Kleinostheim](#)**  
**[Stellungnahme vom 24.05.2017](#)**

### **Stellungnahme:**

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen BP ist grundsätzlich zu begrüßen.

Die vorhandene Bebauung ist in seinem Zustand nicht mehr erhaltenswert und wird durch eine zeitgemäße Funktion durch eine Wohn- und Pflegeeinrichtung ersetzt. Die im Ortskern übliche Straßenrandbebauung wird durch den BP wieder aufgegriffen. Die Geschossigkeit erscheint mit 3 Geschossen und Satteldach zu hoch.

Zum BP ergeht aus unserer Sicht von der Nutzung und der städtebaulichen Kantenbildung Zustimmung. Die Ausnutzung des Grundstückes mit wenig Freiflächen und 3 Geschossen mit Satteldach ist sicherlich aus wirtschaftlichen Gründen erforderlich, aber auf jeden Fall nochmals zu prüfen.

### **Beurteilung:**

Nachdem dieses Gebiet geprägt ist von der geschlossenen Bebauung entlang der Hauptstraße, ist die Verwirklichung der städtebaulichen Zielsetzung der Marktgemeinde Sulzbach den Bau einer dreigeschossigen Anlage mit ausgebauten Dachgeschoss an dieser Stelle unter Abwägung aller Belange (sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Nachverdichtung vor Neuausweisung, Schaffung von einer dringend erforderlichen Wohn- und Pflegeeinrichtung und den Nachbarschaftsbelangen) zu ermöglichen, vertretbar. Deshalb wird den Forderungen nach Reduzierung der Gebäude um ein Stockwerk und Verringerung der Wandhöhen nicht Rechnung getragen.

### **Beschluss:**

Dieser Beurteilung durch die ERLBAU GmbH & Co. KG wird vollinhaltlich zugestimmt.

### **Abstimmungsergebnis:**

Ja:	<b>17</b>
Nein:	<b>1</b>

Anwesend:	<b>18</b>
Persönlich beteiligt:	<b>0</b>

### **Stellungnahme:**

In der Ausführung der Baumaßnahmen sollte die städtebauliche Ecklösung auf jeden Fall überarbeitet werden.

Der geplante Flachdachbau als Verbindungsglied passt sich in der dargestellten Form nicht wirklich in den Baukörper ein.

### **Beurteilung:**

Die städtebauliche Ecklösung setzt sich zusammen aus zwei klar voneinander getrennten Hauptgebäuden, in denen jeweils die einzelnen Wohngruppen geplant sind und dem Verbindungsglied mit Dachterrasse als Wohnraumerweiterung für die 6 Wohnungen und Verbindungsgang zwischen den beiden Hauptgebäuden, sowie aus den gemeinsamen Aufenthalts- und Begegnungsbereichen für jeweils zwei Wohngruppen. So spiegelt sich einerseits die Nutzung in der Gebäudeplanung wieder und andererseits entsteht ein Eckgebäude, welches durch den Verbindungsbau gegliedert wird. Der Forderung nach einer Überarbeitung der Ecklösung wird insofern Rechnung getragen, als dass die Balkone im Bereich des Verbindungsbaus bündig mit der Fassade abschließen.

### **Beschluss:**

Dieser Beurteilung durch die ERLBAU GmbH & Co. KG wird vollinhaltlich zugestimmt.

### **Abstimmungsergebnis:**

Ja:	<b>17</b>
Nein:	<b>1</b>

Anwesend:	<b>18</b>
Persönlich beteiligt:	<b>0</b>

### **Stellungnahme:**

Insgesamt würden wir es begrüßen, wenn die Architektursprache zeitgemäßer und moderner, in Anlehnung an vergleichbare BP, wäre. Weiterhin ist die Gliederung des Baukörpers in eine EG-Zone, abgesetzt zu den darüber liegenden Geschossen, dringend anzuraten.

Falls gewünscht, können im Sinne der Stadtplanung hier weitere Anregungen gegeben werden.

### **Beurteilung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und in der Planung durch farbliche Gestaltung und durch Fassadenänderungen entsprechend berücksichtigt.

### **Beschluss:**

Dieser Beurteilung durch die ERLBAU GmbH & Co. KG wird vollinhaltlich zugestimmt.

### **Abstimmungsergebnis:**

Ja:	<b>17</b>
Nein:	<b>1</b>

Anwesend:	<b>18</b>
Persönlich beteiligt:	<b>0</b>

### **[3\) Ralf u. Karin Müller, Hauptstraße 46, 63834 Sulzbach a. Main](#)** **[Schreiben vom 15.05.2017](#)**

Wir erheben hiermit Einspruch gegen die Bebauungsplanung mit folgenden Begründungen:

### **Einwendung:**

1. Die Zufahrt zu den vorgesehenen Parkplätzen Fl. Nr. 5786 läuft zu dicht an unserem Gartengrundstück vorbei. Fl.Nr. 5760

### **Beurteilung:**

Bei der im Norden und Osten angrenzenden Verkehrsfläche handelt es sich ausschließlich um eine Fußwegeverbindung. Die Parkplätze werden von Norden vom Märzbrückenweg her erschlossen. Dies ergibt sich aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan.

### **Beschluss:**

Dieser Beurteilung durch die ERLBAU GmbH & Co. KG wird vollinhaltlich zugestimmt.

### **Abstimmungsergebnis:**

Ja:	<b>17</b>
Nein:	<b>1</b>

Anwesend:	<b>18</b>
Persönlich beteiligt:	<b>0</b>

### **Einwendung:**

2. Ein eventuell geplanter Höhenausgleich zu den Parkplätzen ist nicht ersichtlich. (Zufahrt liegt ca. 3m tiefer als die geplante private Zufahrt über den Märzbrückenweg).

### **Beurteilung:**

Ein Höhenausgleich zu den geplanten Parkplätzen wird vorgenommen: Die Zufahrt zu den Parkplätzen liegt im Bereich des Gartengrundstücks Fl. Nr.: 5760 um maximal 1,35 m niedriger als das Gartengrundstück.

### **Beschluss:**

Dieser Beurteilung durch die ERLBAU GmbH & Co. KG wird vollinhaltlich zugestimmt.

### **Abstimmungsergebnis:**

Ja:	<b>17</b>
Nein:	<b>1</b>

Anwesend:	<b>18</b>
Persönlich beteiligt:	<b>0</b>

### **Einwendung:**

3. Die Lage im Außenbereich des als Nebenanbau (Müll) im Plan gekennzeichneten Teils der Bebauung sollte aus unserer Sicht ebenfalls geprüft werden und nicht als Mülldepot genutzt werden.

### **Beurteilung:**

Dieses Müllhäuschen dient nur als Sammelstätte für den Müll aus den 6 Wohnungen, damit kann eine über das übliche Maß einer Wohnnutzung hinausgehende Ansammlung an Müll ausgeschlossen werden. Der Standort des Müllhäuschens wird an die südliche Giebelseite des Gebäudes wie im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt, verlegt.

### **Beschluss:**

Dieser Beurteilung durch die ERLBAU GmbH & Co. KG wird vollinhaltlich zugestimmt.

### **Abstimmungsergebnis:**

Ja:	<b>17</b>
Nein:	<b>1</b>

Anwesend:	<b>18</b>
Persönlich beteiligt:	<b>0</b>

**Einwendung:**

4. Das Erstellen von Sichtschutzmauern im Umlauf unseres Grundstückes mit einer Mindesthöhe von 1,80m im Sinne des Lärmschutzes und Privatsphäre soll gesichert werden.

**Beurteilung:**

Wie im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt.

