



Markt Sulzbach a. Main

Landkreis Miltenberg

NIEDERSCHRIFT

über die öffentliche

SITZUNG DES GRUNDSTÜCKS-, BAU- UND UMWELTAUSSCHUSSES

am 11.09.2025 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 Markus Krebs UWG

Ordentliche Mitglieder

Herr Hubert Amrhein UWG

Frau Andrea Heidel ZAG

Herr Karl-Heinz Müller UWG

Herr Norbert Seitz CSU

Herr Steffen Trautmann CSU

Vertreter

Frau Andrea Schreck SPD Vertretung für Frau Kirstin Reis

Frau Antje Hennemann CSU Vertretung für Herrn Artur Hansl

Schriftführerin

Frau Theresa Schäfer

Abwesend:

Ordentliche Mitglieder

Herr Artur Hansl CSU vertreten von Frau Antje Hennemann

Frau Kirstin Reis SPD vertreten von Frau Andrea Schreck

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

- TOP 1 Behandlung der vorliegenden Bauanträge

- TOP 1.1 Bauantrag über Einbau eines Frühstücks-Cafés einschließlich
Nebenräume und einem Außenbereich in die Räume des ehemaligen
Kinderwagen-Verkaufsgeschäfts, Friedhofstraße 9 ("Grüne Lunge -
Änderung")

- TOP 1.2 Bauantrag über Nutzungsänderung eines Gasthauses zu 9
Wohneinheiten, Spessartstraße 49 ("Nördlich Spessartstraße")

- TOP 1.3 Bauantrag über Nutzungsänderung von Fotoatelier zu Wäscherei,
Bahnhofstr. 6, ("Innerhalb bebauter Ortsteile")

- TOP 1.4 Bauantrag über Nutzungsänderung von Bäckerei zu Dönerladen,
Jahnstr. 4, ("Innerhalb bebauter Ortsteile")

- TOP 2 Bekanntgabe der erteilten isolierten Befreiungen

- TOP 2.1 Errichtung einer Einfriedung, Karlsbader Straße 2a ("Östlich der
Königsberger Straße")

- TOP 2.2 Errichtung eines Gerätehauses für Imkerei, Königsberger Straße 16
("Wachenbach-Mühlweg")

- TOP 3 Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Grüne Lunge“
in zwei Teilbereichen (Fl.-Nr. 500/5, Bahnhofstraße 1 und
Bahnhofstraße 4) - Ergebnis der öffentlichen Auslegung;
a) Behandlung der Stellungnahmen von Behörden und Träger
öffentlicher Belange;
b) Behandlung der Stellungnahmen sonstiger Beteiligter (Bürger);
c) Satzungsbeschluss

- TOP 4 Spendenaktion #ideenfürmorgen (2025) der Sparkasse
Aschaffenburg Miltenberg;
Kenntnisnahme und Beratung

- TOP 5 Wasserleitungs- und Kanalsanierung mit Straßenbau (BA VII) in der
Sodentalstraße;
Vorlage der Ausführungsplanung

- TOP 6 Stromversorgung;
Anfrage der Bayernwerk Netz GmbH über Aufstellung einer
Trafostation im nordwestlichen Bereich des Kindergartens Haus für
Kinder

- TOP 7 Berichte des Bürgermeisters

- TOP 7.1 Installation einer TV-Wand in der Main-Spessart-Halle

- TOP 7.2 Änderung des Bebauungsplanes "Ober der Bergstraße";
erneute Billigung des Entwurfs und Anordnung der öffentlichen
Auslegung
- TOP 7.3 Die Pflasterarbeiten am Ibelo- Platz gehen weiter

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

1 Behandlung der vorliegenden Bauanträge

1.1 Bauantrag über Einbau eines Frühstücks-Cafés einschließlich Nebenräume und einem Außenbereich in die Räume des ehemaligen Kinderwagen-Verkaufsgeschäfts, Friedhofstraße 9 ("Grüne Lunge - Änderung")

Beantragt wird die Nutzungsänderung von einem Kinderwagengeschäft zu einem Café mit Außenbereich. Das Café ist bereits in Betrieb.

Das Grundstück Friedhofstraße 9 liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Grüne Lunge“ i.d.F. vom 02.06.2016“.

Die Öffnungszeiten des Cafés sind

- Dienstag bis Freitag 9 bis 15 Uhr
- Samstag und Sonntag 9 bis 16 Uhr.

