



Markt Sulzbach a. Main

Landkreis Miltenberg



Beschluss-Vorlagensammlung

für unsere Bürgerinnen und Bürger

für die öffentliche Sitzung des Marktgemeinderates,
am Donnerstag, den 31.07.2025
im Saal der Braunwarthsmühle

Beschlussvorlage

Gremium: *Haupt- und Finanzausschuss*
Datum: *15.07.2025*

TOP: 1 **Vollzug der Gemeindeordnung (GO);
 Erlass einer Satzung zu Bürgerbegehren und Bürgerentscheiden
 in Sulzbach a. Main**

Sachverhalt:

Ein Entwurf einer Satzung zu Bürgerbegehren und Bürgerentscheiden wurde im RIS zur Verfügung gestellt.

Die Satzung sieht vor, dass ein Bürgerentscheid als reine Briefwahl durchgeführt werden kann. Alle Stimmberechtigten erhalten einen Abstimmungsschein und die Unterlagen für die Briefabstimmung zugesandt.

Am Abstimmungstag müsste dann nur noch ein Wahlbezirk für eine Urnenabstimmung besetzt werden.

Die Kosten hierfür werden vom Jüngling Verlag auf ca. 12.384,58 € netto geschätzt (zuzüglich Porto). Die Kosten für die letzte Bürgermeisterwahl lagen bei rund 13.500 € ohne Personalkosten für das Bearbeiten der Wahlbenachrichtigungen und das Packen der Briefwahlunterlagen.

Auf Nachfrage wird mitgeteilt, dass der Verlag das Abstimmungsverzeichnis erhält und die Abstimmungsunterlagen komplett packt. Die Daten werden im Rahmen eines Auftragsverarbeitungsvertrags gemäß den datenschutzrechtlichen Bestimmungen verwendet. Auf Nachfrage wurde erklärt, dass die Daten gesichert übermittelt werden und nur auf deutschen Servern gelagert sind. Trotzdem wird der Datenschutzbeauftragte des Landkreises Miltenberg (Herr Merten) hierüber informiert bzw. mit eingebunden.

Für eine reine Briefwahl sprechen hauptsächlich folgende Argumente:

- Die automatische Zusendung der Abstimmungsunterlagen vereinfacht die Beteiligung für die Bürger
- Die Beteiligung an der Abstimmung erhöht sich
- Kosten und Ressourcen der Verwaltung werden gespart

Beschluss:

Der Markt Sulzbach a. Main erlässt eine Satzung zu Bürgerbegehren und Bürgerentscheiden in Sulzbach a. Main.

Die Verwaltung wird beauftragt, das Weitere zu veranlassen.

Abstimmung:

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	0

Gremium: **Marktgemeinderat**

Datum: **31.07.2025**

TOP: 4 **Vollzug der Gemeindeordnung (GO);
Erlass einer Satzung zu Bürgerbegehren und Bürgerentscheiden
in Sulzbach a. Main**

Sachverhalt:

Vorberaten vom FA am 15.07.2025.

Beschluss:

Der Markt Sulzbach a. Main erlässt eine Satzung zu Bürgerbegehren und Bürgerentscheiden in Sulzbach a. Main.

Die Verwaltung wird beauftragt, das Weitere zu veranlassen.

Abstimmung:

Beschlussvorlage

Gremium: Grundstücks-, Bau- und Umweltausschuss
Datum: 17.07.2025

TOP: 2 Städtebauförderung;
 Fortschreibung und Genehmigung der Bedarfsmitteilung 2026 bis 2029

Sachverhalt:

Der mit der Ladung zur heutigen Sitzung bereitgestellte Entwurf der Bedarfsmitteilung Städtebauförderung 2026 bis 2029 wurde am 23.06.2025 im Rathaus mit der Regierung von Unterfranken und dem Städteplaner Rainer Tropp vorbesprochen und wird in der Sitzung durch den Vorsitzenden erläutert.

Aus den Reihen des Gremiums wird vorgeschlagen, die Einzelmaßnahme „Vorplatz Rathaus mit Parkplätzen“ wie folgt zu ergänzen: „Vorplatz Rathaus mit Parkplätzen“, Kreisverkehr + Vorplatz Lehrerwohnhaus“.

