



Markt Sulzbach a. Main

Landkreis Miltenberg

NIEDERSCHRIFT

über die -öffentliche-

SITZUNG DES GRUNDSTÜCKS-, BAU- UND UMWELTAUSSCHUSSES

am 14.10.2021 um 19:30 Uhr

im Saal der Braunwarthsmühle

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

Anwesenheitsliste:

1. Bürgermeister

Herr Martin Stock CSU

Ordentliche Mitglieder

Herr Hubert Amrhein FWG

Herr Artur Hansl CSU

Herr Karl-Heinz Müller FWG

Herr Norbert Seitz CSU

Herr Steffen Trautmann CSU

Vertreter

Herr Alexander Heß ZAG Vertretung für Frau Andrea Heidel

Frau Kirstin Reis SPD Vertretung für Herrn André Sommer

Schriftführer

Herr Hubert Schmitt

Gäste

Frau Anne Fache zu TOP 1.

Abwesend:

Ordentliche Mitglieder

Frau Andrea Heidel ZAG vertreten von Herrn Alexander Heß

Herr André Sommer SPD vertreten von Frau Kirstin Reis

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

- TOP 1 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Bebauungsplan "Zwischen Haupt- und Hinterer Dorfstraße -
nördlicher Teil" - Vorstellung des Bebauungsplanentwurfes und
Anordnung der öffentlichen Auslegung

- TOP 2 Behandlung der vorliegenden Bauanfragen

- TOP 2.1 Bauvoranfrage hinsichtlich Stellplatzthematik für den Neubau eines
Mehrfamilienhauses, Hintere Dorfstraße 8

- TOP 3 Behandlung der vorliegenden Bauanträge

- TOP 3.1 Bauantrag über Neubau eines Mehrfamilienhauses (4 WE) und einer
Garage, Alexandrastraße 5 ("Nördlich der Steinhohle II")

- TOP 3.2 Bauantrag über Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Anbau und
Carport, Aternweg 1 ("Südliches Ortsgebiet")

- TOP 3.3 Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des
Bebauungsplanes für den Bau eines Geräteschuppens, Aternweg 1
("Südliches Ortsgebiet")

- TOP 3.4 Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des
Bebauungsplanes für die Herstellung einer Einfriedungsmauer,
Schulstraße 10 ("Höhfeld")

- TOP 4 Bekanntgabe der im Rahmen des
Genehmigungsfreistellungsverfahrens laufenden Bauvorlagen

- TOP 4.1 Bauantrag über Errichtung einer zusätzlichen Wohneinheit im
Dachgeschoss, Kurmainzer Ring 3 ("Gebiet am Höhwald")

- TOP 5 Vollzug des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG);
Immissionsschutzrechtliches Genehmigungsverfahren für die
Errichtung und den Betrieb einer Anlage zur sonstigen Behandlung
von nicht gefährlichen Abfällen und einer Anlage zur zeitweiligen
Lagerung von nicht gefährlichen Abfällen am Standort Am Altenbach
27, 29, 31 auf den Grundstücken Fl. Nrn. 9550/13, 9550/14, 9550/15,
Gemarkung Sulzbach, durch die Fa. Raile Bagger und Transport,
Dr.-Albert-Hoffa-Straße 10, 63834 Sulzbach - Stellungnahme des
Marktes Sulzbach a. Main im Rahmen der Behördenbeteiligung

- TOP 6 Gewerbegebiet am Altenbach - 2. BA;
Anfrage hinsichtlich Anböschung des Grundstückes Fl.-Nr. 9550/4
unter Einbeziehung der angrenzenden öffentlichen Grünfläche

- TOP 7 Gewerbegebiet am Altenbach - 2. BA;
Konzept zur Versickerung des Gewerbegrundstückes Fl.-Nr. 9550/20

im Rahmen eines "Feldversuches"

- TOP 8 E-Mobilität und Förderung Ladeinfrastruktur;
Vorstellung der Auswertung von Bayernwerk e-mobil für mögliche
Standorte einer Ladestation in Sulzbach a. Main hinsichtlich der
vorhandenen Netzanschlüsse - Beratung und weitere Veranlassung
- TOP 9 Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich des
ehemaligen Schrottplatzes (Niedernberger Straße 2 a);
Sachstandsbericht und weitere Beratung
- TOP 10 Berichte des Bürgermeisters

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

1 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Bebauungsplan "Zwischen Haupt- und Hinterer Dorfstraße - nördlicher Teil" - Vorstellung des Bebauungsplanentwurfes und Anordnung der öffentlichen Auslegung

Zu diesem Tagesordnungspunkt begrüßt der Vorsitzende Frau Anne Fache vom Büro PlanerFM, die für die Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfes verantwortlich zeichnet.