Beschluss:

Für das geplante Bauvorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	0

1.2 Bauantrag über Nutzungsänderung eines Gasthauses zu 9 Wohneinheiten, Spessartstraße 49 ("Nördlich Spessartstraße")

Beantragt wird die Nutzungsänderung und der Umbau eines Gasthauses zu einem Mehrfamilienwohnhaus (9 Wohneinheiten).

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

Folgende Befreiungen von den Festsetzungen sind erforderlich:

- Überschreitung der GRZ II (hier: 0,84 anstatt 0,80)
- Errichtung von Stellplätzen auf privater Grünfläche

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	0

1.3 Bauantrag über Nutzungsänderung von Fotoatelier zu Wäscherei, Bahnhofstr. 6, ("Innerhalb bebauter Ortsteile")

Beantragt wird die Nutzungsänderung eines Fotoateliers zu einer Wäscherei. Der Betrieb ist aktuell in der Friedhofstraße 9 untergebracht.

Der Betrieb hat folgende Öffnungszeiten:

Montag, Dienstag und Donnerstag 09:00 bis 17:00 Uhr
 Freitag 09:00 bis 14:00 Uhr
 Samstag 09:00 bis 12:00 Uhr
 Mittwoch und Sonntag geschlossen.

Für den bisherigen Betrieb (hier: Fotoatelier) waren zwei Stellplätze erforderlich. Auch für die Nutzung als Wäscherei sind gemäß der GaStellV (Garagen- und Stellplatzverordnung) bei 99,01 m² Nutzfläche keine weiteren Stellplätze nachzuweisen.

Die Nachbarn wurden beteiligt und haben zugestimmt.

Das Grundstück befindet sich innerhalb bebauter Ortsteile i.S.v. § 34 BauGB. Es 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:	8
Nein:	0

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	0

1.4 Bauantrag über Nutzungsänderung von Bäckerei zu Dönerladen, Jahnstr. 4, ("Innerhalb bebauter Ortsteile")

Beantragt wird die Nutzungsänderung von Bäckerei zu Dönerladen. Der Dönerladen ist bereits in Betrieb.

Der Betrieb ist täglich von 10:00 bis 23:00 Uhr geöffnet. Es stehen sieben Sitzplätze für Gäste zur Verfügung. Für den bisherigen Bäckereibetrieb waren zwei Stellplätze erforderlich. Auch für die Nutzung als Dönerladen sind gemäß der GaStellV (Garagen- und Stellplatzverordnung) bei 51,24 m² keine weiteren Stellplätze nachzuweisen.

Der Nachbar wurde beteiligt und hat nicht zugestimmt.

Das Grundstück befindet sich innerhalb bebauter Ortsteile i.S.v. § 34 BauGB. Es 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. Ein Dönerladen ist in diesem Bereich allgemein zulässig.

Die bereits bestehenden Werbeanlagen sind nicht Bestandteil des Bauantrags.

Beschluss:

Für das geplante Bauvorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	0

2 Bekanntgabe der erteilten isolierten Befreiungen

2.1 Errichtung einer Einfriedung, Karlsbader Straße 2a ("Östlich der Königsberger Straße")

Beantragt wurde mit Schreiben vom 18.07.2025 eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Östlich der Königsberger Straße“ für die Errichtung einer seitlichen Einfriedung zum Grundstück Karlsbader Straße 2 auf dem Grundstück Fl.-Nr. 8828/47, Gemarkung Sulzbach.

Die Errichtung einer Einfriedung mit einer Höhe von bis zu 2,00 m ist gemäß Art. 57 Abs. 1 Ziffer 7 Buchst. a) BayBO verfahrensfrei.

Im vorliegenden Fall werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht eingehalten, da die Einfriedung höher als festgesetzt werden soll. Laut Bebauungsplan sind seitliche Einfriedungen mit einer Höhe von maximal 1,30 m zulässig. Geplant sind 1,80 m.

Nachbarliche Belange, die gegen die Befreiung sprechen würden, sind nicht ersichtlich.

2.2 Errichtung eines Gerätehauses für Imkerei, Königsberger Straße 16 ("Wachenbach-Mühlweg")

Mit Schreiben vom 03.07.2025 wurde eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Wachenbach-Mühlweg“ für die Errichtung eines Gerätehauses für Imkerei auf dem Grundstück Königsberger Straße 16 beantragt. Der Eigentümer des Nachbargrundstücks hat mit seiner Unterschrift seine Zustimmung zu der geplanten Baumaßnahme erklärt.

