



Markt Sulzbach a. Main

Landkreis Miltenberg

NIEDERSCHRIFT

über die **-öffentliche-**

SITZUNG DES GRUNDSTÜCKS-, BAU- UND UMWELTAUSSCHUSSES

am 07.04.2022 um 19:30 Uhr

im Haus der Begegnung (Spessartstr. 4)

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

Anwesenheitsliste:

1. Bürgermeister

Herr Martin Stock CSU

Ordentliche Mitglieder

Herr Hubert Amrhein FWG

Herr Artur Hansl CSU

Frau Andrea Heidel ZAG

Herr Karl-Heinz Müller FWG

Herr Norbert Seitz CSU

Herr André Sommer SPD

Herr Steffen Trautmann CSU

Schriftführer

Herr Hubert Schmitt

Gäste

Herrn Harald Jung zu TOP 1.

Herr Manfred Knippel zu TOP 7.

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

Nina Rickert zu TOP 7.

TAGESORDNUNG

- TOP 1 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
2. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Erweiterung
Gewerbegebiet Altenbach - 2. BA" hinsichtlich des Umgangs mit dem
anfallenden Niederschlagswasser
- TOP 2 Behandlung der vorliegenden Bauanträge
- TOP 2.1 Bauantrag über Dachgeschossausbau mit einer zusätzlichen
Wohneinheit, einer Dachgaube und einem Balkon, Breslauer Straße
9 ("Wachenbach-Mühlweg")
- TOP 2.2 Bauantrag über Neubau eines Einfamilienhauses mit
Einliegerwohnung, Dr.-Karl-Reus-Straße 17 ("Ober der Bergstraße")
- TOP 2.3 Bauantrag über Dacherneuerung mit Dachausbau, Grünwaldstraße 6
("Höhfeld")
- TOP 3 Bekanntgabe der im Rahmen des
Genehmigungsfreistellungsverfahrens laufenden Bauvorlagen
- TOP 4 Neugestaltung des ehemaligen Ibelo-Areals, der Kreisverkehrsinsel
und des Rathausvorplatzes;
Sachstandsbericht zur Planungskonzeption
- TOP 5 Vollzug der Wassergesetze;
Festsetzung des Überschwemmungsgebiets des Sulzbach-
Leidersbach-Systems auf den Gebieten des Marktes Sulzbach und
der Gemeinde Leidersbach
- TOP 6 Vollzug des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG);
Immissionsschutzrechtliches Genehmigungsverfahren für die
Errichtung und den Betrieb einer Anlage zur zeitweiligen Lagerung
von nicht gefährlichen Abfällen am Standort Am Altenbach 27, 29 und
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 7 Antrag vom 26.02.2022 der Jugendgruppe "NAWAJU" (Naturschutz-
Wander-Jugend) zum Bau eines Baumhauses auf dem Gelände des
ehem. Reiterhofs Lieb am Rainweg (Dirtpark, "Pfungstweide")
- TOP 8 Berichte des Bürgermeisters
- TOP 8.1 Herigoyen Grund- und Mittelschule;
Sanierung der OGS (ehemalige Hausmeisterwohnung)

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

**1 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
2. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Erweiterung
Gewerbegebiet Altenbach - 2. BA" hinsichtlich des Umgangs mit dem
anfallenden Niederschlagswasser**

In der 1. Änderung des Bebauungsplans wurde unter Ziffer A.8.2 gefordert, dass das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken zu versickern ist.

Bei der konkreten Umsetzung von Baumaßnahmen hat sich herausgestellt, dass die baulichen Einschränkungen auf den Grundstücken zu erheblich sind und die Versickerungsfähigkeit auf den Grundstücken nicht in vollem Umfang möglich ist.

Deshalb hat der Marktgemeinderat entschieden den Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser neu zu regeln und dies über die 2. Änderung des Bebauungsplans planungsrechtlich zu sichern.

Die geplanten Änderungen betreffen ausschließlich den Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser. Alle sonstigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gelten unverändert weiter.

