Markt Sulzbach a. Main

Landkreis Miltenberg

NIEDERSCHRIFT

über die **öffentliche**

SITZUNG DES GRUNDSTÜCKS-, BAU- UND UMWELTAUSSCHUSSES

am 11.09.2024 um 19:40 Uhr

im Haus der Begegnung (Spessartstr. 4)

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

Anwesenheitsliste:

1. Bürgermeister

Herr Markus Krebs	UWG	

Ordentliche Mitglieder

Herr Hubert Amrhein	UWG	
Herr Artur Hansl	CSU	
Herr Karl-Heinz Müller	UWG	
Herr Norbert Seitz	CSU	
Herr Steffen Trautmann	CSU	

Vertreter

Herr Alexander Heß	ZAG	Vertretung für Frau Andrea Heidel

Schriftführer

Herr Björn Heck

Frau Theresa Schäfer

Gäste

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

Abwesend:

Ordentliche Mitglieder

Frau Andrea Heidel	ZAG	Vertreten von Herrn Alexander Heß
Herr André Sommer	SPD	entschuldigt

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

TOP 1 Änderung des Bebauungsplanes "Rain-Goldacker" im Bereich der Grundstücke Fl.-Nrn. 1798/6 und 1798/9 sowie 2026/1 - 2026/5 - Ergebnis der öffentlichen Auslegung
a) Behandlung der Stellungnahmen von Behörden und Trägern öffentlicher Belange;
b) Behandlung der Stellungnahmen sonstiger Beteiligter (Bürger);
c) Satzungsbeschluss

TOP 2 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Grüne Lunge“ für den Neubau eines Jugendtreffs im Sulzbachpark (Grundstück Fl.-Nr. 500/5)

TOP 3 Behandlung der vorliegenden Bauanträge

TOP 3.1 Bauantrag über Neubau eines Carports, Hasenhecke 33 a ("Neuaufstellung Bebauungsplan Hasenhecke")

TOP 3.2 Bauantrag über Dachgeschossausbau, Einbau Dachgauben, Anbau Balkon, Dorfstr. 11 ("Innerhalb bebauter Ortsteile")

TOP 3.3 Bauantrag über Nutzungsänderung zu Abstellflächen für LKW und Baumaschinen, Erstellen Büro- und Sozialcontainer, Niedernberger Str. 2a ("Innerhalb bebauter Ortsteile")

TOP 4 Bekanntgabe von erteilten isolierten Befreiungen

TOP 4.1 Errichtung eines Doppelstabmattenzaunes, Bahnhofstraße 17 ("Nördlich des Friedhofes")

TOP 5 Bürgerbudget;
Errichtung einer Hundespielwiese auf dem Grundstück Fl.-Nr. 10147 (Heidelöser) - Sachstandsbericht und weitere Beratung

TOP 6 Zuwendungen für städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen im Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm III – Stadtumbau;
Beratung über die Fortführung des Kommunalen und Energetischen Förderprogramms

TOP 7 Zuwendungen für städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen im Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm III – Stadtumbau;
Beratung über die Fortführung der Sanierungsberatung einschließlich der energetischen Beratung

TOP 8 Städtebauliche Entwicklung in Sulzbach a. Main;
Beratung über das Handlungsfeld H 9 (Hauptstraße 18)

TOP 9 Berichte des Bürgermeisters

TOP 9.1 Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes "Kita Kurmainzer Ring" wegen Überschreitung der Höhe der Stützmauer

TOP 9.2 Errichtung einer Buswartehalle an der Haltestelle "Soden, Roth"; Förderung seitens der Regierung

TOP 9.3 Isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet am Altenbach" wegen Überschreitung der Baugrenze

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

1 Änderung des Bebauungsplanes "Rain-Goldacker" im Bereich der Grundstücke Fl.-Nrn. 1798/6 und 1798/9 sowie 2026/1 - 2026/5 – Ergebnis der öffentlichen Auslegung

a) Behandlung der Stellungnahmen von Behörden und Trägern öffentlicher Belange;
b) Behandlung der Stellungnahmen sonstiger Beteiligter (Bürger);
c) Satzungsbeschluss

Der entsprechend der Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange vom Marktgemeinderat am 25.07.2024 gebilligte Entwurf zur Änderung des Bebauungsplanes „Rain-Goldacker“ im Bereich der Grundstücke Fl.-Nrn. 1798/6 und 1798/9 sowie 2026/1 - 2026/5 mit Begründung wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.08.2024 bis einschließlich 06.09.2024 öffentlich ausgelegt. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB von der öffentlichen Auslegung informiert und in der Zeit vom 05.08.2024 bis einschließlich 06.09.2024 am Verfahren beteiligt.

Die eingegangenen Hinweise und Anregungen wurden vom Büro PlanerFM wie folgt beurteilt und die entsprechenden Änderungen in den Entwurf des Bebauungsplanes eingearbeitet.

a) Behandlung der Stellungnahmen von Behörden und Träger öffentlicher Belange;

Im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB wurden folgende Behörden und sonstige von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange beteiligt und um Äußerung zu der Planung gebeten.

01. Landratsamt Miltenberg - Bauplanungs- und Bauordnungsrecht,
02. Landratsamt Miltenberg - Natur- und Landschaftsschutz,
03. Landratsamt Miltenberg - Immissionsschutz,
04. Landratsamt Miltenberg - Bodenschutz,
05. Landratsamt Miltenberg - Wasserschutz,
06. Landratsamt Miltenberg - Brandschutz,
07. Landratsamt Miltenberg - Gesundheitliche Belange,
08. Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg,
09. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten,
10. Bayerischer Bauernverband.

Die folgenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme abgegeben und in ihren Stellungnahmen der Planung zugestimmt bzw. nur Anregungen oder Hinreise vorgebracht, die erst im Rahmen der konkreten Objektplanung zu beachten sind:

01. Landratsamt Miltenberg - Immissionsschutz,
02. Landratsamt Miltenberg – Brandschutz,
03. Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg,
04. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten.

Stellungnahmen, die zu behandeln sind, haben abgegeben:

01. Landratsamt Miltenberg - Bauplanungs- und Bauordnungsrecht,
02. Landratsamt Miltenberg - Natur- und Landschaftsschutz,
03. Landratsamt Miltenberg - Bodenschutz,
04. Landratsamt Miltenberg – Wasserschutz,
05. Landratsamt Miltenberg - Gesundheitliche Belange.
06. Bayerischen Bauernverband.

Landratsamt Miltenberg - Bauplanungs- und Bauordnungsrecht mit Schreiben vom 02.09.2024

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

Rechtsgrundlagen

Bei der Auflistung der Rechtsgrundlagen wird darauf hingewiesen, dass die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt durch § 5 des Gesetzes vom 23. Juli 2024 (GVBl. S. 257) geändert worden ist.

Verfahrensvermerke

Die Verfahrensvermerke dokumentieren die einzelnen Verfahrensschritte des Bauleitplanverfahrens. Im vorliegenden Planentwurf sind in den Verfahrensvermerken für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die öffentliche Auslegung entsprechende Daten eingetragen bzw. vorgesehen. Für die jeweils entsprechende Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wird lediglich formuliert, dass „die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB am Verfahren beteiligt wurden.“
Auch für die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gelten entsprechende Fristen. Um Klarheit und Nachvollziehbarkeit zu gewährleisten, sollte auch für die Behörden und Träger öffentlicher Belange die entsprechenden Daten in den Verfahrensvermerken erkennbar sein.

Art der baulichen Nutzung

Als Rechtsgrundlage für die Art der baulichen Nutzung wird im Teil A 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 11 BauNVO angegeben. § 11 BauNVO beschäftigt sich mit „sonstigen Sondergebieten“. Vermutlich soll auf § 1 BauNVO („Allgemeine Vorschriften für Bauflächen und Baugebiete“) verwiesen werden.

Sonstiges

Der Punkt 9. „Sonstiges“ unter Teil C „Hinweise“ führt die Punkte „vorhandene Gebäude“ und „vorhandene Flurstücksgrenze“ auf. Es werden keine Planzeichen und auch keine Erklärungen genannt. Der Punkt kann daher entfallen.

Begründung

Das Grundstück Fl. Nr. 1798/6 wurde zwischenzeitlich geteilt in die Fl. Nrn. 1798/6 und 1798/9. In der Begründung ist auf Seite 3, unter „1. Anlass“ noch das vorherige gesamte Grundstück markiert. Die Begründung ist noch anzupassen.

Beurteilung:

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

Rechtgrundlagen
Die Rechtsgrundlage wird aktualisiert.

Verfahrensvermerke
Die Daten werden ergänzt.

Art der baulichen Nutzung
§ 11 BauNVO wird durch § 1 BauNVO ersetzt.

Sonstiges
Da „vorhandene Gebäude“ und „vorhandene Flurstücksgrenze“ bei den zeichnerischen Festsetzungen unter „Sonstiges“ aufgeführt sind, können sie bei den Hinweisen entfallen.

Begründung
Die Begründung wird angepasst.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Plan und Begründung werden wie oben beschrieben angepasst.

Beschlussvorschlag:

Der Beurteilung des Büro PlanerFM wird vollinhaltlich zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	**6**
Nein:	**1**

Anwesend:	**7**
Persönlich beteiligt:	**0**

Herr Alexander Heß bittet um namentliche Nennung seines Abstimmungsverhaltens in Form einer „Nein“-Stimme.

Landratsamt Miltenberg - Natur- und Landschaftsschutz mit Schreiben vom 02.09.2024

Mit der Änderung des Bebauungsplans „Rain-Goldacker“ besteht aus naturschutzrechtlicher und –fachlicher Sicht unter folgender Voraussetzung Einverständnis:

Ziffer 3.2.4 der Begründung, bzw. Ziffer 3.6 der textlichen Festsetzungen sind wie folgt zu ergänzen: Die externe Ausgleichsmaßnahme Fl. Nr. 508 der Gemarkung Roßbach ist mit 5 hochstämmigen Obstbäumen (Pflanzabstand in der Reihe: 10 bis 12 m) zu bepflanzen. Die Wiese ist mindestens 1 x jährlich, jedoch nicht vor dem 15. Juni eines jeden Jahres zu mähen. Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen.

Hinweis:
Die Ausgleichsflächen sind vom Markt Sulzbach nach Rechtskraft des Bebauungsplans dem Ökoflächenkataster zu melden (Art. 9 BayNatSchG).

Beurteilung:

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

Die textlichen Festsetzungen werden wie vorgeschlagen ergänzt.

Hinweis
Kenntnisnahme und Beachtung

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:
Die textlichen Festsetzungen zu den externen Ausgleichsflächen werden wie vorgeschlagen ergänzt.

Beschlussvorschlag:

Der Beurteilung des Büro PlanerFM wird vollinhaltlich zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	**6**
Nein:	**1**

Anwesend:	**7**
Persönlich beteiligt:	**0**

Herr Alexander Heß bittet um namentliche Nennung seines Abstimmungsverhaltens in Form einer „Nein“-Stimme.

Landratsamt Miltenberg - Bodenschutz mit Schreiben vom 02.09.2024

Im Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplans "Rain Goldacker" in Sulzbach a. Main liegen die Grundstücke Fl. Nrn. 1798/6, 1798/9, 2026/5, 2026/4, 2026/3, 2026/2, 2026/1 der Gemarkung Sulzbach a. Main. Im bayerischen Altlastenkataster nach Art. 3 BayBodSchG sind keine der v. g. Grundstücke als Altlast oder schädliche Bodenveränderung verzeichnet. Auch darüber hinaus liegen uns keine Informationen vor, dass sich auf den besagten Grundstücken eine Altlast oder eine schädliche Bodenveränderung befindet. Auf unsere Stellungnahme vom 11. Juni 2024 zur frühzeitigen Beteiligung (51-6102-BP-9-2024-1) wird entsprechend Bezug genommen.

In den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans unter Teil C 4. Bodenschutz steht Folgendes geschrieben:
„(…) Für überschüssiges Aushubmaterial und den jeweiligen Verwertungs- bzw. Entsorgungsweg sind die rechtlichen und technischen Anforderungen (§ 12 BBodSchV, Leitfaden zu Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, LAGA M 20 Stand 1997 sowie DepV) maßgeblich und die Annahmekriterien eines Abnehmers zu berücksichtigen.“

Zum 1. August 2023 ist bundeseinheitlich die Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV) und die Neufassung der Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV) in Kraft getreten. Die LAGA M20 (1997) wurde dadurch vollständig ersetzt. Wir bitten dies entsprechend bei den textlichen Festsetzungen zu korrigieren und „§ 12 BBodSchV“ durch die „§§ 6 – 8 BBodSchV“ sowie die „LAGA M 20 Stand 1997“ durch die „ErsatzbaustoffV“ zu ersetzen.

Ansonsten besteht aus bodenschutzrechtlicher Sicht gegen die Änderung des Bebauungsplans „Rain-Goldacker“ in Sulzbach a. Main somit keine Bedenken.

Beurteilung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die bei Bodenarbeiten zu berücksichtigenden Rechtsgrundlagen werden aktualisiert.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:
keine

Beschlussvorschlag:

Der Beurteilung des Büro PlanerFM wird vollinhaltlich zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	**6**
Nein:	**1**

Anwesend:	**7**
Persönlich beteiligt:	**0**

Herr Alexander Heß bittet um namentliche Nennung seines Abstimmungsverhaltens in Form einer „Nein“-Stimme.

Landratsamt Miltenberg - Wasserschutz mit Schreiben vom 02.09.2024

Es ergeben sich keine weiteren Anmerkungen zu der Stellungnahme vom 11. Juni 2024. Ansonsten sind die Stellungnahmen des WWA und des Gesundheitsamtes zu beachten.

Stellungnahme vom 11. Juni 2024:
Die Änderungen befinden sich vollständig in der Zone IIIA des Wasserschutzgebietes für die Brunnen des Marktes Sulzbach, welche für die öffentliche Wasserversorgung genutzt werden. Nach § 3 Abs. 1 Nr. 6.2 der Wasserschutzgebietsverordnung vom 25. Mai 1998, i.d.F. der Änderungsverordnung vom 16. Juli 2003 (WSG-VO), ist die Ausweisung neuer Baugebiete im Rahmen der Bauleitplanung in der Zone IIIA verboten. Der B-Plan Rain-Goldacker wurde im Jahr 1975 festgesetzt und soll nun geändert werden. Die Änderung eines bestehenden B-Plans widerspricht nicht der Wasserschutzgebietsverordnung. Es ist auch nicht ersichtlich, dass durch die Änderungen zusätzliche erhebliche Gefährdungen für die öffentliche Wasserversorgung entstehen.

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1798/6, Gemarkung Sulzbach, sollen nur untergeordnete bauliche Nebenanlagen und Einrichtungen zugelassen werden, die dem Nutzungszweck des Allgemeinen Wohngebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. Nicht zulässig sind Garagen und Stellplätze. Das Niederschlagswasser ist nach Teil B, Nr. 3.2 der textlichen Festsetzungen der B-Plan-Änderung ordnungsgemäß zu versickern. Die Versickerung muss breitflächig und über eine mindestens 30 cm mächtige bewachsende Oberbodenzone erfolgen. Mit dieser Regelung besteht aus wasserrechtlicher Sicht Einverständnis (vgl. auch § 3 Abs. 1 Nr. 4.6 WSG-VO).
In Teil C, Ziffer 3 der textlichen Festsetzungen heißt es, dass für eine gezielte Versickerung eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist, außer es werden die Voraussetzungen der NWFreiV und der TRENGW eingehalten. Die NWFreiV und die TRENGW sind in Wasserschutzgebieten nicht anwendbar und gelten daher im vorliegenden Fall nicht. Um Missverständnisse zu vermeiden, sollte der Hinweis auf die NWFreiV und die TRENGW aus den textlichen Festsetzungen gestrichen werden.

Ansonsten sind die Stellungnahmen des Wasserwirtschaftsamtes und des Gesundheitsamtes zu beachten.

Beurteilung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise zur NWFreiV und zur TRENGW wurden gestrichen.
Die Stellungnahme des Gesundheitsamtes wird beachtet. Das Wasserwirtschaftsamt hat der Planung zugestimmt.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:
keine

Beschlussvorschlag:

Der Beurteilung des Büro PlanerFM wird vollinhaltlich zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	**6**		Anwesend:	**7**
Nein:	**1**		Persönlich beteiligt:	**0**

Herr Alexander Heß bittet um namentliche Nennung seines Abstimmungsverhaltens in Form einer „Nein“-Stimme.

Landratsamt Miltenberg – Gesundheitliche Belange mit Schreiben vom 02.09.2024

Das Gesundheitsamt hat die vorgelegten Antragsunterlagen auf B-Plan-Änderung „Rain- Goldacker“ geprüft und ist unter Beachtung nachstehender Bedingungen und Auflagen mit der Änderung einverstanden:

- Die neu eingereichten Unterlagen beinhalten eine Grundstücksteilung von dem Flurstück 1798/6 in die Flurstücke 1798/6 und 1798/9. Die Stellungnahme vom 11. Juni 2024 behält weiterhin Ihre Gültigkeit.

Stellungnahme vom 11. Juni 2024:
Das Gesundheitsamt hat die vorgelegten Antragsunterlagen zur Bebauungsplan-Änderung „Rain – Goldacker“ geprüft und ist unter Beachtung nachstehender Bedingungen und Auflagen mit der Änderung einverstanden:
Da sich das Grundstück mit der Fl. Nr. 1798/6 vollständig in der Zone III A des Wasserschutzgebietes für die Brunnen des Markts Sulzbach, welche für die öffentliche Wasserversorgung genutzt werden, befindet, ist darauf zu achten, dass alle einschlägigen Rechtsvorschriften eingehalten werden.

Ebenso gilt als selbstverständlich, dass baulich genutzte Grundstücke über eine ordnungsgemäße Trinkwasserversorgung verfügen. Die Versorgung mit einwandfreiem Trinkwasser in ausreichender Menge mit ausreichendem Druck ist sicherzustellen.

Bei der Fläche gilt ebenso als selbstverständlich, dass der Anschluss an eine ordnungsgemäße geregelte Abwasserbeseitigungsanlage erfolgt.

Die Stellungnahmen der anderen Fachbehörden wie Wasserwirtschaftsamt und Wasserrecht sind zu beachten.

Beurteilung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der Bebauungsplan erhält einen Hinweis, dass bei allen baulichen Maßnahmen die Lage in der Zone III A des Trinkwasserschutzgebietes zu beachten sind.

Die Stellungnahme des Wasserrechts wird beachtet. Das Wasserwirtschaftsamt hat der Planung zugestimmt.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:
keine

Beschlussvorschlag:

Der Beurteilung des Büro PlanerFM wird vollinhaltlich zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	**6**
Nein:	**1**

Anwesend:	**7**
Persönlich beteiligt:	**0**

Herr Alexander Heß bittet um namentliche Nennung seines Abstimmungsverhaltens in Form einer „Nein“-Stimme.

Bayerischer Bauernverband mit Schreiben vom 06.09.2024

Landwirtschaftliche Emissionen
Es wird zunächst auf die unvermeidbaren Emissionen, die mit der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen einhergehen, hingewiesen. Diese umfassen Staub-, Lärm- und Geruchsemissionen, die während der landwirtschaftlichen Tätigkeiten auftreten. Solche Emissionen sind nicht nur tagsüber, sondern auch in den Abendstunden und nachts unvermeidbar. Die künftigen Bewohner der geplanten Bebauung müssen sich darüber im Klaren sein, dass diese Emissionen ein Bestandteil des ländlichen Raumes sind und keine Gründe für nachträgliche Einschränkungen der landwirtschaftlichen Tätigkeit darstellen dürfen. Es ist zu erwarten, dass Konflikte zwischen Wohnbevölkerung und den landwirtschaftlichen Betrieben auftreten werden, wenn den neuen Anwohnern diese Gegebenheiten nicht im Vorfeld deutlich gemacht werden.

Interner naturschutzrechtlicher Ausgleich
Bei den geplanten internen naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen ist es zwingend erforderlich, dass diese einen angemessenen Abstand zu den bestehenden landwirtschaftlichen Nutzflächen einhalten. Konkret wird gefordert, dass ein Mindestabstand von 2,5 Metern zu den Feldgrenzen eingehalten wird. Dies ist notwendig, um sicherzustellen, dass die Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen, insbesondere der Einsatz von großen landwirtschaftlichen Maschinen, nicht beeinträchtigt wird. Jede Beeinträchtigung durch zu nahe Ausgleichsmaßnahmen könnte zu Ertragseinbußen und technischen Problemen führen, was aus Sicht der Landwirtschaft nicht hinnehmbar wäre.

Externe Ausgleichsflächen
Gegen die Wahl der externen Ausgleichsmaßnahmen bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Die betroffene Fläche hat aufgrund ihrer Bonität, Struktur und Größe eine eher untergeordnete Bedeutung für die landwirtschaftliche Nutzung.

Jedoch wird die geplante Pflanzung von Obstbäumen hinterfragt. Eine solche Maßnahme könnte die bestehende Agrarstruktur nachhaltig verändern, was negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild und die Nutzbarkeit der umliegenden Flächen haben könnte. Obstbäume, die mitten in der Agrarlandschaft gepflanzt werden, könnten zu Erschwernissen in der landwirtschaftlichen Praxis führen. Sollten Obstbäume tatsächlich als Ausgleichsmaßnahme notwendig sein, wird vorgeschlagen, diese an den Rand der Gewanne oder im Zusammenhang mit einer schon bepflanzten Fläche zu verlegen, um die Beeinträchtigungen mit einer schon bepflanzten Fläche zu verlegen, um die Beeinträchtigungen für die bestehende Agrarstruktur so gering wie möglich zu halten.

Beurteilung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Landwirtschaftliche Emissionen
Es handelt sich nicht um einen neuen Bebauungsplan, sondern um die Erweiterung einer Gartenfläche. Es grenzen auch keine störenden landwirtschaftlichen Nutzungen an das Plangebiet. Insofern ist nicht mit Störungen aus der landwirtschaftlichen Nutzung zu rechnen.

Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass die angrenzenden Flächen im Bebauungsplan als Freizeitgebiet festgesetzt sind und somit der Landwirtschaft entzogen werden, wenn die geplanten Maßnahmen umgesetzt werden sollten.

Interner naturschutzrechtlicher Ausgleich
Im bisherigen Bebauungsplan „Rain-Goldacker“ ist entlang der Grundstücksgrenze eine Randeingrünung festgesetzt. Diese ist lediglich im WA 2 fortgesetzt.
Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass die angrenzenden Flächen im Bebauungsplan als Freizeitgebiet festgesetzt sind und somit der Landwirtschaft entzogen werden, wenn die geplanten Maßnahmen umgesetzt werden sollten.

Externe Ausgleichsflächen
Kenntnisnahme

Um negative Auswirkungen auf die bestehende Agrarstruktur möglichst gering zu halten, werden statt der sieben Obstbäume nur noch fünf gepflanzt.

An der Lage der Ausgleichsfläche wird festgehalten.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:
keine

Beschlussvorschlag:

Der Beurteilung des Büro PlanerFM wird vollinhaltlich zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	**6**
Nein:	**1**

Anwesend:	**7**
Persönlich beteiligt:	**0**

Herr Alexander Heß bittet um namentliche Nennung seines Abstimmungsverhaltens in Form einer „Nein“-Stimme.

b) Behandlung der Stellungnahmen sonstiger Beteiligter (Bürger);

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.

c) Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

Die Änderung des Bebauungsplanes „Rain-Goldacker“ im Bereich der Grundstücke Fl.-Nrn. 1798/6 und 1798/9 sowie 2026/1 - 2026/5 in der Fassung vom 26.09.2024 wird unter Beachtung des Art. 49 GO als **Satzung** beschlossen.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Bebauungsplanänderung „Rain-Goldacker“ im Bereich der Grundstücke Fl.-Nrn. 1798/6 und 1798/9 sowie 2026/1 - 2026/5 dem Landratsamt Miltenberg zur Genehmigung vorzulegen.

Abstimmungsergebnis:

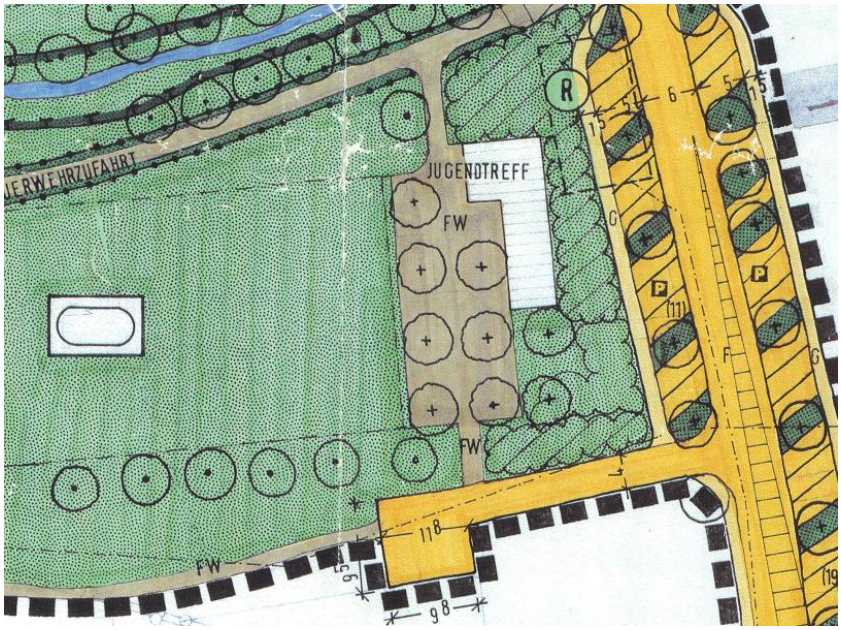
Ja:	**6**		Anwesend:	**7**
Nein:	**1**		Persönlich beteiligt:	**0**

Herr Alexander Heß bittet um namentliche Nennung seines Abstimmungsverhaltens in Form einer „Nein“-Stimme.

---

2 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Grüne Lunge“ für den Neubau eines Jugendtreffs im Sulzbachpark (Grundstück Fl.-Nr. 500/5)

Im Rahmen der Fortschreibung des städtebaulichen Rahmenplans (ISEK) wurde mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 15.03.2024 die Verwaltung beauftragt, den Neubau des Jugendtreffs für das Jahr 2025 in den städtebaulichen Maßnahmenkatalog aufzunehmen.



Auf Nachfrage beim Landratsamt Miltenberg wurde der Markt Sulzbach a. Main nun mit E-Mail vom 12.08.2024 aufgefordert, in diesem Bereich eine Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes zu veranlassen.

Die Änderung erfolgt im zweistufigen Regelverfahren nach BauGB, da die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren nicht vorliegen.

Die Nachbarn werden im Rahmen einer themenbezogenen Besprechung informiert.

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird ermächtigt, das Büro PlanerFM mit der Ausarbeitung eines Bebauungsplanentwurfs zu beauftragen.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	**7**		Anwesend:	**7**
Nein:	**0**		Persönlich beteiligt:	**0**

---

3 Behandlung der vorliegenden Bauanträge

3.1 Bauantrag über Neubau eines Carports, Hasenhecke 33 a ("Neuaufstellung Bebauungsplan Hasenhecke")

Beantragt wird der Abbruch und die Neuerrichtung eines Carports als Anbau an ein bestehendes Wohnhaus.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Neuaufstellung des Bebauungsplanes Hasenhecke“.

Folgende Befreiung von den Festsetzungen ist erforderlich:

- Abweichende Dachneigung (13°anstatt 0 - 8° Pultdach).

Die durch das Bauvorhaben unmittelbar betroffenen Nachbarn haben zugestimmt.

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis:

Ja:	**7**		Anwesend:	**7**
Nein:	**0**		Persönlich beteiligt:	**0**

3.2 Bauantrag über Dachgeschossausbau, Einbau Dachgauben, Anbau Balkon, Dorfstr. 11 ("Innerhalb bebauter Ortsteile")

Beantragt wird der Dachgeschossausbau, die Errichtung einer Dachgaube und eines Zwerchhauses sowie der Anbau eines Balkons an ein bereits bestehendes Zweifamilienwohnhaus.

Das Grundstück befindet sich innerhalb bebauter Ortsteile i.S.v. § 34 BauGB. Das Bauvorhaben muss sich demnach nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Es ändert sich durch das Bauvorhaben nichts an den Wohneinheiten. Es findet lediglich eine Erweiterung des Wohnraumes statt.

Beschluss:

Für das geplante Bauvorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	**7**		Anwesend:	**7**
Nein:	**0**		Persönlich beteiligt:	**0**

3.3 Bauantrag über Nutzungsänderung zu Abstellflächen für LKW und Baumaschinen, Erstellen Büro- und Sozialcontainer, Niedernberger Str. 2a ("Innerhalb bebauter Ortsteile")

Beantragt wird die Nutzungsänderung diverser geschotterter und befestigter Flächen zu Abstellflächen für LKW und Baumaschinen und die Errichtung von Büro- und Sozialcontainern.

Das Grundstück befindet sich innerhalb bebauter Ortsteile i.S.v. § 34 BauGB. Das Bauvorhaben muss sich demnach nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Beschluss:

Für das geplante Bauvorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	**6**		Anwesend:	**7**
Nein:	**1**		Persönlich beteiligt:	**0**

Herr Alexander Heß bittet um namentliche Nennung seines Abstimmungsverhaltens in Form einer „Nein“-Stimme.

---

4 Bekanntgabe von erteilten isolierten Befreiungen

Seit der letzten BA-Sitzung wurde der nachfolgende Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes behandelt:

4.1 Errichtung eines Doppelstabmattenzaunes, Bahnhofstraße 17 ("Nördlich des Friedhofes")

Beantragt wurde die Errichtung einer Einfriedung an der straßenseitigen Grundstücksgrenze.

Das Bauvorhaben ist gem. Art. 57 Abs. 1 Nr. 7 lit. a) BayBO (hier: max. Höhe 1,20 m) verfahrensfrei.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Nördlich des Friedhofes“.

Es ist eine isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes wegen Überschreitung der Einfriedungshöhe (1,10 m) erforderlich.

Die Erteilung der isolierten Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird zur Kenntnis genommen.

---

5 Bürgerbudget; Errichtung einer Hundespielwiese auf dem Grundstück Fl.-Nr. 10147 (Heidelöser) - Sachstandsbericht und weitere Beratung

Im Rahmen des Bürgerbudgets 2023 wurden die Bürgerinnen und Bürger gebeten, Vorschläge zu machen, wie das Gemeindegebiet attraktiver gemacht werden kann. Vermehrt wurde die Errichtung einer Hundespielwiese angeregt.

Daraufhin wurden durch die Verwaltung Recherchen bezüglich der Herstellung einer Hundespielwiese durchgeführt. Da die Teilfläche der Flurnummer 10147, Gemarkung Sulzbach, sich im Außenbereich i.S.v. § 35 BauGB befindet, ist diese grundsätzlich von baulichen Anlagen freizuhalten. Um eine Hundespielwiese umsetzen zu können, muss für diesen Bereich eine Bebauungsplanaufstellung und eine Flächennutzungsplanänderung (hier: Forstwirtschaftliche Nutzung) eingeleitet werden.
Die Bebauungsplanaufstellung müsste im zweistufigen Regelverfahren erfolgen.

Eine artenschutzfachliche Potentialanalyse wurde bereits erstellt, um schon im Vorfeld eine naturschutzrechtliche Einschätzung treffen zu können.

Beschluss:

Die Verwaltung wird ermächtigt, einen Ortstermin für die Besichtigung des geplanten Standortes mit Beteiligung der Öffentlichkeit zu organisieren und öffentlich bekannt zu geben.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	**7**
Nein:	**0**

Anwesend:	**7**
Persönlich beteiligt:	**0**

6 Zuwendungen für städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen im Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm III – Stadtumbau; Beratung über die Fortführung des Kommunalen und Energetischen Förderprogramms

Das Kommunale Förderprogramm im Rahmen der Gestaltungssatzung mit den Richtlinien zum Kommunalen und Energetischen Förderprogramm wird aktuell im Zeitraum vom 01.01.2022 bis zum 31.12.2024 durchgeführt und mit staatlichen Mitteln gefördert (im zuletzt abgerechneten Bewilligungszeitraum mit 21.600 € der förderfähigen Kosten i.H.v. 36.200 €).

Um auch in den kommenden drei Jahren einschlägige Fördermittel der Städtebauförderung für die Durchführung des Kommunalen Förderprogramms erhalten zu können, ist ein entsprechender Zuwendungsantrag bei der Regierung von Unterfranken einzureichen.

Beschlussvorschlag:

Der Markt Sulzbach a. Main stimmt der Fortführung des Kommunalen Förderprogramms im Rahmen der Gestaltungssatzung mit den Richtlinien zum Kommunalen und Energetischen Förderprogramm in der Zeit vom 01.01.2025 bis 31.12.2027 zu.

Die Verwaltung wird beauftragt, den entsprechenden Antrag auf Gewährung einer Zuwendung der Regierung von Unterfranken vorzulegen.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	**7**
Nein:	**0**

Anwesend:	**7**
Persönlich beteiligt:	**0**

---

7 Zuwendungen für städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen im Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm III – Stadtumbau; Beratung über die Fortführung der Sanierungsberatung einschließlich der energetischen Beratung

Für die Sanierungs- und energetische Beratung sowie für die städtebauliche Beratung wurde mit der Projektgemeinschaft Tropp-Plan und PlanerFM GbR (Aschaffenburg) für den Zeitraum vom 01.01.2022 bis zum 31.12.2024 ein Beratervertrag abgeschlossen. Diese Kosten wurden aus Mitteln der Städtebauförderung staatlich bezuschusst (im zuletzt abgerechneten Bewilligungszeitraum mit 21.600 € der förderfähigen Kosten i. H. v. 36.200 €).

Um auch in den kommenden drei Jahren einschlägige Fördermittel der Städtebauförderung für die Beratungsleistungen erhalten zu können, ist ein entsprechender Zuwendungsantrag bei der Regierung von Unterfranken einzureichen.

Die Projektgemeinschaft Tropp-Plan und PlanerFM GbR (Aschaffenburg) hat angeboten, den auslaufenden Beratervertrag für weitere drei Jahre vom 01.01.2025 bis zum 31.12.2027 unter den gleichen Bedingungen fortzuführen. Lediglich der bisherige Stundensatz für einen Berater soll von bisher 71 Euro auf 73 Euro erhöht werden. Für den Aufwand eines technischen Mitarbeiters wird ein Stundensatz von 62 Euro abgegolten.

Der Entwurf des künftigen Beratervertrages wurde mit der Ladung zur heutigen Sitzung im Ratsinformationssystem bereitgestellt.

Für eine Fortsetzung des Beratervertrags mit der Projektgemeinschaft Tropp-Plan und Planer FM GbR sprechen die Kenntnisse des Büros zu ortsspezifischen Gegebenheiten sowie zu bisherigen, laufenden und perspektivisch geplanten Vorhaben.

Beschlussvorschlag:

Die Projektgemeinschaft Tropp-Plan und PlanerFM GbR (Aschaffenburg) wird unter Zugrundelegung des vorgelegten Vertragsentwurfs ausgewählt, die Sanierungs- und energetische Beratung im Rahmen des Kommunalen Förderprogramms sowie städtebauliche Beratungen in der bisher bekannten Art und Weise für die nächsten 3 Jahre vom 01.01.2025 bis 31.12.2027 durchzuführen. Ein entsprechender Zuwendungsantrag ist bei der Regierung von Unterfranken einzureichen.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	**7**
Nein:	**0**

Anwesend:	**7**
Persönlich beteiligt:	**0**

---

8 Städtebauliche Entwicklung in Sulzbach a. Main; Beratung über das Handlungsfeld H 9 (Hauptstraße 18)

Mit Kaufvertrag vom 01.08.2024 hat der Markt Sulzbach a. Main das Grundstück Fl.-Nr. 149, Hauptstraße 18 erworben.

In der aktuellen Bedarfsmitteilung ist für dieses Grundstück eine Kleine Platzgestaltung im Haushaltsjahr 2025 vorgesehen, sofern die Baumaßnahme im rückwärtig angrenzenden Grundstück abgeschlossen ist.

Der Städteplaner Rainer Tropp hat u.a. eine Konzeptzeichnung (2 Varianten) mit dem Ziel, eine geregelte, dem Interesse der Innenentwicklung entsprechende „Lückenschließung“ zu erreichen, vorgelegt. Diese Unterlage wurde mit der Ladung zur heutigen Sitzung im Ratsinformationssystem bereitgestellt.

Beschluss:

Dem vom Ortsplaner Rainer Tropp vorgelegten Konzeptvorschlag zur Entwicklung des Grundstückes Hauptstraße 18 („Interimsplatz“) wird grundsätzlich zugestimmt.

Die Verwaltung und der gemeindliche Bauhof werden beauftragt zu prüfen, inwieweit die beiden Varianten in Eigenregie umgesetzt werden können.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	**7**		Anwesend:	**7**
Nein:	**0**		Persönlich beteiligt:	**0**

---

9 Berichte des Bürgermeisters

9.1 Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes "Kita Kurmainzer Ring" wegen Überschreitung der Höhe der Stützmauer

Im Nachgang zu dem bereits vorliegenden Bauantrag der Hermann-Ott eGbR über Neubau eines Wohnhauses (2 WE) mit Garage wurde durch das Landratsamt Miltenberg eine Befreiung wegen Überschreitung der maximalen Höhe von Stützwänden von 1,00 m (geplant 1,25 m) gefordert.

Über das bereits mit Bauausschuss-Sitzung vom 6. Juni 2024 ergangene gemeindliche Einvernehmen wurde als Angelegenheit der laufenden Verwaltung das noch notwendige gemeindliche Einvernehmen bezüglich der Überschreitung der maximalen Höhe von Stützmauern gegeben und mit Schreiben vom 23. Juli 2024 an das Landratsamt Miltenberg weitergeleitet.

9.2 Errichtung einer Buswartehalle an der Haltestelle "Soden, Roth"; Förderung seitens der Regierung

Die Regierung von Unterfranken hat für die Errichtung einer Buswartehalle an der Haltestelle „Soden, Roth“ (in Richtung Ortsmitte) eine Förderung in Höhe von 9.750,00 € gewährt. Dies entspricht 75% des förderfähigen Kostenhöchstwertes von 13.000 €. Die Investitionskosten für die Buswartehalle haben 14.203,60 € betragen.

9.3 Isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet am Altenbach" wegen Überschreitung der Baugrenze

Mit Schreiben vom 17. Juni 2024 beantragte die REWE Markt GmbH die Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet am Altenbach“ wegen Überschreitung der Baugrenze durch Errichtung von Fahnenmasten (Werbeanlagen).

Der zuvor eingereichte Bauantrag wurde zurückgenommen, da die Errichtung der Werbeanlagen gem. Art. 57 Abs. 12 lit. g BayBO verfahrensfrei ist und demnach nur ein Antrag auf isolierte Befreiung (Überschreitung der Baugrenze) benötigt wird.

Diese isolierte Befreiung wurde mit Bescheid vom 23. Juli 2024 erteilt.

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

Markus Krebs Vorsitzender	Björn Heck Schriftführer	Theresa Schäfer Schriftführerin

Wegen nachträglicher Freigabe erscheinen die Tagesordnungspunkte 2., 3., 5., 6., 7., 8. und 9. der heutigen nichtöffentlichen Sitzung auch im öffentlichen Teil der Niederschrift.

2 Neugestaltung des ehemaligen IBELO-Areals in Sulzbach; Genehmigung des Nachtragsangebotes Nr. 12 vom 30.07.2024 der Fa. Dillmann GmbH hinsichtlich Anklemmen der Straßenlampen im Gewerk Tief- und Landschaftsbauarbeiten

Im Zuge der Neugestaltung des ehemaligen Ibelo-Areals hat die Firma Dillmann GmbH dem Markt Sulzbach im Hinblick auf das fehlende Anklemmen der Straßenlampen auf dem ehemaligen Ibelo-Areal ein Nachtragsangebot vorgelegt.

Inhaltlich werden durch den Nachtrag Leistungen erfasst, welche vorher nicht zum Leistungsumfang gehörten. Die Kabelübergangskästen sind für den Betrieb der Lampen notwendig. Der Nachtrag enthält die Lieferung und den Anschluss der Kabelübergangskästen der Straßenlampen.

Beschluss:

Das geprüfte Nachtragsangebot Nr. 12 (Anklemmen der Straßenlampen) der Firma Dillmann GmbH mit Mehrkosten in Höhe von 5.611,35 € brutto wird nachträglich genehmigt.

Die Verwaltung wird ermächtigt, das Weitere zu veranlassen.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	**7**
Nein:	**0**

Anwesend:	**7**
Persönlich beteiligt:	**0**

---

3 Wasserleitungs- und Kanalsanierung mit Straßenbau (BA VII) in der Sodentalstraße; Vorstellung der Entwurfsplanung durch das Ingenieurbüro Jung

Die Präsentation des IB-Jung vom 27.08.2024 wurde im Ratsinformationssystem zur heutigen Sitzung bereitgestellt.

Die Entwurfsplanung zum Ausbau der Sodentalstraße BA VII wird von Seiten der beiden Fachingenieure des IB-Jung, Herrn Klein und Herrn Niklös, in der heutigen Sitzung vorgestellt und entsprechende Fragen der Ausschussmitglieder werden beantwortet.

Die Verwaltung sieht die Entwurfsplanung des IB-Jung für den Ausbau der Sodentalstraße BA VII als sehr gelungen an und schlägt vor, dass dieser Planung entsprechend zugestimmt werden sollte.

Es wäre lediglich im Hinblick auf die Stellplätze noch eine Optimierung anzustreben, was sicherlich durch kleine Veränderungen derzeitiger Anordnungen möglich sein sollte.

Von Seiten der Verwaltung sind für die Umsetzung dieser Vorentwurfsplanung gemäß Grunderwerbsplan die erforderlichen Gespräche mit den Privateigentümern zu führen.

Beschluss:

Die Ausschussmitglieder nehmen die Entwurfsplanung des Ing.-Büro Jung zum Ausbau der Sodentalstraße BA VII zur Kenntnis und stimmen einer Fortführung auf Grundlage dieser Entwurfsplanung zu. Die Ergebnisse des Hochwasserschutz-konzeptes sollen in der weiteren Planung berücksichtigt werden.

Im Hinblick auf die Stellflächen soll noch eine Optimierung angestrebt werden.

Die Verwaltung wird ermächtigt, zur Umsetzung dieser Vorentwurfsplanung die entsprechenden Gespräche für den erforderlichen Grunderwerb zu führen.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	**7**
Nein:	**0**

Anwesend:	**7**
Persönlich beteiligt:	**0**

---

5 Ehemaliges Rathaus im Ortsteil Soden; Beratung über Lieferung und Montage einer neuen Haustüranlage

Aufgrund der Mitteilung der Hortleitung und der Tatsache, dass die bestehende ca. 40 Jahre alte Holz-Haustüre z.T. nicht mehr dicht und verschließbar ist sowie auch im Hinblick auf den Versicherungsschutz ausgedient hat, wurden von Seiten der Verwaltung Angebote für die Lieferung und Montage einer neuen Haustüre für das ehemalige Rathaus im OT Soden eingeholt.

Das Angebot vom 03.08.2024 der Firma Hennig Haus GmbH & Co. KG wurde im Ratsinformationssystem zur heutigen Sitzung bereitgestellt.

Die Kosten für die Lieferung und Montage einer neuen Haustüranlage (aus Aluminium) belaufen sich gemäß diesem Angebot der Firma Hennig Haus GmbH & Co. KG auf insgesamt 6.777,16 € brutto.

Das Angebot der Firma Montageservice-Kuhn (Sulzbach) beläuft sich auf insgesamt 7.370,86 € brutto.

Die Verwaltung schlägt vor, den Auftrag zur Erneuerung der Haustüre am ehemaligen Rathaus im OT Soden an die Firma Hennig Haus GmbH & Co. KG zum Angebotspreis in Höhe von 6.777,16 € brutto zu vergeben.

Beschluss:

Die Firma Hennig Haus GmbH & Co. KG erhält den Auftrag für die Lieferung und Montage einer neuen Haustüranlage für das ehemalige Rathaus im OT Soden zum Angebotspreis in Höhe von 6.777,16 € brutto.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	**7**		Anwesend:	**7**
Nein:	**0**		Persönlich beteiligt:	**0**

---

6 Freizeitanlage an der Kolbensteinmauer;
Beratung über Aufstellung einer Sitzgruppe sowie von Relaxliegen

Auf Wunsch des 1. Bürgermeisters soll im Bereich des Freizeitgeländes an der Kolbensteinmauer bereits vor Herstellung eines Beachvolleyballfeldes die Nachrüstung einer Sitzgruppe (bestehend aus 1 Tisch und 2 Bänken) für die bessere Nutzung von jungen Familien vorgezogen werden.

Die Verwaltung hat hierfür bereits ein Angebot von der Firma Hygro Care Esser GmbH, welche auch die beiden bestehenden Bänke geliefert hat, eingeholt.

Das Angebot vom 12.08.2024 der Firma Hygro Care Esser GmbH wurde im Ratsinformationssystem zur heutigen Sitzung bereitgestellt.

Die Kosten für die Lieferung einer neuen Sitzgruppe belaufen sich gemäß diesem Angebot auf insgesamt 6.044,30 € brutto.

Die oben genannte Maßnahme ist in der Haushaltsplanung 2024 bisher nicht vorgesehen gewesen. Es handelt sich um eine überplanmäßige Ausgabe, welche durch Verschiebung anderer Maßnahmen in diesem Jahr ermöglicht werden könnte.

Eine Aufstellung von Relaxliegen auf dem Freizeitgelände wird von Seiten der Verwaltung unter Berücksichtigung anderer Nutzergruppen als weniger sinnvoll erachtet. Hier sollte eine Aufstellung von Relaxliegen besser an einem anderen Standort wie z.B. im Bereich der Kapelle erfolgen, wo auch eine deutlich bessere Aussicht vorherrscht.

Beschluss:

Die Firma Hygro Care erhält den Auftrag für die Lieferung einer neuen Sitzgruppe bestehend aus einem Tisch und 2 Bänken für die Aufstellung auf dem Freizeitgelände an der Kolbensteinmauer zum Angebotspreis in Höhe von 6.044,30 € brutto.

Der gemeindliche Bauhof montiert die neue Sitzgruppe nach erfolgter Lieferung.

Eine Aufstellung von Relaxliegen auf dem Freizeitgelände wird abgelehnt. Die Verwaltung soll einen geeigneteren Standort für die Liegen finden.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	**7**		Anwesend:	**7**
Nein:	**0**		Persönlich beteiligt:	**0**

---

7 Straßenbeleuchtung;
Beratung über Optimierung der Straßenbeleuchtung inklusive Gehwegausbau im Bereich Grünewaldstraße 45 - 51

Aufgrund der Mitteilung des Herrn Orth (Fa. GOL), dass der Gehweg im Bereich zu seiner Zufahrt weder vollständig ausgeleuchtet noch ausgebaut ist, wurde von Seiten der Verwaltung vom Bayernwerk Netz GmbH ein entsprechendes Angebot eingeholt.

Das Angebot vom 20.08.2024 der Bayernwerke Netz GmbH wurde im Ratsinformationssystem zur heutigen Sitzung eingestellt.

Die Kosten für die vollständige Ausleuchtung des Gehweges durch Nachrüstung von zwei neuen LED-Straßenlampen im Bereich Grünewaldstraße 45 - 51 belaufen sich gemäß dem Angebot der Bayernwerke Netz GmbH auf insgesamt pauschal 11.786,00 € brutto.

Der vollständige Gehwegausbau, welcher derzeit nur größtenteils geschottert ist, könnte nach Überprüfung der Verwaltung noch über das 50.000 €-Programm 2024 ausgeführt werden.

Da es sich bei der oben aufgeführten Maßnahme im Hinblick auf die Verkehrssicherungspflicht um eine Pflichtaufgabe des Marktes Sulzbach handelt, schlägt die Verwaltung vor, den Auftrag zur Nachrüstung von zwei weiteren LED-Straßenlampen mit Kosten in Höhe von pauschal 11.786,00 € brutto zu vergeben. Der Ausbau des Gehweges sollte im Zuge der Leitungsgrabenarbeiten über das 50.000 €-Programm 2024 im Nachgang gleichzeitig mit erfolgen.

Beschluss:

Die Bayernwerk Netz GmbH erhält den Auftrag für die Lieferung und Montage von zwei neuen LED-Straßenlampen im Bereich Grünewaldstraße 45 - 51 zum Angebotspreis in Höhe von 11.786,00 € brutto.

Über das 50.000 €- Programm 2024 soll der Gehweg (Ausbaustrecke ca. 100 m) im Nachgang der Leitungsgrabenarbeiten gleich neu mit ausgebaut werden. Die Kosten hierfür belaufen sich auf ca. 24.196,21 € brutto und sind aufgrund verschobener Maßnahmen in 2024 noch entsprechend im Auftragsumfang enthalten.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	**7**		Anwesend:	**7**
Nein:	**0**		Persönlich beteiligt:	**0**

8 E-Mobilität; Beratung über Errichtung einer Ladestation im Bereich der Kita Sonnenhügel aufgrund des Angebotes vom 23.08.2024 der Bayernwerk e-mobil energielösung GmbH

Der 1. Bürgermeister schlägt vor, im Bereich der Kinderkrippe am Sonnenhügel eine öffentliche PKW E-Ladesäule durch den Markt Sulzbach (analog dem Parkplatz im Breiten Weg) zu errichten.

Die Verwaltung hat hierfür bereits die technischen Details mit der Bayernwerk Netz GmbH abgestimmt und ein entsprechendes Angebot von der Bayernwerk e-mobil energielösung GmbH eingeholt.

Das Angebot vom 23.08.2024 der Bayernwerk e-mobil energielösung GmbH wurde im Ratsinformationssystem zur heutigen Sitzung bereitgestellt.

Die Kosten für die Lieferung und Montage einer neuen PKW E- Ladesäule mit 44 kW für jeweils 2 Ladeanschlusssäulen belaufen sich gemäß dem Angebot der Bayernwerk e-mobil energielösung GmbH auf insgesamt ca.18.569,36 € brutto.

Für die Unterhaltung, Betreibung, Abrechnung etc. kommen zusätzlich einmalig 368,90 € brutto und jährlich wiederkehrende Kosten in Höhe von 734,23 € brutto hinzu.

Die Errichtung einer Ladesäule mit zwei Anschlussmöglichkeiten auf zwei Parkflächen im Bereich der Fertigteilgaragen vor der Kita am Sonnenhügel wäre möglich, da insgesamt 18 Stellflächen vorhanden sind und laut Baugenehmigung 12 Stellflächen der Kita zugeordnet sind.

Die oben genannte Maßnahme ist in der Haushaltsplanung 2024 bisher nicht vorgesehen.

In der Beratung sehen sich die Ausschussmitglieder keine Notwendigkeit für diese Investition und sprechen sich gegen eine Auftragsvergabe aus.

Beschluss:

Das Bayernwerk e-mobil energielösung GmbH erhält den Auftrag für die Lieferung und Montage einer neuen PKW E- Ladesäule (44 kW) im Bereich der Fertigteilgargagen vor der Kita am Sonnenhügel in Sulzbach zum Angebotspreis in Höhe von 18.569,36 € brutto.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	**1**
Nein:	**6**

Anwesend:	**7**
Persönlich beteiligt:	**0**

Demnach wird die Auftragsvergabe mehrheitlich abgelehnt.

---

9 Aufstellung des Bebauungsplanes „Freizeitgelände Kolbensteinmauer“; Auftragsvergabe für die Erstellung des Umweltberichtes mit artenschutzrechtlicher Potentialanalyse

Der Marktgemeinderat hat in seiner Sitzung vom 16.05.2024 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Freizeitgelände Kolbensteinmauer“ beschlossen. Die Bebauungsplanaufstellung wird im zweistufigen Regelverfahren nach BauGB durchgeführt.

In der Sitzung vom 25.07.2024 hat der Marktgemeinderat den Vorentwurf des Bebauungsplanes „Freizeitgelände Kolbensteinmauer“ gebilligt und die Verwaltung beauftragt, die frühzeitige Beteiligung durchzuführen. Diese erfolgte im Zeitraum vom 05.08. bis einschließlich 06.09.2024.

Im Rahmen der Ausarbeitung der Bauleitplanung für das „Freizeitgelände Kolbensteinmauer“ sind ein Umweltbericht mit integrierter Grünordnungsplanung, eine Ausgleichsplanung im Sinne der Eingriffsregelung sowie eine artenschutzrechtliche Bewertung auf Basis einer Potentialabschätzung erforderlich.

Auf Anfrage des Büros PlanerFM haben zwei Fachbüros ein Angebot abgegeben. Nach Prüfung der Angebote durch die Verwaltung hat das Ingenieurbüro für Umweltplanung (IBU) das wirtschaftlich annehmbarste Angebot abgegeben und die Verwaltung schlägt vor, die Arbeiten an dieses Fachbüro zu vergeben.

Beschluss:

Das Ingenieurbüro für Umweltplanung (IBU) erhält den Auftrag für die Ausarbeitung eines Umweltberichts mit integrierter Grünordnungsplanung, einer Ausgleichs-planung im Sinne der Eingriffsplanung sowie einer artenschutzrechtlichen Bewertung auf Basis einer Potentialabschätzung zum Angebotspreis in Höhe von 11.816,22 € (brutto).

Abstimmungsergebnis:

Ja:	**7**
Nein:	**0**

Anwesend:	**7**
Persönlich beteiligt:	**0**