Der Marktgemeinderat des Marktes Sulzbach a. Main hatte in seiner Sitzung am 28.05.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans „Zwischen Hauptstraße und Hinterer Dorfstraße – Nördlicher Abschnitt“ beschlossen und im Nachgang das Büro PlanerFM mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes beauftragt.

Ein erster Vorentwurf wurde allen Grundstückseigentümern im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans vorgelegt mit der Möglichkeit, etwaige Planungs- oder Änderungswünsche mitzuteilen. Unter Berücksichtigung der Rückmeldungen von 4 Eigentümern wurden kleinere Änderungen in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Frau Fache vom Büro PlanerFM stellt den nunmehr vorliegenden Bebauungsplanentwurf sowie die textlichen Festsetzungen im Detail vor und spricht hierbei insbesondere folgende geplante Festsetzungen an:

- Anlass der Bebauungsplanaufstellung: Eine geordnete Umsetzung von Innenentwicklungsmaßnahmen zur Schaffung von Wohnraum ist nach § 34 BauGB (Einfügungsgebot) nicht sicherzustellen, daher wird ein Bebauungsplan aufgestellt;
- Bestandssicherung sowie maßvolle Schaffung von Möglichkeiten zur Nachverdichtung entlang der Hinteren Dorfstraße;
- Schaffung von flexiblen Regelungen im Bereich der Hofflächen;
- Auf eine Umweltprüfung kann verzichtet werden;
- Eingriffs-/Ausgleichsflächenbilanzierung: Ein Ausgleich ist entbehrlich;
- Vorgaben zur Beachtung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände bei Abbrüchen und Sanierungen sowie bei Gehölzrodungen sind im B-Plan aufgenommen;
- Festsetzungen zum Schutz vor Verkehrslärm insbesondere im Bereich entlang der Hauptstraße (z.B. Ausrichtung der Ruheräume);
- Festsetzungen zu den Themenpunkten Versickerung, Baumpflanzungen, Dachbegrünung (Garagen) und Luftwärmepumpen;
- Die Festsetzungen zu den Wandhöhen orientieren sich am Bestand.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ist gleichzeitig auch der Flächennutzungsplan im Bereich des Bebauungsplanes zu berichtigen.

Beschlussvorschlag:

Der Bebauungsplanentwurf „Zwischen Hauptstraße und Hinterer Dorfstraße - Nördlicher Teil“ mit Begründung in der Fassung vom 16.09.2021 wird gebilligt und zur öffentlichen Auslegung angeordnet.

Gleichzeitig wird der Flächennutzungsplan im Bereich des Bebauungsplanes berichtigt.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	

2 Behandlung der vorliegenden Bauanfragen**2.1 Bauvoranfrage hinsichtlich Stellplatzthematik für den Neubau eines Mehrfamilienhauses, Hintere Dorfstraße 8**

Der Eigentümer beabsichtigt den Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit 8 Wohneinheiten. Die Planung wurde mit dem Städteplaner Rainer Tropp sowie mit Frau Fache (PlanerFM), die den einschlägigen Bebauungsplanentwurf ausgearbeitet hat, abgestimmt. Gemäß der Stellungnahme vom 16.09.2021 des Städteplaners kann aus städtebaulicher Sicht dem vorliegenden Entwurf vorbehaltlich entsprechender Ergänzungen / Abstimmungen zugestimmt werden.

Die Entwurfsplanung beinhaltet hinsichtlich der Stellplatzthematik 2 Varianten, die jeweils eine Befreiung von der Stellplatz-Satzung erforderlich machen.

Bei **Variante 1** sind 8 Stellplätze an der Straße angeordnet. Nach 3 Stellplätzen ist jeweils ein Grünstreifen eingerichtet, wobei der nördlichere Grünstreifen die in der Stellplatz-Satzung geforderte Breite von 5,0 m unterschreitet.

Bei der vom Städteplaner vorgeschlagenen **Variante 2** ist der Stellplatz Nr. 8 auf der südlichen Grünfläche des Freiflächenplans als Stellplatz in zweiter Reihe vorgesehen und soll der Kleinwohnung im Dachgeschoss (1-Personen-Wohnung) dinglich zugeordnet werden.

Nach einer eingehenden Diskussion spricht sich das Gremium mehrheitlich für eine Zustimmung zur Variante 1 aus, während die Variante 2 mehrheitlich abgelehnt wird.