Beschluss:

Die Bedarfsmitteilung 2026 bis 2029 wird in der vorgelegten Fassung (einschließlich der ergänzten Einzelmaßnahme „Vorplatz Rathaus mit Parkplätzen“, Kreisverkehr + Vorplatz Lehrerwohnhaus“) genehmigt.

Abstimmung:

Abstimmungsergebnis:

Ja:	7
Nein:	1

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	

Gremium: *Marktgemeinderat*
Datum: 31.07.2025

TOP: 4 Städtebauförderung;
Fortschreibung und Genehmigung der Bedarfsmitteilung 2026 bis 2029

Sachverhalt:

Vorberaten vom BA am 17.07.2025.

Beschluss:

Die Bedarfsmitteilung 2026 bis 2029 wird in der vorgelegten Fassung (einschließlich der ergänzten Einzelmaßnahme „Vorplatz Rathaus mit Parkplätzen“, Kreisverkehr + Vorplatz Lehrerwohnhaus“) genehmigt.

Abstimmung:

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: I/184/2025

Federführung: Referat I	Datum: 18.07.2025
Bearbeiter: Alexander Limbach	AZ:

Beratungsfolge	Termin	
Marktgemeinderat	31.07.2025	öffentlich

Städtebauförderung: Umbau und Sanierung des "Schohe-Hauses"; Stand der aktuellen Entwurfsplanung

Sachverhalt:

Eine Stellungnahme des Ortsplaners Rainer Tropp wurde über das RIS zur Verfügung gestellt:

Die neuesten Untersuchungen der Bausubstanz ergaben folgendes Ergebnis:

Das Mansarddach inklusive der Gauben wird vermutlich neu aufgeschlagen werden müssen, da die Holzqualität des Dachstuhls durch Feuchtigkeitseintritt und Anobienbefall eine Sanierung unwirtschaftlich erscheinen lässt.

Das gleiche gilt für die mit Fehlböden konstruierten Deckenbereiche über KG sowie EG; auch hier empfiehlt sich ein Austausch mit neuen Decken, deren Ablastungsqualität, Brand- und Schallschutzeigenschaften der neuen öffentlichen Nutzung entspricht.

Auch die vorhandene Treppe muss für die neue Beanspruchung neu konditioniert werden. Diese Eingriffe in die Bausubstanz lassen sich vertreten, da das Gebäude keine Denkmalqualität besitzt.

Allein die Erhaltung und Pflege der umfassenden Wände mit ihren Fenster- und Türöffnungen und authentischem Nachbau der Dachform sind die städtebaulichen Bedingungen zur Pflege des ortsbildprägenden Anwesens.

Dabei könnte die Dachfläche mit Naturschiefer, aber auch mit dunkelgrau beschichteten Stehfalzblechen gedeckt werden.

Beschlussvorschlag:

Beschlussvorlage

Gremium: *Grundstücks-, Bau- und Umweltausschuss*
Datum: *17.07.2025*

TOP: 1 **Änderung des Bebauungsplans "Ober der Bergstraße" (Ortsteil Soden);
 Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Anordnung der öffentlichen Auslegung**

Sachverhalt:

Mit Beschluss vom 30.01.2025 hatte der Marktgemeinderat dem Antrag auf Änderung des Bebauungsplans „Ober der Bergstraße“ hinsichtlich der zulässigen Dachform und Dachneigung zugestimmt und das Büro PlanerFM mit der Ausarbeitung eines Entwurfs zur Änderung des Bebauungsplans „Ober der Bergstraße“ beauftragt. Hierbei sollten die Festsetzungen des Bebauungsplans gänzlich auf die aktuellen städtebaulichen Gegebenheiten hin überprüft werden.

Die Bebauungsplanänderung soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erfolgen. Es wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB auf eine Umweltprüfung verzichtet. Im Hinblick auf die vorgesehene Durchführung der Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren muss vor der öffentlichen Auslegung noch eine Beteiligung der betroffenen Behörden (Regierung, Regionaler Planungsverband und Landratsamt) in Form einer Vorprüfung des Einzelfalls erfolgen, um damit eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung auszuschließen.

Mit der Änderung des Bebauungsplans wird der Flächennutzungsplan im Rahmen einer Berichtigung an die Inhalte des Bebauungsplans angepasst (Darstellung der gesamten Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans als WA - Allgemeines Wohngebiet).

Die vom Büro PlanerFM ausgearbeiteten Unterlagen zur Änderung des Bebauungsplans wurden im Ratsinformationssystem bereitgestellt.