Die Errichtung eines Gerätehauses ist gemäß Art. 57 Abs. 1 Ziffer 1 lit. a BayBO verfahrensfrei (hier: 40m³ anstatt 70m³).

Im vorliegenden Fall werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht eingehalten, da das Gerätehaus außerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen errichtet werden soll.

Nachbarliche Belange, die gegen die Befreiung sprechen würden, sind nicht ersichtlich. Insbesondere werden die maximal zulässigen 9,00 m Grenzbebauung nicht überschritten.

- 3 Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Grüne Lunge“ in zwei Teilbereichen (Fl.-Nr. 500/5, Bahnhofstraße 1 und Bahnhofstraße 4) - Ergebnis der öffentlichen Auslegung;**
- a) Behandlung der Stellungnahmen von Behörden und Träger 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 26.06.2025 gebilligte Entwurf zur Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Grüne Lunge“ mit Begründung wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit von 07.07.2025 bis einschließlich 08.08.2025 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 im gleichen vorgenannten Zeitraum am Verfahren beteiligt.

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

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

Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurden folgende Behörden und sonstige von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange beteiligt und um Äußerung zu der Planung gebeten.

01. Regierung von Unterfranken,
02. Regionaler Planungsverband,
03. Landratsamt Miltenberg - Bauplanungs- und Bauordnungsrecht,
04. Landratsamt Miltenberg - Natur- und Landschaftsschutz,
05. Landratsamt Miltenberg - Immissionsschutz,
06. Landratsamt Miltenberg - Bodenschutz,
07. Landratsamt Miltenberg - Wasserschutz,
08. Landratsamt Miltenberg - Denkmalschutz
09. Landratsamt Miltenberg - Brandschutz,
10. Landratsamt Miltenberg - Gesundheitliche Belange,
11. Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg,
12. Staatliches Bauamt Aschaffenburg,
13. Bayer. Landesamt für Denkmalpflege,
14. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung,
15. Zweckverband AMME,
16. PLEdoc GmbH Ferngas Netzgesellschaft mbH,
17. Bayernwerk Netz GmbH,
18. Deutsche Telekom Technik GmbH,
19. Tennet TSO GmbH,
20. Vodafone Hessen GmbH & Co. KG,
21. Gemeinde Leidersbach.

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

01. Landratsamt Miltenberg - Immissionsschutz,
02. Landratsamt Miltenberg - Bodenschutz,
03. Landratsamt Miltenberg - Wasserschutz,
04. Landratsamt Miltenberg - Denkmalschutz
05. Landratsamt Miltenberg - Gesundheitliche Belange,
06. Staatliches Bauamt Aschaffenburg,
07. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung,
08. Zweckverband AMME,
09. PLEdoc GmbH Ferngas Netzgesellschaft mbH,
10. Bayernwerk Netz GmbH,
11. Deutsche Telekom Technik GmbH,
12. Tennet TSO GmbH,
13. Vodafone Hessen GmbH & Co. KG,
14. Gemeinde Leidersbach.

Keine Stellungnahme abgegeben haben:

01. Landratsamt Miltenberg - Brandschutz,
02. Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg,
03. Bayer. Landesamt für Denkmalpflege.

Stellungnahmen, die zu behandeln sind, haben abgegeben:

01. Regierung von Unterfranken,
02. Regionaler Planungsverband,
03. Landratsamt Miltenberg - Bauplanungs- und Bauordnungsrecht,
04. Landratsamt Miltenberg - Natur- und Landschaftsschutz.

1. Regierung von Unterfranken mit Schreiben vom 09.07.2025

Die Regierung von Unterfranken als höhere Landesplanungsbehörde erhebt in ihrer Eigenschaft als Träger öffentlicher Belange weiterhin keine Einwände, wenn die zuständigen Wasserwirtschafts-, Denkmalschutz- und Naturschutzbehörden, ggf. mit Auflagen, keine Einwände erheben bzw. dem Vorhaben zustimmen.

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

Beurteilung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der Planung wurde zugestimmt.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

keine

Beschlussvorschlag:

Der Beurteilung des Büro PlanerFM wird vollinhaltlich zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	

2. Regionaler Planungsverband mit Schreiben vom 09.07.2025

Der regionale Planungsverband Bayerischer Untermain erhebt in seiner Eigenschaft als Träger öffentlicher Belange weiterhin keine Einwände, wenn die zuständigen Wasserwirtschafts-, Denkmalschutz- und Naturschutzbehörden, ggf. mit Auflagen, keine Einwände erheben bzw. dem Vorhaben zustimmen.

Beurteilung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Planung wurde zugestimmt.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

keine

Beschlussvorschlag:

Der Beurteilung des Büro PlanerFM wird vollinhaltlich zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	

3. Landratsamt Miltenberg - Bauplanungs- und Bauordnungsrecht mit Schreiben vom 04.08.2025

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. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B) zuletzt durch die §§ 4 und 5 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254) geändert worden ist.

Zeichnerische Festsetzungen

In der Legende wird zum einen die GRZ (Grundflächenzahl) als auch zum anderen ein Planzeichen für vorhandene Gebäude erläutert. Da beides im Geltungsbereich des Änderungsentwurfs nicht zum Tragen kommt, kann es in der Legende zu den Zeichnerischen Festsetzungen entfallen.

Begründung

Der Fehlerteufel hat zugeschlagen:

Auf Seite 3 wird ausgeführt, dass der Marktgemeinderat am 26.09.**2025** (vermutlich 2024) und am 24.10.2024 beschlossen habe, den Bebauungsplan „Grüne Lunge“ zu ändern.

Auf Seite 6 wird die Lage des vorgesehenen Parkplatzes erläutert: „Zwischen Fahrradweg und dem Anwesen **Untere** Dorfstraße 27...“. Es handelt sich tatsächlich um die Hintere Dorfstraße.

Beurteilung:

Den Anregungen wird gefolgt.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Rechtsgrundlagen

Die Rechtsgrundlage wird aktualisiert.

Zeichnerische Festsetzungen

Das Zeichen GRZ wird entfernt. Das Gebäude Bahnhofstraße 1 liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Deshalb bleibt das Zeichen „vorhandene Gebäude“ bestehen.

Begründung

Die Fehler werden korrigiert.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Die redaktionellen Anpassungen werden in die Begründung und den Plan übernommen.

Beschlussvorschlag:

Der Beurteilung des Büro PlanerFM wird vollinhaltlich zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	

4. Landratsamt Miltenberg - Natur- und Landschaftsschutz

mit Schreiben vom 04.08.2025

Mit dem Vorhaben besteht aus naturschutzrechtlicher und -fachlicher Sicht unter folgenden Auflagen Einverständnis:

1. Das Naturdenkmal „Prinzregent Luitpold-Linde“ (ND-Nr.: 05723) ist dauerhaft zu erhalten und als solches im Bebauungsplan darzustellen.
2. Die Festsetzung unter Ziffer 6.1.1 und 6.1.2 „Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen“ ist wie folgt zu ändern:

„6.1.1 Anzahl und Standorte der Bäume: Die Anzahl der im Bebauungsplan festgesetzten zu pflanzenden und zu erhaltenden Bäume ist verbindlich, während die Standorte unverbindlich sind. Es sind mindestens so viele Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten, wie im aktuell gültigen Bebauungsplan als zu erhalten und zu pflanzen festgesetzt sind.“

6.1.2 Erhaltung und Ersatz: Die zur Erhaltung und Pflanzung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.“

Die entsprechende Anzahl ist im B-Plan zu ergänzen.

3. Unter der Festsetzung zum Artenschutz 6.2 ist zu ergänzen:

„6.2.2 Bei Gehölzrückschnitten und -beseitigungen (Rückschnitt-, Rodungs- und Fällarbeiten sind die Maßgaben des § 39 Abs. 5 S. 1 Nr. 2 BNatSchG zu beachten. Diese umfassen ausdrücklich auch den Rückschnitt von Ästen und die Beseitigung von Heckenstrukturen.“

6.2.3 Vor Beginn von Fäll- und Rückschnittarbeiten sind die betroffenen Gehölze oder vor Abbruch oder Umbau von Gebäuden sind relevante Strukturen durch eine fachkundige Person auf ein Vorkommen von europarechtlich geschützten Vogelarten, Arten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie und deren gesetzlich geschützten Lebensstätten hin zu kontrollieren (u.a. Vögel und Fledermäuse sowie ihre Lebensstätten wie Baumhöhlen, Schwalbennester oder Spaltenquartiere). Bei bestätigtem Vorkommen ist vor Maßnahmenbeginn die Untere Naturschutzbehörde Miltenberg zu kontaktieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.“

4. Der Kompensationsbedarf ist wie in Anlage 1 dargestellt zu berechnen. Demnach ergibt sich ein Kompensationsbedarf in Höhe von 5.228,85 WP.