Beschluss:

Hinsichtlich der Stellplatzthematik wird für die Variante 1 das gemeindliche Einvernehmen verbunden mit einer Abweichung von der gemeindlichen Stellplatz-Satzung wegen Unterschreitung der Breite des nördlichen Grünstreifens nach 3 zusammenhängenden Stellplätzen erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	6
Nein:	2

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	

Beschluss:

Hinsichtlich der Stellplatzthematik wird für die Variante 2 das gemeindliche Einvernehmen verbunden mit einer Abweichung von der gemeindlichen Stellplatz-Satzung wegen fehlender unabhängiger Anfahrbareit des Stellplatzes in zweiter Reihe erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	2
Nein:	6

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	

3 Behandlung der vorliegenden Bauanträge**3.1 Bauantrag über Neubau eines Mehrfamilienhauses (4 WE) und einer Garage, Alexandrastraße 5 ("Nördlich der Steinhöhle II")**

Das geplante Bauvorhaben erfordert folgende Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes:

- Unterschreitung der im B-Plan festgesetzten Abstandsflächen (die gesetzlichen Abstandsflächen nach BayBO sind eingehalten);
- Überschreitung der zulässigen Geschossflächenzahl;

Beschluss:

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

Aussparungen für die Zu- und Ableitung für Wasser- und Kanalanschluss sind durch den Bauherrn mit seinem Bauleiter im Einvernehmen mit den Gemeindewerken vorzunehmen. Anschlüsse der genannten Art werden nur ausgeführt, wenn die Aussparungen, wie vom Werkmeister angegeben, erstellt sind. Außerdem wird auch hier zur Auflage gemacht, dass sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sowie Anschlüsse dieser Art gemäß den gemeindlichen Satzungen herzustellen sind. An vorhandenen gemeindlichen Leitungen dürfen keinesfalls Veränderungen oder Verlegungen vorgenommen werden. Nach der genehmigten Kanalsatzung ist vor dem Anschluss an die gemeindliche Kanalisation ein Revisionsschacht einzubauen, der ohne Leitungskrümmung mit dem Straßenkanalanschluss zu verbinden ist.

Weiterhin hat sich jeder Anschlussnehmer gegen den Rückstau des Abwassers aus dem Abwassernetz selbst zu schützen. Für Schäden durch Rückstau haftet der Markt Sulzbach a. Main nicht.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	7
Nein:	1

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	

3.2 Bauantrag über Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Anbau und Carport, A sternweg 1 ("Südliches Ortsgebiet")

Das geplante Bauvorhaben erfordert folgende Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes:

- Überschreitung der zulässigen Traufhöhe;
- Abweichende Dachneigung;
- Überschreitung der straßenseitigen Baugrenze (Carport);

Beschluss:

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

Aussparungen für die Zu- und Ableitung für Wasser- und Kanalanschluss sind durch den Bauherrn mit seinem Bauleiter im Einvernehmen mit den Gemeindewerken vorzunehmen. Anschlüsse der genannten Art werden nur ausgeführt, wenn die Aussparungen, wie vom Werkmeister angegeben, erstellt sind. Außerdem wird auch hier zur Auflage gemacht, dass sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sowie Anschlüsse dieser Art gemäß den gemeindlichen Satzungen herzustellen sind. An vorhandenen gemeindlichen Leitungen dürfen keinesfalls Veränderungen oder Verlegungen vorgenommen werden. Nach der genehmigten Kanalsatzung ist vor dem Anschluss an die gemeindliche Kanalisation ein Revisionsschacht einzubauen, der ohne Leitungskrümmung mit dem Straßenkanalanschluss zu verbinden ist.

Weiterhin hat sich jeder Anschlussnehmer gegen den Rückstau des Abwassers aus dem Abwassernetz selbst zu schützen. Für Schäden durch Rückstau haftet der Markt Sulzbach a. Main nicht.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	

3.3 Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes für den Bau eines Geräteschuppens, Aternweg 1 ("Südliches Ortsgebiet")

Der Antrag beinhaltet die Errichtung eines Geräteschuppens mit einer Grundfläche von 32 m² und einer Wandhöhe von 2,30 m im Bereich der rückwärtigen Grundstücksecke des Grundstückes Aternweg 1. Das grundsätzlich gemäß Art. 57 Abs. 1 Ziffer 1 Buchstabe a) BayBO verfahrensfreie Vorhaben befindet sich außerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenze und erfordert deshalb eine isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Die angrenzenden Grundstücksnachbarn haben allesamt mit ihrer Unterschrift das Einverständnis zum geplanten Vorhaben erklärt.