Frau Fache vom Büro PlanerFM stellt anhand einer Präsentation mit insbesondere einer Gegenüberstellung der bisherigen und der geplanten neuen Festsetzungen den Bebauungsplanentwurf vor und geht auf Fragen aus dem Gremium ein.

In der Beratung wird seitens des Gremiums u.a. auf die Festsetzung der max. Wandhöhen von Gebäude bzw. von Garagen eingegangen. Hinsichtlich der Wandhöhen von Gebäuden (bei talseitigen Gebäuden max. 4,00 m bergseits mit Bezugspunkt Oberkante Gehweg/Straße und bei bergseitigen Gebäuden max. 7,00 m talseits mit Bezugspunkt natürliches Gelände) erläutert Frau Fache dass durch das Einsetzen in das Gelände und ggf. ein Tiefersetzen im Bezug zum bestehenden Gelände ein ausreichender Spielraum bestünde.

Im Hinblick auf die Möglichkeit, in den Garagen auch Wohnmobile einstellen zu können wird angefragt, ob man für Garagen auch eine Wandhöhe über 3,0 m festsetzen könne. Hierzu wird klargestellt, dass unter Berücksichtigung der Bayer. Bauordnung für Garagen über 3,0 m Wandhöhe Abstandsflächen nachzuweisen sind.

Beschluss:

Der Entwurf zur Änderung des Bebauungsplans „Ober der Bergstraße“ mit Begründung sowie der Entwurf zur Berichtigung des Flächennutzungsplans im Bereich der Änderung des Bebauungsplans „Ober der Bergstraße“, jeweils in der Fassung vom 31.07.2025 werden gebilligt und zur öffentlichen Auslegung angeordnet, sofern die Vorprüfung des Einzelfalls seitens der betroffenen Behörden zu keinem abweichenden Ergebnis hinsichtlich der Durchführung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB führt.

Gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung erfolgt die Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Abstimmung:

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	

Gremium: **Marktgemeinderat**

Datum: **31.07.2025**

TOP: 6 **Änderung des Bebauungsplans "Ober der Bergstraße" (Ortsteil Soden);**
Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Anordnung der öffentlichen Auslegung

Sachverhalt:

Vorberaten vom BA am 17.07.2025.

Beschluss:

Der Entwurf zur Änderung des Bebauungsplans „Ober der Bergstraße“ mit Begründung sowie der Entwurf zur Berichtigung des Flächennutzungsplans im Bereich der Änderung des Bebauungsplans „Ober der Bergstraße“, jeweils in der Fassung vom 31.07.2025 werden gebilligt und zur öffentlichen Auslegung angeordnet, sofern die Vorprüfung des Einzelfalls seitens der betroffenen Behörden zu keinem abweichenden Ergebnis hinsichtlich der Durchführung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB führt.

Gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung erfolgt die Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Abstimmung:

Beschlussvorlage

Gremium: Grundstücks-, Bau- und Umweltausschuss
Datum: 17.07.2025

TOP: 6 Vereinbarung zwischen dem Landkreis Miltenberg und dem Markt Sulzbach a. Main über die Erneuerung des Straßenoberbaues der Kreisstraße MIL 30, OD Soden (BA VII)

Sachverhalt:

Die Vereinbarung vom 08.07.2025 zwischen dem Landkreis Miltenberg und dem Markt Sulzbach a. Main wurde im Ratsinformationssystem für die heutige Sitzung bereitgestellt.

In der Vereinbarung wird die Beteiligung des Landkreises an den Kosten der Erneuerung des Straßenoberbaues in der Ortsdurchfahrt Soden (Bauabschnitt VII) geregelt.

In der Beratung wird aus den Reihen des Gremiums angeregt zu prüfen, ob bzw. inwieweit sich die Straßenbauverwaltung auch an den Planungskosten beteiligt.

Nachträgliche Anmerkung:

Auf Nachfrage hat die Straßenbauverwaltung mitgeteilt, dass eine Beteiligung an den Planungskosten mit der in § 7 (Verwaltungskosten) genannten Pauschale abgedeckt wird. Die Vereinbarung wird entsprechend in § 7 ergänzt.

Beschluss:

Der Vereinbarung vom 08.07.2025 zwischen dem Landkreis Miltenberg und dem Markt Sulzbach a. Main über die Kostenbeteiligung für die Erneuerung des Straßenoberbaues für den Bauabschnitt VII in der Ortsdurchfahrt Soden wird vollinhaltlich zugestimmt.