**Beschluss:**

Dieser Beurteilung durch die ERLBAU GmbH & Co. KG wird vollinhaltlich zugestimmt.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja:	<b>17</b>
Nein:	<b>1</b>

Anwesend:	<b>18</b>
Persönlich beteiligt:	<b>0</b>

**Einwendung:**

5. Im Bereich der Fl.-Nr. 5770/2 wurde auf Wunsch des Eigentümers damals (Fam. Rudolph) eine Kanalanbindung (Toilette) an unser Kanalsystem im Hof gelegt. Dies muss beim Abriss und Neugestaltung des Areals ordnungsgemäß verschlossen werden.

**Beurteilung:**

Wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Baumaßnahme berücksichtigt.

**Beschluss:**

Dieser Beurteilung durch die ERLBAU GmbH & Co. KG wird vollinhaltlich zugestimmt.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja:	<b>17</b>
Nein:	<b>1</b>

Anwesend:	<b>18</b>
Persönlich beteiligt:	<b>0</b>

**Einwendung:**

6. Die in Punkt 6.0 MASSNAHMEN ZUM ARTENSCHUTZ müssen geprüft werden. Da sich in den zum Abriss vorgesehenen Gebäude Fledermausarten angesiedelt haben. Die Durchführung einer Gebäudekontrolle sollte diesbezüglich veranlasst werden.

**Beurteilung:**

Wird in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde vollzogen.

**Beschluss:**

Dieser Beurteilung durch die ERLBAU GmbH & Co. KG wird vollinhaltlich zugestimmt.

### **Abstimmungsergebnis:**

Ja:	<b>17</b>
Nein:	<b>1</b>

Anwesend:	<b>18</b>
Persönlich beteiligt:	<b>0</b>

### **Einwendung:**

7. Die Größe der ausgewiesenen Grünfläche erscheint uns zur Größe und Bettenanzahl des Gebäudes als sehr klein.

### **Beurteilung:**

Wird zur Kenntnis genommen. Im Erschließungsplan wird eine hochwertige Ausführung und Ausstattung der Grünfläche im Innenhof aufgezeigt und festgesetzt, um einen qualitativ hochwertigen Aufenthalt in den Ruhe- und Sitzbereichen zu erhalten.

### **Beschluss:**

Dieser Beurteilung durch die ERLBAU GmbH & Co. KG wird vollinhaltlich zugestimmt.

### **Abstimmungsergebnis:**

Ja:	<b>17</b>
Nein:	<b>1</b>

Anwesend:	<b>18</b>
Persönlich beteiligt:	<b>0</b>

### **Hinweis:**

Es wird gebeten, die Einwände bei der Überarbeitung der Planung zu berücksichtigen. Sie erfolgen in der Erwartung, dass auch die Sichtschutzmauern sowie eine Hangabsicherung seitens meines Grundstückes in Richtung Parkplätze (Treibhäuser) sowie Garten- und Hofbereich sichergestellt werden.

Im Anhang sehen Sie Bilder der jetzigen Situation zwischen uns und dem geplanten SO „Wohn- Pflegeeinrichtung“.

### **Anfrage von Mitgliedern des Marktgemeinderates:**

Herr Dr. Rainer Vorberg teilt mit, dass mit einer Bauzeit von mindestens 1 Jahr zu rechnen ist und versucht werden soll, die Verkehrsbelastung so gering wie möglich zu halten.

Hierzu teilt der 1. Bürgermeister mit, dass vor Beginn der Baumaßnahme eine Abstimmung mit den Fachbehörden erfolgen wird.

### **c) Anordnung der erneuten (2.) öffentlichen Auslegung**

#### **Beschluss:**

Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Innenentwicklung mit Grünordnung "SO Wohn-Pflegeeinrichtung" in der Fassung vom 14.09.2017 mit Begründung wird erneut öffentlich ausgelegt.

#### **Abstimmungsergebnis:**

Ja:	<b>17</b>
Nein:	<b>1</b>

Anwesend:	<b>18</b>
Persönlich beteiligt:	<b>0</b>

#### **Für die Richtigkeit:**

Sulzbach, den 17.10.17

M a u r e r  
Erster Bürgermeister