Beschluss:

Der Errichtung eines Geräteschuppens und der damit verbundenen isolierten Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	

3.4 Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes für die Herstellung einer Einfriedungsmauer, Schulstraße 10 ("Höfeld")

Der Antrag beinhaltet die Errichtung einer straßenseitigen Einfriedungsmauer (Stützmauer) mit einer Höhe von 1,40 m. Nachdem im einschlägigen Bebauungsplan die Höhe der Einfriedungen auf 1,20 m festgesetzt ist erfordert das grundsätzlich gemäß Art. 57 Abs. 1 Ziffer 7 Buchstabe a) BayBO verfahrensfreie Vorhaben eine isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Beschluss:

Der Errichtung einer Einfriedungsmauer mit einer Höhe von 1,40 m und der damit verbundenen isolierten Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	6
Nein:	0

Anwesend:	6
Persönlich beteiligt:	2

wegen Art. 49 GO ohne 1. Bgm. Martin Stock und Steffen Trautmann

4 Bekanntgabe der im Rahmen des Genehmigungsverfahrens laufenden Bauvorlagen

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

4.1 Bauantrag über Errichtung einer zusätzlichen Wohneinheit im Dachgeschoss, Kurmainzer Ring 3 ("Gebiet am Höhwald")

5 Vollzug des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG); Immissionsschutzrechtliches Genehmigungsverfahren für die Errichtung und den Betrieb einer Anlage zur sonstigen Behandlung von nicht gefährlichen Abfällen und einer Anlage zur zeitweiligen Lagerung von nicht gefährlichen Abfällen am Standort Am Altenbach 27, 29, 31 auf den Grundstücken Fl. Nrn. 9550/13, 9550/14, 9550/15, Gemarkung Sulzbach, durch die Fa. Raile Bagger und Transport, Dr.-Albert-Hoffa-Straße 10, 63834 Sulzbach - Stellungnahme des Marktes Sulzbach a. Main im Rahmen der Behördenbeteiligung

Die Fa. Raile Bagger und Transport beantragte beim Landratsamt Miltenberg als Immissionsschutzbehörde die immissionsschutzrechtliche Genehmigung für die Errichtung und den Betrieb einer Anlage zur sonstigen Behandlung von nicht gefährlichen Abfällen und einer Anlage zur zeitweiligen Lagerung von nicht gefährlichen Abfällen am Standort Am Altenbach 27, 29, 31 auf den Grundstücken Fl. Nrn. 9550/13, 9550/14, 9550/15, Gemarkung Sulzbach, gemäß §§ 4, 10 BImSchG i.V.m. §§ 1, 2 der Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen (4. BImSchV).

Mit Schreiben vom 08.09.2021 des Landratsamtes Miltenberg wurde der Markt Sulzbach a. Main gebeten, gem. § 10 Abs. 5 BImSchG i.V.m. § 11 der Verordnung über das Genehmigungsverfahren (9. BImSchV) für seinen Zuständigkeitsbereich eine Stellungnahme zu dem Vorhaben abzugeben. Darin soll auch eine Beurteilung nach § 15 Baunutzungsverordnung (BauNVO) enthalten sein. Gleichzeitig wird um eine Äußerung zu der gegenwärtigen und in absehbarer Zeit beabsichtigten baulichen Nutzung im Einwirkungsbereich der Anlage und zur Frage, ob die Erschließung gesichert ist, gebeten. Soweit bauplanungsrechtliche Gesichtspunkte berührt werden, ist eine Entscheidung über die Erklärung des Einvernehmens nach § 36 Abs. 1 Satz 1 Baugesetzbuch zu treffen.

Der 1. Bürgermeister trägt die nachstehende, von der Verwaltung ausgearbeitete, Stellungnahme vor:

Stellungnahme:

Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens beurteilt sich nach den Festsetzungen des einschlägigen qualifizierten Bebauungsplans „1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Erweiterung Gewerbegebiet Altenbach - 2.BA" gemäß §§ 29, 30 BauGB.

Der Bebauungsplan enthält die Festsetzung eines „Gewerbegebiets“. Die zulässige Art der baulichen Nutzung ist daher auf Grundlage dieser Festsetzung (§ 1 Abs. 3 Satz 2 BauNVO) sowie ergänzend nach den für Gewerbegebiete einschlägigen Bestimmungen des § 8 BauNVO zu beurteilen.

Gemäß § 8 Abs. 1 und Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sind in einem solchen Gebiet Gewerbebetriebe aller Art zulässig, soweit diese nicht als erheblich belästigende Betriebe zu beurteilen sind (§ 8 Abs. 1 und Abs. 2 Nr. 1 BauNVO).

Für den beantragten Betrieb einer Anlage zur sonstigen Behandlung von nicht gefährlichen Abfällen und einer Anlage zur zeitweiligen Lagerung von nicht gefährlichen Abfällen handelt es sich um genehmigungsbedürftige Anlagen i. S. d. 4. BImSchV.