5. Der Kompensationsbedarf von 5.228,85 WP ist wie folgt zu erbringen:
- a) Die 5.228,85 WP sind als externer Ausgleich durch die Gemeinde Sulzbach von deren Ökokonto abzubuchen. Der Markt Sulzbach stimmt der Abbuchung der benötigten 5.228,85 WP als Ausgleich für den B-Plan von seinem Ökopunktekonto zu. Dazu werden von der vorgeschlagenen Ökokontofläche mit der ÖFK-Lfd-Nr. 1011462, die eine Gesamtgröße von 12.295 m² aufweist und auf dem Flurstück 10177/7, Gemarkung Sulzbach, liegt, die benötigten 1.021 m², die den 5.228,85 WP entsprechen, dem Vorhaben zugeordnet und abgebucht (vgl. Anlage 1 - 3).
 - b) Die zugeordnete externe Ausgleichfläche des Ökokontos ist im B-Plan darzustellen.
 - c) Die Untere Naturschutzbehörde ist über die Rechtskraft des Bebauungsplans in Kenntnis zu setzen, damit eine Abbuchung der Ökopunkte vorgenommen werden kann.

Hinweis

Aus dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag geht hervor, dass für Fledermäuse potentiell geeignete Quartierstrukturen verloren gehen, eine aktuelle Nutzung wurde jedoch ausgeschlossen. Es wird die Installation von zwei Fledermauskästen empfohlen.

Beurteilung:

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

Zu 1: Das Naturdenkmal ist im Plan enthalten. Unter Ziffer B 6.1.2 ist dieser Baum zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Zu 2: Die Ziffern 6.1.2 und 6.1.3 werden entsprechend ausgetauscht. Die Zahl der zu erhaltenden Bäume wird ergänzt.

In der ursprünglichen Fassung des Bebauungsplanes waren 22 Bäume als zu erhalten festgesetzt. Diese Zahl wird übernommen.

Zu 3: Die Ziffern 6.2.2 und 6.2.3 werden wie vorgeschlagen ergänzt.

Zu 4: Die Höhe des Kompensationsbedarf wird korrigiert.

Zu 5: a) Die fehlenden Informationen werden im Plan ergänzt.

b) Die Ausgleichsfläche wird im Plan dargestellt.

c) Kenntnisnahme und Beachtung

Hinweis: Unter Ziffer B.6.2.3 wird das Aufhängen von zwei Fledermauskästen gefordert.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Die Änderungen werden wie oben beschrieben in den Plan und die Begründung eingearbeitet.

Beschlussvorschlag:

Der Beurteilung des Büro PlanerFM wird vollinhaltlich zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	

b) Behandlung der Stellungnahmen sonstiger Beteiligter (Bürger);

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit ist keine Stellungnahme eingegangen.

c) Satzungsbeschluss**Beschlussvorschlag:**

Die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Grüne Lunge“ in der Fassung vom 01.10.2025 wird unter Beachtung des Art. 49 GO als **Satzung** beschlossen.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	0

4 Spendenaktion #ideenfürmorgen (2025) der Sparkasse Aschaffenburg Miltenberg; Kenntnisnahme und Beratung

Mit Schreiben vom 15.07.2025 wurde der Markt Sulzbach a. Main durch die Sparkasse Aschaffenburg Miltenberg auf deren Spendenaktion #ideenfürmorgen aufmerksam gemacht.

Mit der Initiative #ideenfürmorgen werden nachhaltige Projekte aus den Bereichen Klimaschutz, Umwelt und Natur durch eine Spende gefördert. Bis zum 10. Oktober 2025 können Vereine, Schulen, Kindergärten und gemeinnützige Institutionen teilnehmen und ihre Projekte einreichen.

Der Markt Sulzbach a. Main kann als Gebietskörperschaft des öffentlichen Rechts nicht an der Aktion teilnehmen, hat allerdings als Hinweisgeber fungiert und die Teilnahmeberechtigten auf ihr Recht zur Teilnahme hingewiesen.

5 Wasserleitungs- und Kanalsanierung mit Straßenbau (BA VII) in der Sodentalstraße; Vorlage der Ausführungsplanung

Von Seiten des Ing.- Büros Jung wurden der Verwaltung mit E-Mail vom 05.08.2025 die modifizierten Ausführungspläne für den Ausbau der Sodentalstraße (BA VII) zugesandt.

Die Ausführungspläne (Kanal und TWL, Straßenausbau und Querschnitte) wurden im Ratsinformationssystem zur heutigen Sitzung bereitgestellt.

Auf Basis dieser Ausführungspläne (bis auf geringfügige Änderungen) wurde bereits im Juli 2025 der Förderantrag bei der Regierung von Unterfranken eingereicht.

Die o.g. Ausführungspläne dienen nun als Grundlage für die Ausschreibung.

Die Ausführungspläne für den Ausbau des Stichweges im Bereich der Anwesen Sodentalstraße 83 - 85 werden in der BA-Sitzung am 16.10.2025 vorgelegt.

Beschluss:

Die Ausschussmitglieder nehmen die Ausführungspläne für den Ausbau der Sodentalstraße (BA VII) zur Kenntnis.

Das Ing.-Büro Jung wird ermächtigt, in Abstimmung mit der Verwaltung eine entsprechende Ausschreibung auf Basis der o.g. Ausführungspläne durchzuführen.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	7
Nein:	0

Anwesend:	7
Persönlich beteiligt:	1

wg. Art. 49 GO ohne MGR Karl-Heinz Müller

6 Stromversorgung; Anfrage der Bayernwerk Netz GmbH über Aufstellung einer Trafostation im nordwestlichen Bereich des Kindergartens Haus für Kinder

Für die Verbesserung und Stabilisierung des Stromnetzes im Ortskernbereich sowie für die gesamte Abdeckung des benötigten Strombedarfs für die Neugestaltung des Schohe- Areal und der Generalsanierung Kiga Märchenland sowie für die Beleuchtungsoptimierung des Fußgängerüberwegs wird nach Ansicht der Bayernwerk Netz GmbH östlich der Bahnhofstraße 4 zwingend eine neue Trafostation benötigt.

Die entsprechende Anfrage inkl. Projektplan und Datenblatt der Trafostation von den Bayernwerk Netz GmbH sowie eine Fotomontage der Verwaltung wurde den Ausschussmitgliedern im Ratsinformationssystem zur heutigen Sitzung bereitgestellt.

Aufgrund mangelnder anderer Standorte favorisiert der Erste Bürgermeister die Errichtung der Trafo-Station an der nordwestlichen Freifläche des Kindergartens. Die Leitung des Kindergartens hat keine Bedenken. Aus Sicht der Bayernwerk Netz GmbH ist dieser Standort denkbar. Der Standort liegt im Ortskernbereich, was aufgrund des Strombedarfs notwendig ist und befindet sich zudem im Eigentum des Marktes Sulzbach a. Main.

Ab dem Jahr 2026 werden die Stationen etwas größer. Unter Berücksichtigung der erforderlichen Schutzflächen für das Personal ergibt sich ein Flächenbedarf von ca. 44,0 m² (5,10 m x 8,60 m). Das eigentliche Stationsgebäude benötigt dabei lediglich 3,60 m x 2,40 m.

Da der Standort im Überschwemmungsbereich des Sulzbachs liegt, muss die Station erhöht errichtet werden. Eine entsprechende wasserrechtliche Antragsstellung obliegt dem Bauherrn.



Die Bayernwerk Netz GmbH übernimmt sämtliche Kosten für die Aufstellung der neuen Trafostation. Im Hinblick auf mögliche anfallende Kosten für ein Versetzen des Zaunes in diesem Bereich muss noch eine entsprechende Vereinbarung mit der Bayernwerk Netz GmbH getroffen werden.

Die Verwaltung schlägt dementsprechend vor, dem Standort im Bereich der nordwestlichen Ecke der Kindergartenfreifläche für die Aufstellung einer neuen Trafostation zuzustimmen.

Die Umweltbeauftragte, Frau Johanna Leisner, regt an, dass die bestehenden Bäume erhalten bleiben sollen. Sollte dies nicht möglich sein, bittet sie um eine Ersatzpflanzung.

Beschluss:

Der Anfrage der Bayernwerk Netz GmbH zur Aufstellung einer neuen Trafostation im Bereich des Kindergartens Haus für Kinder auf den gemeindlichen Fl.-Nrn. 402 und 403, Gemarkung Sulzbach, zur Verbesserung und Stabilisierung des Stromnetzes im Ortskernbereich sowie für die gesamte Abdeckung des benötigten Strombedarfs für die Neugestaltung des Schohe-Areals wird zugestimmt.

Die Verwaltung wird beauftragt, eine entsprechende Vereinbarung mit der Bayernwerk Netz GmbH zu treffen.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	0

7 Berichte des Bürgermeisters**7.1 Installation einer TV-Wand in der Main-Spessart-Halle**

Der RV Adler Soden informiert die Verwaltung darüber, dass in der kommenden Woche ein Traversentor an der Glasbausteinwand zwischen den verkleideten Säulen in der Main-Spessart-Halle installiert werden soll.

Daran werden vier 85'' TVs und Lautsprecher für eine bessere Akustik bei Veranstaltungen angebracht.

Die Kosten für die Anlage, die Installation und den Unterhalt werden vom RV Adler Soden und dem TV Sulzbach getragen.

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass der Markt Sulzbach a. Main bei Bürgerveranstaltungen die Anlage auch nutzen kann.

**7.2 Änderung des Bebauungsplanes "Ober der Bergstraße";
erneute Billigung des Entwurfs und Anordnung der öffentlichen
Auslegung**

Mit Beschluss vom 31.07.2025 hat der Marktgemeinderat den Entwurf zur Änderung des Bebauungsplanes „Ober der Bergstraße“ mit Begründung **in der Fassung vom 31.07.2025** gebilligt und die öffentliche Auslegung angeordnet. Gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung soll die Beteiligung der von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgen.

Zwischenzeitlich erfolgte die Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB. Voraussetzung für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens war, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen vermutet wurden.

Aufgrund von eingereichten redaktionellen und vereinzelt inhaltlichen Änderungen des Entwurfs, die auf Grundlage der Vorprüfung erfolgten, muss nun noch einmal über die öffentliche Auslegung der Unterlagen beschlossen werden. Dies wird in der nächsten Marktgemeinderatssitzung am 01.10.2025 erfolgen, um einen Verfahrensfehler zu vermeiden.

7.3 Die Pflasterarbeiten am Ibelo- Platz gehen weiter

Die Pflasterarbeiten am Ibelo- Platz werden am dem 22.09.2025 weiter fortgeführt. Aufgrund von Problemen beim Zuschnitt der Steine konnte nicht wie geplant mit den Arbeiten begonnen werden.

Die restlichen Steine, die noch für die Fertigstellung des Platzes aus China bestellt werden mussten, sind auf dem Weg.

Ein Unterrichtung der Bürger über die Fortführung der Arbeiten erfolgt über das Amtsblatt.

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

Markus Krebs
Vorsitzender

Theresa Schäfer
Schriftführerin

Wegen nachträglicher Freigabe erscheinen die Tagesordnungspunkte 1., 4., 5. und 7. der heutigen nichtöffentlichen Sitzung auch im öffentlichen Teil der Niederschrift.

**1 Umbau und Sanierung des "Schohe-Hauses" mit Gestaltung der Freiflächen;
Richtpreisangebot vom 30.07.2025 des Ingenieurbüros Wombacher-Kempff-Hondl für die Tragwerksplanung des Fußgängerstegs**

Entsprechend der Planungsbesprechung vom 17.07.2025 hat das Ing.-Büro Wombacher-Kempff-Hondl ein Richtpreisangebot für die Tragwerksplanung des Fußgängerstegs über den Sulzbach vorgelegt.

Das Richtpreisangebot vom 30.07.2025, das sich auf netto 11.200,00 € beläuft, wurde im Ratsinformationssystem für die heutige Sitzung bereitgestellt.

Bei der Angebotssumme handelt es sich aufgrund des frühen Stadiums der Planung um eine geschätzte Summe. Wenn die Planung weiter vorgedrungen ist und erste Kosten geschätzt bzw. berechnet werden können, kann das Angebot entsprechend angepasst werden.

Beschluss:

Die Verwaltung wird ermächtigt, dem Ing.-Büro Wombacher-Kempff-Hondl den Auftrag für die Tragwerksplanung des Fußgängerstegs über den Sulzbach gemäß dem Richtpreisangebot vom 30.07.2025 zu vergeben.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	7
Nein:	1

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	0

4 Antrag des TV 1903 e.V. Sulzbach auf Genehmigung zur Sanierung von drei Fenstern

Mit Schreiben vom 21.08.2025 beantragte der TV Sulzbach die Genehmigung zum Austausch von drei Fenstern im Bereich der Dart-Arena.

Aus Sicht des TV besteht die Notwendigkeit, die teilweise defekten Glasbausteinfelder zu ersetzen. In diesem Zusammenhang soll der aus brandschutztechnischen Gründen erforderliche Notausstieg geschaffen werden.

Der Antrag des TV 1903 e.V. Sulzbach vom 21.08.2025 wurde im Ratsinformationssystem zur heutigen Sitzung bereitgestellt.

Der TV Sulzbach hat sich daraufhin um einen Sponsor bemüht, der den Verein bei diesem Vorhaben unterstützt. Die Firma Löwe Fenster bietet die Lieferung von drei Verbundsicherheitsglasfenstern mit verbessertem Schall- und Wärmeschutz und einer Alu-Außenfensterbank für insgesamt 500,00 Euro inkl. MwSt. an.

Auf den Fenstern wird aufgrund des Sponsorings allerdings beidseitig eine mattweiße Folie mit dem Firmenlogo der Fa. Löwe Fenster aufgebracht.

Für den straßenseitigen Blick auf die Fenster stellt diese Werbung ein Präzedenzfall dar, da bisher noch keiner Firma eine Außenwerbung an der MSP-Halle genehmigt wurde.

Der Einbau der Fenster erfolgt über ein fachkundiges Vereinsmitglied des TV selbst.

Der TV Sulzbach bittet um die Kostenübernahme für die 3 Fenster in Höhe von insgesamt 500,00 Euro durch den Markt Sulzbach a. Main.

In der eingehenden Beratung wird eine Kostenübernahme in Höhe von 500,00 Euro durch den Markt Sulzbach a. Main unter Verweis auf die einschlägigen Vereinsförderungsrichtlinien abgelehnt.

Beschluss:

Der Erneuerung der Fenster und der damit einhergehenden Herstellung des notwendigen Rettungsweges wird zugestimmt.

Eine Kostenübernahme durch den Markt Sulzbach a. Main wird unter Verweis auf die einschlägigen Vereinsförderungsrichtlinien abgelehnt.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	0

5 Städtebauförderung: Umbau und Sanierung des "Schohe-Hauses"; Vergabe der Durchführung einer Entrümpelung und Entsorgung

Für die Entrümpelung der gesamten losen Gegenstände sowie die Teppiche am ehemaligen Schohe-Areal in Sulzbach hat die Verwaltung bereits Angebote von fachkundigen Abbruchfirmen/Entrümpelungsfirmen angefragt, da es die Größenordnung für den gemeindlichen Bauhof übersteigt und zudem auch die ein oder anderen Schadstoffe der Entsorgung beinhaltet.

Das Angebot der Fa. Raile Abbruch und Erdbau GmbH & Co. KG vom 02.09.2025 wurde den Ausschussmitgliedern im Ratsinformationssystem zur heutigen Sitzung bereitgestellt.

Weitere Kostenangebote von der Fa. Kuhn und Fa. Schuck lagen der Verwaltung bis zur heutigen Sitzung noch nicht vor.

Beschluss:

Die Verwaltung wird ermächtigt, den Auftrag für die Entrümpelung des Wohnhauses in der Bahnhofstraße 1 in Sulzbach (ehem. Schohe) über 3 Geschosse inkl. Keller für alle lose Gegenstände inkl. Teppich an den preiswertesten Anbieter zu vergeben.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	0

**7 Vollausbau der "Steinhohle";
Auftragsvergabe der Bodenuntersuchung aufgrund der Submission vom
19.08.2025**

Von den 5 aufgeführten Firmen haben 2 Firmen ein Angebot für die Durchführung einer Bodenuntersuchung für den Vollausbau der Steinhohle in Sulzbach abgegeben.

Beschluss:

Das Institut GGC mbH erhält aufgrund der Submission vom 19.08.2025 den Auftrag für die Bodenuntersuchung für den Vollausbau der Steinhohle in Sulzbach zum Angebotspreis von 8.032,50 € (brutto).

Die Verwaltung wird ermächtigt das Weitere zu veranlassen.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	0