Dem Markt Sulzbach a. Main ist bewusst, dass eine Auszahlung der den Landkreis betreffenden Kostenanteile haushaltsrechtlich erst im Jahr 2027 möglich ist.

Abstimmung:

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	

Gremium: **Marktgemeinderat**
Datum: **31.07.2025**

TOP: 7 **Vereinbarung zwischen dem Landkreis Miltenberg und dem Markt Sulzbach a. Main über die Erneuerung des Straßenoberbaues der Kreisstraße MIL 30, OD Soden (BA VII)**

Sachverhalt:

Vorberaten vom BA am 15.07.2025.

Beschluss:

Der Vereinbarung vom 08.07.2025 zwischen dem Landkreis Miltenberg und dem Markt Sulzbach a. Main über die Kostenbeteiligung für die Erneuerung des Straßenoberbaues für den Bauabschnitt VII in der Ortsdurchfahrt Soden wird vollinhaltlich zugestimmt.

Dem Markt Sulzbach a. Main ist bewusst, dass eine Auszahlung der den Landkreis betreffenden Kostenanteile haushaltsrechtlich erst im Jahr 2027 möglich ist.

Abstimmung:

Beschlussvorlage

Gremium: *Haupt- und Finanzausschuss*
Datum: *15.07.2025*

TOP: 1 **Jahresabschluss der Marktgemeindewerke Sulzbach a. Main für das Wirtschaftsjahr 2023; Feststellung der Gewinn- und Verlustrechnung sowie der Bilanz zum 31.12.2023**

Sachverhalt:

Der Bilanzbericht und die Steuerberechnung wurden über das RIS zur Verfügung gestellt.

Als Gründe für den Verlust sind zu einem die geringeren Einnahmen (-130.000 €) und die gestiegenen Energiekosten (+ 42.000 €) sowie höheren Reparaturkosten für Rohrbrüche (+ 32.000 € zu nennen.

Beschluss:

Der Jahresabschluss 2023 der Marktgemeindewerke Sulzbach am Main mit einer

Bilanzsumme von **4.023.927,85 €**

und einem Jahresfehlbetrag von **54.059,17 €**

wird hiermit festgestellt.

Der Jahresverlust ist auf neue Rechnung vorzutragen.

Abstimmung:

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	0

Gremium: **Marktgemeinderat**
Datum: **31.07.2025**

TOP: 7 **Jahresabschluss der Marktgemeindewerke Sulzbach a. Main für
das Wirtschaftsjahr 2023;
Feststellung der Gewinn- und Verlustrechnung sowie der Bilanz
zum 31.12.2023**

Sachverhalt:
Vorberaten vom FA am 15.07.2025.

Beschluss:

Der Jahresabschluss 2023 der Marktgemeindewerke Sulzbach am Main mit einer

Bilanzsumme von **4.023.927,85 €**

und einem Jahresfehlbetrag von **54.059,17 €**

wird hiermit festgestellt.

Der Jahresverlust ist auf neue Rechnung vorzutragen.

Abstimmung:

Beschlussvorlage

Gremium: *Haupt- und Finanzausschuss*
Datum: *15.07.2025*

TOP: 2 **Jahresabschluss der Kultur-/Konzertveranstaltungen des Marktes Sulzbach a. Main für das Wirtschaftsjahr 2023; Feststellung der Gewinn- und Verlustrechnung zum 31.12.2023**

Sachverhalt:

Die Einnahmeüberschussrechnung wird im Ratsinformationssystem bereitgestellt.

Nachgefragt wird, warum sich die Ausgaben für Steuern, Versicherungen und Beiträge von 0,00 € auf 2.266,62 € erhöht haben.

Anmerkung der Verwaltung:

Die Buchung aller kulturellen Veranstaltungen erfolgt auf der Haushaltsstelle 0.3311.6312 mit jeweiligen Unterkonten für die einzelnen Veranstaltungen. Eine Aufteilung in verschiedenen Ausgabearten wie z.B. Gagen, Versicherungen, Einkäufe, Steuern, Werbekosten etc. erfolgt nicht.

Die Aufteilung auf die einzelnen Kostenstellen durch das Steuerbüro im Rahmen der Gewinnermittlung nach § 4 Abs. 3 EstG wurde von der Verwaltung nicht überprüft.