Da die immissionsschutzrechtliche Genehmigungsbedürftigkeit einer Anlage ein anlagetypisches Gefährdungspotenzial kennzeichnet, darf und muss bauplanungsrechtlich in aller Regel ein konkretes, die Gebietsprägung beeinträchtigendes Störpotenzial unterstellt werden.

Die immissionsschutzrechtliche Genehmigungspflicht der Anlage impliziert entsprechend dem Rechtsgedanken des § 15 Abs. 3 BauNVO allerdings nicht automatisch wegen einem zu erwartenden Störpotenzial die ausschließliche Zulässigkeit eines solchen Vorhabens in einem Industriegebiet.

Vielmehr stehen durch eine bauplanungsrechtliche Beurteilung des Vorhabens die Eigenart des Gebietes sowie dessen Auswirkungen auf die Umgebung und die städtebaulichen Ziele und Grundsätze im Vordergrund (§ 15 Abs. 1 und 2 BauNVO), weshalb auch für atypische Fälle eine Zulassung in einem Gewerbegebiet möglich erscheint.

Gemessen am jährlichen Gesamtdurchsatz nimmt die immissionsschutzrechtlich genehmigungspflichtige Anlage im Vergleich zu typischen stationären Anlagen in Industriegebieten eine untergeordnete Rolle ein.

Im nahen Umfeld des Vorhabens befinden sich derzeit bzw. sind in absehbarer Zeit beabsichtigt neben Gewerbebetrieben aus den Bereichen (IT-) Dienstleistungen, Produktion und Handel insbesondere auch branchenverwandte Nutzungen (Erdbau, Landschaftsbau) sowie klassische Handwerksbetriebe. Diese Nutzungen entsprechen den städtebaulichen Zielsetzungen des Bauleitplanverfahrens (siehe MGR-Beschluss vom 25.10.2018) für den nunmehr rechtskräftigen Bebauungsplan.

Daher entspricht das beantragte Vorhaben aus bauplanungsrechtlicher Sicht i.S.d. § 8 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 15 BauNVO nach seiner Art den Nutzungen des Gewerbegebiets.

In immissionsschutzrechtlicher Hinsicht werden durch das Vorhaben laut einschlägigem Gutachten die gesetzlichen sowie die im Bebauungsplan festgesetzten Grenzwerte in der Umgebung und in den angrenzenden Gebieten eingehalten.

Im Gutachten werden hierzu Auflagen bzw. Beschränkungen sowie präventive Vorkehrungen vorgesehen.

Die Einhaltung der Grenzwerte in der unmittelbaren Umgebung würde insbesondere durch geplante Lärmschutz- und Staubminderungsmaßnahmen sichergestellt werden.

Nachteilige Auswirkungen auf die angrenzenden Gebiete werden laut Gutachten ausgeschlossen. Mögliche Auswirkungen auf eine bauplanungsrechtlich noch nicht konkretisierte nördliche Erweiterung des bestehenden allgemeinen Wohnbaugebietes „Hasenhecke“ sind bisher nicht untersucht worden und wären noch zu bewerten.

Eine fachliche Bewertung der gutachterlichen Feststellungen zur Verträglichkeit mit den umliegenden Nutzungen sowie den angrenzenden Gebieten ist Gegenstand der immissionsschutzrechtlichen Überprüfung im Genehmigungsverfahren.

Das geplante Bauvorhaben erfordert folgende Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes:

- Befreiung wegen des nicht vollständigen Versickerns von Niederschlagswasser auf dem Baugrundstück;
- Überschreitung der zulässigen Höhe von Einfriedungen sowie abweichendes Einfriedungsmaterial;
- Vorlage eines Freiflächengestaltungsplanes sowie einer Bankbürgschaft für die vorzunehmende Bepflanzung;

Da das Bauvorhaben die gesetzlichen Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO nicht einhält, muss eine Abstandsflächenübernahme auf das (gemeindliche) Grundstück Fl.-Nr. 9550/3 erfolgen.

Die Erschließungsanlagen (Fahrbahn, Kanal, Wasser) sind erstellt. Die Verkehrsfreigabe ist am 7. Juni 2021 erfolgt. Somit ist die Erschließung des Vorhabens gesichert.

Beschlussvorschlag:

Der von der Verwaltung vorgelegten Stellungnahme wird vollinhaltlich zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	7
Nein:	1

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	

Beschlussvorschlag:

Für eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes wegen des nicht vollständigen Versickerns des anfallenden Niederschlagswassers auf dem Baugrundstück (geplante teilweise Einleitung des Niederschlagswassers in den öffentlichen Kanal) wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Die Behandlung des Niederschlagswassers ist so auszuführen, wie es das Ergebnis der derzeit noch laufenden Beratungen mit den betroffenen Fachstellen vorsehen wird.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	

Beschlussvorschlag:

Für eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Einfriedungshöhe und des Einfriedungsmaterials wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Es wird eine Überprüfung angeregt, inwieweit eine Begrünung der Einfriedung zu verwirklichen wäre.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	7
Nein:	1

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	

Beschlussvorschlag:

Den beantragten Befreiungen bezüglich des Freiflächengestaltungsplanes und der Bankbürgschaft wird **nicht** zugestimmt. Der Freiflächengestaltungsplan ist noch nachzureichen. Für die Bankbürgschaft ist eine Auflage im Genehmigungsbescheid aufnehmen, dass diese vor Baubeginn vorzulegen ist.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	

Beschlussvorschlag:

Einer Abstandsflächenübernahme auf das gemeindliche Grundstück Fl.-Nr. 9550/3 wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	7
Nein:	1

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	

**6 Gewerbegebiet am Altenbach - 2. BA;
Anfrage hinsichtlich Anböschung des Grundstückes Fl.-Nr. 9550/4 unter
Einbeziehung der angrenzenden öffentlichen Grünfläche**

Der Eigentümer des Gewerbegrundstückes Fl.-Nr. 9550/4 beabsichtigt, nach erfolgter Herstellung des Planums auf die Erstellung einer Stützmauer zu verzichten und stattdessen den Grünstreifen entlang seiner nördlichen Grundstücksgrenze unter Einbeziehung der angrenzenden öffentlichen Grünfläche (siehe B-Plan) bis auf die Randleiste des vorhandenen Fußweges hin anzuböschten.

Er bittet diesbezüglich um gemeindliche Zustimmung und bietet im Gegenzug an, diese Grünfläche im Gesamten dauerhaft zu pflegen.

Die Anfrage des Eigentümers sowie entsprechende Dokumentationsfotos wurden im Ratsinformationssystem mit der Ladung zur heutigen Sitzung bereitgestellt.

Beschluss:

Dem Antrag auf Anböschung des Grundstückes Fl.-Nr. 9550/4 unter Einbeziehung der angrenzenden öffentlichen Grünfläche wird zugestimmt.

Die Verwaltung wird ermächtigt, eine entsprechende Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer abzuschließen, die auch die angebotene Pflege der gemeindlichen Grünfläche mit beinhaltet.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	

7 Gewerbegebiet am Altenbach - 2. BA; Konzept zur Versickerung des Gewerbegrundstückes Fl.-Nr. 9550/20 im Rahmen eines "Feldversuches"

Beim themenbezogenen Infoabend am 05.10.2021 in der Braunwarthsmühle fand für alle interessierten zukünftigen Bauherren mit dem Ingenieurbüro Jung sowie dem Zweckverband AMME eine Präsentationsvorstellung statt, wobei nochmals sehr ausführlich auf die doch sehr komplexe und geforderte Entwässerungs- und Niederschlagsversickerung im Zuge der Bauantragsstellung eingegangen worden ist.

Hierbei sind verständlicherweise auch Nachfragen/Anfragen einzelner neuer Bauherren sowie z.T. von deren Planer aufgetreten, welche weitestgehend und direkt beantwortet werden konnten.

Die Fa. Bach Holzbau GmbH hat in Vorbereitung der Entwässerungskonzeption und notwendigen Antragsstellung zur Versickerung entsprechende Baugrundgutachten erstellen lassen, die auf einen stellenweise inhomogenen Untergrund hinweisen.

In Anbetracht des bereits vollzogenen Baubeginns und zwischenzeitlichen Baufortschritts steht der Bauherr vor der Problematik, in Kürze die Dachkonstruktion für den 1. Bauabschnitt der Halle herzustellen.

Das dadurch in Kürze konzentriert anfallende Niederschlagswasser soll über die mit diesem Bauabschnitt herzustellenden Regenwassergrundleitungen in den Bereich geleitet werden, welcher zur späteren Anlage einer Muldenrigolenversickerung vorgesehen ist. Eine übergangsweise breitflächige Versickerung des Niederschlagswassers scheidet somit aus.

Daher und aus Gründen einer letztendlich auf die tatsächlichen Untergrundverhältnisse ausgerichteten Gesamtplanung soll vor einer Gesamtantragstellung zur Versickerung eine Übergangslösung geschaffen werden, die eine Versickerung des Dachflächenwassers des 1. Bauabschnittes ermöglicht und gleichzeitig wesentliche Erkenntnisse für die spätere Gesamtversickerungsanlage liefert.

Die Grundrisse und Querschnitte dieses „Feldversuches“ wurden im Ratsinformationssystem zur heutigen Sitzung bereitgestellt.

Dieser „Feldversuch“ spiegelt während dieser nassen Herbst-/Winterzeit auch die tatsächlichen Versickerungs-/Bodenverhältnisse im GE Altenbach wieder und bietet somit sicherlich auch für alle weiteren Gewerbetreibenden viel Aufschluss/Einschätzungen für deren noch ausstehende Gesamtentwässerungskonzepte.

Von Seiten des Zweckverbandes AMME fand dieser Vorschlag vollste Zustimmung, da es zugleich ein optimaler/realistischer Praxistest darstellt, bevor hier die Flächen im Nachgang versiegelt werden. Im Normalfall liegen hier dem Entwässerungsantrag lediglich die erforderlichen rechnerischen Nachweise bei, wo in vielen anderen Mitgliedsgemeinden zum späteren Zeitpunkt leider immer wieder festgestellt werden muss, dass diese nur z.T. oder gar nicht richtig funktioniert.

Auch von Seiten des Ingenieurbüros Jung, der weiteren Gewerbetreibenden und der Verwaltung fand dieser „Feldversuch“ die Unterstützung, so dass von allen Beteiligten vorgeschlagen wird, für diesen „Feldversuch“ mit Einreichung als Wasserrechtsantrag beim Landratsamt Miltenberg die Zustimmung zu erteilen.

Beschluss:

Dem Antrag der Fa. Bach Holzbau GmbH auf Erteilung einer Erlaubnis zur vorübergehenden Versickerung des Niederschlagswassers der Dachflächen des 1. Bauabschnittes des Bauvorhabens über eine Übergangsversickerungsmulde (bis ca. Mai 2022), welche später den Standort der eigentlichen Rigole bildet, wird zugestimmt.

Die Verwaltung wird ermächtigt, diesen Wasserrechtsantrag der Fa. Bach Holzbau GmbH, welcher zugleich als „Feldversuch“ für alle weiteren Bauherren dient, entsprechend der Ausarbeitungen des Ingenieurbüros Jung an das Landratsamt Miltenberg zur Genehmigung weiterzuleiten.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	

8 E-Mobilität und Förderung Ladeinfrastruktur; Vorstellung der Auswertung von Bayernwerk e-mobil für mögliche Standorte einer Ladestation in Sulzbach a. Main hinsichtlich der vorhandenen Netzanschlüsse - Beratung und weitere Veranlassung

Am 21.04.2021 fand ein Gesprächstermin mit Herrn Gasper von der Zentec GmbH, sowie mit dem Klimaschutzmanager des Landkreises Herrn Randig im Rathaus statt.

Die Herren gaben Einblicke in die allgemeine E-Mobilität im Landkreis und die derzeitigen Förderrichtlinien des Bundes. Als nächsten Schritt zur Ladestation wurde von Herrn Randig vorgeschlagen, mögliche Standorte für eine Ladestation in Sulzbach a. Main von Bayernwerk e-mobil, als kompetenten Partner überprüfen zu lassen und ein entsprechendes Angebot anzufordern.

Dem Ansprechpartner der Bayernwerk e-mobil Herr Metzler wurden von der Verwaltung nachfolgende Standorte (favorisiert in der Bedarfsabfrage) für eine mögliche E-Ladestation in Sulzbach a. Main zur Prüfung der vorhandenen Netzanschlüsse genannt:

- Parkplatz Main-Spessart-Halle, Kurmainzer Ring
- Parkplatz, Hintere Dorfstraße
- Parkplatz Bahnhof, Niedernberger Straße.

Diese Standorte wurden von der Bayernwerk e-mobil geprüft und nachfolgende Auswertung in einer Präsentation von Herrn Jira, Key-Account-Manager des Bayernwerks am 27.09.2021 vorgestellt.

Main-Spessart-Halle (Kurm. Ring)	Parkplatz Hintere Dorfstraße	Bahnhof Niedernberger Straße
1x eStationsmart RFID mit zwei Ladepunkten 44 kW Netzanschluss mit Lastmanagement Installation durch Bayernwerk Netz Öffentlicher Betrieb Ausbau Ortsnetz muss abgewartet werden	1 x eStationsmart RFID mit zwei Ladepunkten 44 kW Netzanschluss mit Lastmanagement Installation durch Bayernwerk Netz Öffentlicher Betrieb	1x eStationsmart RFID mit zwei Ladepunkten 22 kW Netzanschluss mit Lastmanagement Installation durch Bayernwerk Netz Öffentlicher Betrieb

Folgende Besonderheiten sind zu beachten:

Am Standort Main-Spessart-Halle (Kurmainzer Ring) muss der Ausbau des Ortsnetzes abgewartet werden.

Am Standort Hintere Dorfstraße muss eine Beschilderung der Ladestation vorgenommen werden, da auf dem Schotterparkplatz eine Bodenmarkierung nicht möglich ist.

Am Standort Bahnhof ist nur ein 22 kW Netzanschluss vorhanden. Hier kann es zu längeren Ladevorgängen kommen, da die Leistung für zwei Fahrzeuge, die gleichzeitig laden, zu gering ist.

Nach den Erfahrungen von Herrn Jira werden Ladestationen die an gut frequentierten Standorten mit Ladengeschäften, Kaffees, Banken, sowie in Ortszentren stehen, gut angenommen.

Der Antrag für das derzeitige Förderprogramm des Bundes, muss bis zum 31.12.2021 gestellt werden und wird nach dem Windhundprinzip gewährt. Hier können die Anschaffung, Errichtung sowie der benötigte Netzanschluss für die Ladestation mit 80 % der Kosten gefördert werden.

Im Rahmen der Beratung spricht sich Herr Alexander Hess für eine perspektivische Betrachtung aus und plädiert für die Errichtung von E-Ladestationen an allen 3 ausgewählten Standorten. Von der Mehrheit des Gremiums wird dagegen zunächst die Errichtung von lediglich einer Ladestation befürwortet.

Beschluss:

Im Hinblick auf die derzeitige Förderung des Bundes wird die Errichtung von E-Ladestationen an allen 3 ausgewählten Standorten ins Auge gefasst.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	1
Nein:	7

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	

Beschluss:

Im Nachgang der bereits Ende 2020 durchgeführten Bedarfsabfrage sowie der Anregungen aus der Bevölkerung, eine E-Ladestation in Sulzbach a. Main zu errichten, soll auch im Hinblick auf die derzeitige Förderung des Bundes eine E-Ladestation am Standort **Parkplatz Hintere Dorfstraße** errichtet werden, sofern eine Förderung hierfür gewährt wird.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	7
Nein:	1

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	

9 Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich des ehemaligen Schrottplatzes (Niedernberger Straße 2 a); Sachstandsbericht und weitere Beratung

Mit Schreiben vom 29.07.2021 wurde der Antrag an den Markt Sulzbach a. Main gerichtet, für das im Flächennutzungsplan ausgewiesene Mischgebiet am ehemaligen Schrottplatz in der Niedernberger Straße einen Bebauungsplan aufzustellen. Damit sollte frühzeitig sowohl die künftige Nutzung als auch die Bebauung des Mischgebietes geregelt werden.

Der 1. Bürgermeister verweist darauf, dass auf einem größeren Transparent die in Frage stehende Gewerbefläche zur Vermietung angeboten wird.

Auf Nachfrage der Verwaltung haben die neuen Eigentümer erklärt, dass zunächst eine Vermietung der Fläche zur Nutzung mit Stellplätzen bzw. als Lagerfläche (ohne Immissions-Beeinträchtigungen) angedacht sei. Eine Vermietung sei bisher jedoch noch nicht erfolgt.

Hinsichtlich der künftig angedachten Nutzung des Areals wurde von den Eigentümern ergänzend mitgeteilt, dass aktuell vorrangig die Möglichkeit einer Ansiedlung von Einzelhandel geprüft werde.

Herr MGR Alexander Hess sieht aus seiner Sicht eine Möglichkeit der Gemeinde, für dieses Areal unter ergänzender Einbeziehung des gemeindlichen Quartiers nördlich des Bahnhofes Wohnbauflächen zu schaffen. Nachdem aus den Reihen des Bauausschusses Bedenken geäußert werden, ohne weiteres über die Nutzung von privaten Grundstücksflächen zu entscheiden, äußert Herr Hess die Auffassung, dass die Bauleitplanung eine hoheitliche Aufgabe der Gemeinde sei.

Von der Mehrheit des Gremiums wird für das in Frage stehende Areal unter Berücksichtigung verschiedener Umstände (Lage, Nähe zur Bahntrasse, etwaige Schadstoffbelastungen) eine Wohnbebauung nicht als zielführend angesehen.

Beschluss:

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Areal des ehemaligen Schrottplatzes wird zunächst zurückgestellt.

Die Thematik wird wieder aufgegriffen, sobald von den neuen Eigentümern konkrete Planungs- und Nutzungsabsichten vorgelegt werden.

Die Verwaltung wird beauftragt, entsprechend mit den Eigentümern im Gesprächsaustausch zu bleiben.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	7
Nein:	1

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	

10 Berichte des Bürgermeisters

Es liegen keine Berichte vor.

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

Martin Stock
Vorsitzender

Hubert Schmitt
Schriftführer