Insofern wird das Änderungsverfahren nach § 13 BauGB vereinfacht durchgeführt.

Herr Harald Jung (Ing.-Büro Jung) erläutert zunächst anhand einer Präsentation nochmals die seinerseits durchgeführten Untersuchungen zur Thematik Versickerung/Ableitung des Niederschlagswassers mit gedrosselter Einleitung in den Altenbach. Er stellt fest, dass die geplante Gewässereinleitung mit den Wasserrechtsbehörden abgestimmt wurde. Weiterhin verweist er auf die Vorabstimmung der Varianten und Vergleichsberechnungen als Grundlage für die Bebauungsplananpassung.

Herr Matthiesen (Büro PlanerFM) gibt anschließend Erläuterungen zum Entwurf und den textlichen Festsetzungen der Bebauungsplanänderung.

Beschlussvorschlag:

Der Entwurf zur 2. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Erweiterung Gewerbegebiet Altenbach - 2. BA“ wird genehmigt und zur öffentlichen Auslegung abgeordnet.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	

2 Behandlung der vorliegenden Bauanträge

2.1 Bauantrag über Dachgeschossausbau mit einer zusätzlichen Wohneinheit, einer Dachgaube und einem Balkon, Breslauer Straße 9 ("Wachenbach-Mühlweg")

Das geplante Bauvorhaben erfordert eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes wegen der abweichenden Dachform und Dachneigung der Dachgaube (Flachdach).

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	

2.2 Bauantrag über Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung, Dr.-Karl-Reus-Straße 17 ("Ober der Bergstraße")

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

- Freistehende Bebauung anstatt festgesetzte Doppelhausbebauung (das betroffene Nachbargrundstück ist bereits mit freistehendem Gebäude bebaut);
- Überschreitung der Baugrenze;
- Überschreitung der zulässigen Geschosshöhe;
- Abweichende Dachform (Walmdach statt Satteldach);
- Abweichende Bauweise (EG + OG statt U + E)

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:	

2.3 Bauantrag über Dacherneuerung mit Dachausbau, Grünwaldstraße 6 ("Höhfeld")

Das geplante Bauvorhaben sieht die Dacherneuerung (-anhebung) mit Einbau einer zusätzlichen Wohneinheit vor.

Zum Zwecke der Errichtung von erforderlichen 3 zusätzlichen Stellplätzen am Hang wird nach Angaben des Planers eine Hangsicherung mit einer Höhe von 3,50 m und 7,50 m Breite mit Pflanzsteinen erforderlich. Dies erfordert eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes wegen Überschreitung der zulässigen Einfriedungshöhe.

Im Rahmen der Beratung werden aus den Reihen des Bauausschusses folgende Anregungen in Bezug auf die Hangsicherung / Stellplatzfrage geäußert:

- Prüfung, ob eine Verlegung des Treppenaufgangs an die südwestliche Grundstücksgrenze Sinn machen würde (wg. Hangsicherung zum Nachbargrundstück hin);
- Errichtung eines Carports (damit die Hangsicherung nicht so „mächtig“ in Erscheinung tritt);
- Terrassierung des Geländes zwischen Hinterkante der Stellplätze und dem Wohngebäude;

Beschluss:

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

Dem Architekten wird aufgetragen, vor Weiterleitung des Bauantrages an das Landratsamt die aus den Reihen des Gremiums vorgeschlagenen Alternativlösungen hinsichtlich der Stellplatzthematik zu überprüfen und hierzu Stellung zu nehmen.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	

3 Bekanntgabe der im Rahmen des Genehmigungsverfahrens laufenden Bauvorlagen

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

4 Neugestaltung des ehemaligen Ibelo-Areals, der Kreisverkehrsinsel und des Rathausvorplatzes; Sachstandsbericht zur Planungskonzeption

Die Herren Ritter und Corvey (RSP Freiraum GmbH) haben zuletzt während einer am 28.03.2022 durchgeführten Videokonferenz die Verwaltung über den Stand der Planungen zur Neugestaltung des ehemaligen Ibelo-Areals, des Rathausvorplatzes und der Kreisverkehrsinsel informiert sowie eine erste Kostenschätzung vorgestellt.

Von der RSP Freiraum GmbH wurden diese Daten in Form einer Präsentation vorbereitet und der Verwaltung vorgelegt. Der 1. Bürgermeister stellt diese Präsentation dem Gremium vor und gibt entsprechende Erläuterungen insbesondere zu folgenden Punkten:

- Planungsstand der Überarbeitung
- Pergola (Gastronomie, WC-Anlage)
- Module Gastronomie und WC-Anlage)
- Temporäre Überdachung für Veranstaltungen
- Gestaltungsvorschläge für Kreisverkehr
- Kostenschätzungen (Ibelo-Areal, Rathausvorfeld, Kreisverkehr/Grünflächen)

In der anschließenden Aussprache wurde diskutiert, ob es unter Umständen sinniger sei, einen oder max. zwei Parkplätze zu Gunsten der Größe des Bistros zu „opfern“. Man kam überein, das Büro RSP Freiraum GmbH um dessen fachkundige Meinung und ggfs. Planung eines Alternativvorschlags unter Einbeziehung von 1 - 2 weiteren Parkplätzen (nur hinter dem Bistro, das WC erscheint ausreichend dimensioniert) zu bitten.

Abschließend weist der 1. Bürgermeister darauf hin, dass am 27.04.2022 (16:00 Uhr) eine erneute Videokonferenz mit den Vertretern der RSP Freiraum GmbH unter Einbindung von Fraktionsvertretern vorgesehen ist. Hierbei können entsprechende Rückfragen bzw. Änderungs-/Ergänzungsvorschläge diskutiert werden, sodass mit den entsprechenden Ergebnissen anschließend weitere Beratung in den gemeindlichen Gremien erfolgen kann.

5 Vollzug der Wassergesetze; Festsetzung des Überschwemmungsgebiets des Sulzbach-Leidersbach- Systems auf den Gebieten des Marktes Sulzbach und der Gemeinde Leidersbach

Das Schreiben vom 23.03.2022 des Landratsamtes Miltenberg mit dem Verordnungsentwurf, dem Erläuterungsbericht und dem Übersichtslageplan wurde im Ratsinformationssystem bereitgestellt.

Mit Schreiben vom 02.02.2012 teilte das Wasserwirtschaftsamt mit, dass die Möglichkeit besteht, im Rahmen der Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie das Überschwemmungsgebiet am Leidersbach, am Sodener Bach und am Sulzbach berechnen zu lassen.

Mit Beschluss vom 26.07.2012 hat der Marktgemeinderat einer vorgezogenen Berechnung des Überschwemmungsgebietes für den Sulzbach zugestimmt und die rechtlichen Konsequenzen der Überschwemmungsgebietsausweisung gemäß Art. 78 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) zur Kenntnis genommen.

Das Schreiben vom 12.07.2017 und die Bekanntmachung des Landratsamtes Miltenberg zur vorläufigen Sicherung des Überschwemmungsgebietes des Sulzbachsystems im Bereich des Marktes Sulzbach a. Main und der Gemeinde Leidersbach wurden dem Marktgemeinderat in seiner Sitzung am 26.07.2017 zur Beratung vorgelegt, um dem Markt Sulzbach a. Main vor der Bekanntmachung Gelegenheit zu geben, von der beabsichtigten vorläufigen Sicherung Kenntnis zu nehmen und gegebenenfalls eine Stellungnahme abzugeben.

In dem vorgenannten Schreiben wurde darauf hingewiesen, dass das Verfahren der vorläufigen Sicherung keine Öffentlichkeitsbeteiligung vorsieht. Bei der Ermittlung eines Überschwemmungsgebietes handelt es sich um von Amts wegen festzustellender Tatsachen. Diese Ermittlung einer bestehenden Gefahr obliegt dem Wasserwirtschaftsamt als Pflichtaufgabe nach den wasserrechtlichen Vorschriften. Ein förmliches Beteiligungsverfahren ist daher zu diesem Zeitpunkt nicht vorgesehen. Erst im Rahmen des späteren Festsetzungsverfahrens ist die Öffentlichkeit zu beteiligen.

Mit Beschluss vom 12.07.2017 hat der Marktgemeinderat von der vorläufigen Sicherung des Überschwemmungsgebietes des Sulzbachsystems im Bereich des Marktes Sulzbach a. Main Kenntnis genommen und keine Einwände erhoben.

Mit Bekanntmachung vom 13.09.2017 des Landratsamtes Miltenberg gelten die als Überschwemmungsgebiet dargestellten Flächen als vorläufig gesicherte Gebiete.

Gemäß dem Schreiben vom 23.03.2022 des Landratsamtes Miltenberg wird mitgeteilt, dass für das Sulzbach-Leidersbach-System im Bereich des Marktes Sulzbach und der Gemeinde Leidersbach das Überschwemmungsgebiet bereits im September 2017 vorläufig gesichert und öffentlich bekannt gemacht wurde. Für das vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet soll nun die formelle Ausweisung als Überschwemmungsgebiet mittels Rechtsverordnung erfolgen. Am berechneten Umfang des Überschwemmungsgebietes hat sich gegenüber der vorläufigen Sicherung nichts geändert. Vor dem Erlass der Verordnung ist gemäß den gesetzlichen Bestimmungen ein Anhörungsverfahren durchzuführen, insbesondere auch die öffentliche Auslegung in der Gemeinde.

Als betroffene Kommune hat der Markt Sulzbach a. Main ebenfalls die Möglichkeit, Bedenken, Anregungen oder Einwendungen vorzutragen.

Seitens der Verwaltung wird nach Durchsicht der vorliegenden Unterlagen auf folgendes hingewiesen:

- ein Teilstück des Radweges nach Soden (Verlängerung Wachenbachweg) liegt im Ü-Gebiet und sollte deshalb im Rahmen der Planungen zum Ausbau des Radweges berücksichtigt werden,
- bei den Planungen zur Sanierung bzw. zum Neubau des Kindergartens „Märchenland“ ist ebenfalls auf das Ü-Gebiet hinzuweisen,
- das ehemalige Schohe-Anwesen liegt auch im Ü-Gebiet. Der Hinweis sollte bei vorgesehenen Umbau- bzw. Neubaumaßnahmen in die Planungen mit einfließen,
- im Ü-Gebiet liegen keine unbebauten Baugrundstücke mehr, die eventuell nur mit entsprechenden Auflagen bebaut werden könnten.

Beschlussvorschlag:

Der Markt Sulzbach a. Main erhebt gegen die formelle Ausweisung des Überschwemmungsgebietes mittels Rechtsverordnung für das Sulzbach-Leidersbach-System im Bereich des Marktes Sulzbach a. Main keine Einwände und ist sich der rechtlichen Konsequenzen gemäß Art. 78 Wasserhaushaltsgesetzes bewusst.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	

**6 Vollzug des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG);
Immissionsschutzrechtliches Genehmigungsverfahren für die
Errichtung und den Betrieb einer Anlage zur zeitweiligen Lagerung von
nicht gefährlichen Abfällen am Standort Am Altenbach 27, 29 und 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 zeitweiligen Lagerung von nicht gefährlichen Abfällen am Standort Am Altenbach 27, 29 und 31 auf den Grundstücken Fl. Nrn. 9550/13, 9550/14, 9550/15, Gemarkung Sulzbach, gemäß §§ 4, 19 BImSchG i. V. m. §§ 1, 2 der Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen (4. BImSchV).

Es handelt sich um ein Vorhaben nach Ziffer 8.12.2 des Anhangs 1 der 4. BImSchV. Es wird ein vereinfachtes Verfahren gemäß § 19 BImSchG durchgeführt.

Mit Schreiben vom 29.03.2022 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 zeitweiligen Lagerung von nicht gefährlichen Abfällen handelt es sich um eine genehmigungsbedürftige Anlage i. S. d. 4. BImSchV, für deren Inbetriebnahme die Durchführung eines vereinfachten immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens vorausgesetzt wird.

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.

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 (z. B. Zimmerei).

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 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.

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 eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes wegen Überschreitung der zulässigen Höhe von Einfriedungen sowie abweichendem Einfriedungsmaterial;

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:	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.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	

Beschlussvorschlag:

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

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	

7 Antrag vom 26.02.2022 der Jugendgruppe "NAWAJU" (Naturschutz-Wander-Jugend) zum Bau eines Baumhauses auf dem Gelände des ehem. Reiterhofs Lieb am Rainweg (Dirtpark, "Pfungstweide")

Der Antrag vom 26.02.2022 der Jugendgruppe „NAWAJU“ (Naturschutz-Wander-Jugend) wurde mit der Ladung zur heutigen Sitzung im Ratsinformationssystem bereitgestellt.

Zu diesem TOP begrüßt der Vorsitzende Herrn Manfred Knippel (Wanderverein, Umweltbeauftragter) und Frau Nina Rickert von der Jugendgruppe, die zum Antrag vom 26.02.2022 entsprechende ergänzende Erläuterungen geben.

Die Jugendgruppe (bis zu 15 Jugendliche) trifft sich regelmäßig auf dem vom Wanderverein gepachteten Gelände auf der „Pfungstweide“ zur Pflege der dortigen Biotope sowie zu sonstigen Aktivitäten.

Die Gruppe würde sich nunmehr ein Baumhaus (Größe ca. 3 x 3 m, für 10 - 12 Personen, Höhe ca. 2 m) als Treffpunkt für Teambesprechungen, Planungen und als Rückzugsort bei schlechtem Wetter wünschen. Das Baumhaus soll in das Gelände und den vorhandenen Baumbestand integriert werden.

In der Beratung werden die Aktivitäten der Jugendgruppe sehr begrüßt und das Ansinnen hinsichtlich des Baumhauses grundsätzlich gutgeheißen. Allerdings wird in diesem Zusammenhang explizit die Thematik der Verkehrssicherungspflicht und der Haftung des Grundstückseigentümers (Markt Sulzbach) angesprochen. Vor einer weiteren Beratung sollte deshalb ein detailliertes Nutzungskonzept seitens der Antragsteller vorgelegt werden.

Aus den Reihen des Gremiums erklärte sich ein Ausschussmitglied bereit, als Alternativlösung einen Baucontainer als Treffpunkt zu spenden.

Zum Schluss der Beratung wird festgehalten, dass sich die Jugendgruppe entsprechend der heutigen Beratung weitere Gedanken macht und sich mit dem Ergebnis erneut an die Marktverwaltung wendet.

8 Berichte des Bürgermeisters

8.1 Herigoyen Grund- und Mittelschule; Sanierung der OGS (ehemalige Hausmeisterwohnung)

Herr Architekt Josef Roth vertritt die Auffassung, dass im Rahmen der Sanierung der OGS die Steinfassade (Muschelkalk) am Eingang der ehem. Hausmeisterwohnung aus energetischen Gesichtspunkten entfernt und die Außenwand gedämmt gehört. Von anderer Seite wird dies als „Kunst am Bau“ angesehen und auf eine frühere Tradition im Hinblick auf Klassenfotos verwiesen.

Nach eingehender Beratung wurde im Ergebnis beschlossen, dass die Steinfassade belassen werden sollte.

Weiterhin erklärt der 1. Bürgermeister anhand eines Fotos, dass unter Berücksichtigung der zahlreichen Dachfenster im Bereich der Sonnenseite des Gebäudes keine vernünftige Fläche für die Montage einer Photovoltaik-Anlage verbleibt.

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