Die Gesamtausgaben stimmen mit der Aufstellung der Betriebsausgaben auf jeden Fall überein.

Beschluss:

Der Jahresabschluss 2023 der Kultur-/Konzertveranstaltungen mit einem

Jahresfehlbetrag von -30.728,63 €

wird hiermit festgestellt.

Der Jahresfehlbetrag ist auf neue Rechnung vorzutragen.

Abstimmung:

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	0

Gremium: **Marktgemeinderat**
Datum: **31.07.2025**

TOP: 9 **Jahresabschluss der Kultur-/Konzertveranstaltungen des Marktes
Sulzbach a. Main für das Wirtschaftsjahr 2023;
Feststellung der Gewinn- und Verlustrechnung zum 31.12.2023**

Sachverhalt:

Vorberaten vom FA am 15.07.2025.

Beschluss:

Der Jahresabschluss 2023 der Kultur-/Konzertveranstaltungen mit einem

Jahresfehlbetrag von -30.728,63 €

wird hiermit festgestellt.

Der Jahresfehlbetrag ist auf neue Rechnung vorzutragen.

Abstimmung:

Beschlussvorlage

Gremium: Haupt- und Finanzausschuss
Datum: 15.07.2025

TOP: 3 Jahresabschluss der Main-Spessart-Halle u. Bürgerhaus Soden für das Wirtschaftsjahr 2023;
 Feststellung der Gewinn- und Verlustrechnung sowie der Bilanz zum 31.12.2023

Sachverhalt:

Der Bilanzbericht und die Steuerberechnung wurden über das RIS zur Verfügung gestellt.

Nachgefragt gibt es zu folgende Positionen des Kontennachweises:

- **Umsatzerlöse 2023 von 3.618,32 €?**

Anmerkung Verwaltung:

Nach Prüfung der Einzelbelege wird festgehalten, dass im Jahr 2023 nur die Sonderveranstaltungen abgerechnet wurden. Die Nutzung durch die Vereine wurde durch die Finanzverwaltung im Frühjahr 2025 abgerechnet.

- **Gas, Strom und Wasser in 2023 eine Erhöhung von 24.337,42 €**

Anmerkung Verwaltung:

Nach Prüfung der Einzelbelege wird festgehalten, dass im Jahr 2023 sich die Energiekosten um rund 30.000 € erhöhten. Im Kostennachweis zur Gewinn- u. Verlustrechnungen wird nur die private Nutzung durch Vereine berücksichtigt. (Steuerbüro errechnet hier eine Prozentzahl anhand der gebuchten Stunden.)

- **Wann wurden die Gebühren letztmalig angepasst?**

Anmerkung Verwaltung:

Mit Beschluss des Finanzausschusses vom 08.11.2022 wurden die Gebühren sämtlicher Bürgerhäuser, Haus der Begegnung und der Main-Spessart-Halle angepasst. Mit der geplanten Einführung des § 2 b UstG (teilweise Umsatzsteuerpflicht der Kommunen) zum 01.01.2027 müssten die Gebühren nochmals neu beraten werden.

Beschluss:

Der Jahresabschluss 2023 des Hallenbetriebs wäre seitens des Marktgemeinderates wie folgt festzustellen:

Der Jahresabschluss 2023 des Hallenbetriebs mit einer

Bilanzsumme von 1.420.814,38 €
und einem Jahresverlust von -56.475,29 €
wird hiermit festgestellt.

Nachrichtlich: Der Jahresverlust ist auf neue Rechnung vorzutragen.

Abstimmung:

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	0

Gremium: Marktgemeinderat
Datum: 31.07.2025

TOP: 10 Jahresabschluss der Main-Spessart-Halle u. Bürgerhaus Soden für das Wirtschaftsjahr 2023;
Feststellung der Gewinn- und Verlustrechnung sowie der Bilanz zum 31.12.2023

Sachverhalt:

Vorberaten vom FA am 15.07.2025.

Beschluss:

Der Jahresabschluss 2023 des Hallenbetriebs mit einer

Bilanzsumme von 1.420.814,38 €
und einem Jahresverlust von -56.475,29 €

wird hiermit festgestellt.

Nachrichtlich: Der Jahresverlust ist auf neue Rechnung vorzutragen.

Abstimmung: