



Markt Sulzbach a. Main

Landkreis Miltenberg



Beschluss-Vorlagensammlung

für unsere Bürgerinnen und Bürger

für die öffentliche Sitzung des Marktgemeinderates,
am Donnerstag, den 27.11.2025
im Bürgerhaus Dornau

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: I/203/2025

Federführung: Referat I	Datum: 17.11.2025
Bearbeiter: Alexander Limbach	AZ:

Beratungsfolge	Termin	
Marktgemeinderat	27.11.2025	öffentlich

Umnutzung, Umbau und Erweiterung eines ehemaligen Wohn- und Geschäftshauses in eine Bücherei und einen Seniorentreff mit Mehrzweck- und Nebenräumen (Bahnhofstr. 1);

a) Zustimmung als Bauherr

b) Beurteilung aus baurechtlicher Sicht

Sachverhalt:

Zu diesem TOP sind die Vertreter des Planungsbüros Stahl + Lehrmann aus Würzburg anwesend und werden die Entwurfsplanung ausführlich erläutern.

Vor der MGR Sitzung wird der Bauausschuss die entsprechenden Materialauswahl treffen.

Beschlussvorschlag:

a) Zustimmung als Bauherr

Den vorliegenden Genehmigungsplanungen der Architekten Stahl + Lehrmann wird zugestimmt.

Die Verwaltung wird ermächtigt, nach Vorliegen aller Unterlagen einen Förderantrag bei der Regierung von Unterfranken zu stellen.

b) Beurteilung aus baurechtlicher Sicht

Für das geplante Bauvorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: I/203/2025/1

Federführung: Referat I	Datum: 17.11.2025
Bearbeiter: Alexander Limbach	AZ:

Beratungsfolge	Termin	
Marktgemeinderat	27.11.2025	öffentlich

Neugestaltung einer Parkanlage (mit Stellplätzen und Radweganbindung an den Main) auf dem ehemaligen Schohe-Anwesen;

- a) Zustimmung als Bauherr,
- b) Beurteilung aus baurechtlicher Sicht

Sachverhalt:

Zu diesem TOP sind die Vertreter des Planungsbüros SZplan aus Regensburg anwesend und werden die Entwurfsplanung ausführlich erläutern.

Vor der MGR Sitzung wird der Bauausschuss die entsprechenden Materialauswahl treffen.

Beschlussvorschlag:

- a) Zustimmung als Bauherr

Den vorliegenden Genehmigungsplanungen der Landschaftsarchitekten SZplan wird zugestimmt.

Die Verwaltung wird ermächtigt, nach Vorliegen aller Unterlagen einen Förderantrag bei der Regierung von Unterfranken zu stellen.

- b) Beurteilung aus baurechtlicher Sicht

Für das geplante Bauvorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: I/204/2025

Federführung: Referat I	Datum: 17.11.2025
Bearbeiter: Alexander Limbach	AZ:

Beratungsfolge	Termin	
Marktgemeinderat	27.11.2025	öffentlich

Freilegung und Renaturierung des Sulzbaches im Bereich Bahnhofstraße; Zustimmung als Bauherr

Sachverhalt:

Die Entwurfsplanung der Bachfreilegung wird durch die Landschaftsplanerin Selena Zeller-Boekhoff vorgestellt.

Die Verwaltung hat bereits einen erneuten Antrag auf Aufnahme in die Ämterliste gestellt. Daraufhin hat das Wasserwirtschaftsamt jedoch mitgeteilt, dass Gewässerausbauten ab sofort erst dann in die Ämterliste aufgenommen werden, wenn die **wasserrechtliche Genehmigung vorliegt**.

Deshalb wird vorgeschlagen zunächst das wasserrechtliche Verfahren durchzuführen und danach im Oktober 2026 einen Antrag auf Aufnahme in die Ämterliste zu stellen. Anschließend kann der Zuwendungsantrag vorbereitet werden, um später bis zur Aufnahme in das Förderprogramm keine Zeit zu verlieren.

Beschlussvorschlag:

Der Entwurfsplanung der Planungsbüro SZ Plan GbR wird zugestimmt.

Die Verwaltung wird beauftragt, das Weitere zu veranlassen.

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: I/132/2024/1

Federführung: Referat I	Datum: 06.11.2025
Bearbeiter: Alexander Limbach	AZ:

Beratungsfolge	Termin	
Marktgemeinderat	27.11.2025	öffentlich

Geschäftsgang des Marktgemeinderates; Spende des Sitzungsgeldes für Dezember

Sachverhalt:

Der 1. Bürgermeister informiert, dass das Sitzungsgeld der Marktgemeinderatssitzung im Dezember in den vergangenen Jahren immer für einen guten Zweck gespendet wurde und spricht sich dafür aus, an dieser bewährten Tradition festzuhalten.

Im jährlichen Wechsel sollen die Fraktionen in der Dezembersitzung einen Vorschlag für einen Empfänger der Spende unterbreiten. Turnusgemäß wäre in diesem Jahr die Fraktion der UWG an der Reihe.

Beschlussvorschlag:

Beschlussvorlage

Gremium: *Rechnungsprüfungsausschuss*
Datum: *13.10.2025*

TOP: 1 **Vollzug der Art. 102 und 103 der Gemeindeordnung (GO);
 Örtliche Prüfung der Jahresrechnung 2024 (Feststellung)**

Sachverhalt:

Das Ergebnis der Jahresrechnung 2024 und der Rechenschaftsbericht der Kämmerei wurde über das RIS zur Verfügung gestellt.

Beschluss:

Die Jahresrechnung für den Markt Sulzbach a.Main für das Rechnungsjahr 2024 wird gemäß Art. 100 Abs. 3 der Gemeindeordnung (GO) wie folgt festgestellt:

Verwaltungshaushalt:

In Einnahmen und Ausgaben ausgeglichen mit:	19.232.579,89 €
---	-----------------

Vermögenshaushalt:

In Einnahmen und Ausgaben ausgeglichen mit:	3.361.349,24 €
---	----------------

Die Schulden betragen:	2.827.904,00 €
------------------------	----------------

Das Vermögen beträgt:	69.422.800,08 €
-----------------------	-----------------

Abstimmung:

Abstimmungsergebnis:

Ja:	7
Nein:	0

Anwesend:	7
Persönlich beteiligt:	0

Gremium: Marktgemeinderat
Datum: 27.11.2025

TOP: 7 Vollzug der Art. 102 und 103 der Gemeindeordnung (GO);
Örtliche Prüfung der Jahresrechnung 2024 (Feststellung)

Sachverhalt:

Vorberaten vom RPA am 13.10.2025.

Beschluss:

Die Jahresrechnung für den Markt Sulzbach a.Main für das Rechnungsjahr 2024 wird gemäß Art. 100 Abs. 3 der Gemeindeordnung (GO) wie folgt festgestellt:

Verwaltungshaushalt:

In Einnahmen und Ausgaben ausgeglichen mit:	19.232.579,89 €
---	-----------------

Vermögenshaushalt:

In Einnahmen und Ausgaben ausgeglichen mit:	3.361.349,24 €
---	----------------

Die Schulden betragen:	2.827.904,00 €
------------------------	----------------

Das Vermögen beträgt:	69.422.800,08 €
-----------------------	-----------------

Abstimmung:

Beschlussvorlage

Gremium: *Rechnungsprüfungsausschuss*
Datum: *13.10.2025*

TOP: 2 **Vollzug der Art. 102 und 103 der Gemeindeordnung (GO);
 Örtliche Prüfung der Jahresrechnung 2024 (Entlastung)**

Sachverhalt:

Die Verwaltung hat alle Stellungnahmen zu den Prüfungsfeststellungen des Rechnungsprüfungsausschusses vorgelegt. Diese werden in der Sitzung einzeln beraten und die noch offenen Fragen bis zur MGR-Sitzung am 27.11.2025 geklärt.

Beschluss:

Die Entlastung für die Jahresrechnung 2024 des Marktes Sulzbach a. Main wird gemäß Art. 102 Abs. 3 GO beschlossen.

Abstimmung:

Ja:	6
Nein:	0

Anwesend:	6
Persönlich beteiligt:	0

Gremium: *Marktgemeinderat*
Datum: *27.11.2025*

TOP: 8 **Vollzug der Art. 102 und 103 der Gemeindeordnung (GO);
 Örtliche Prüfung der Jahresrechnung 2024 (Entlastung)**

Sachverhalt:

Vorberaten vom RPA am 13.10.2025

Beschluss:

Die Entlastung für die Jahresrechnung 2024 des Marktes Sulzbach a. Main wird gemäß Art. 102 Abs. 3 GO beschlossen.

Abstimmung:

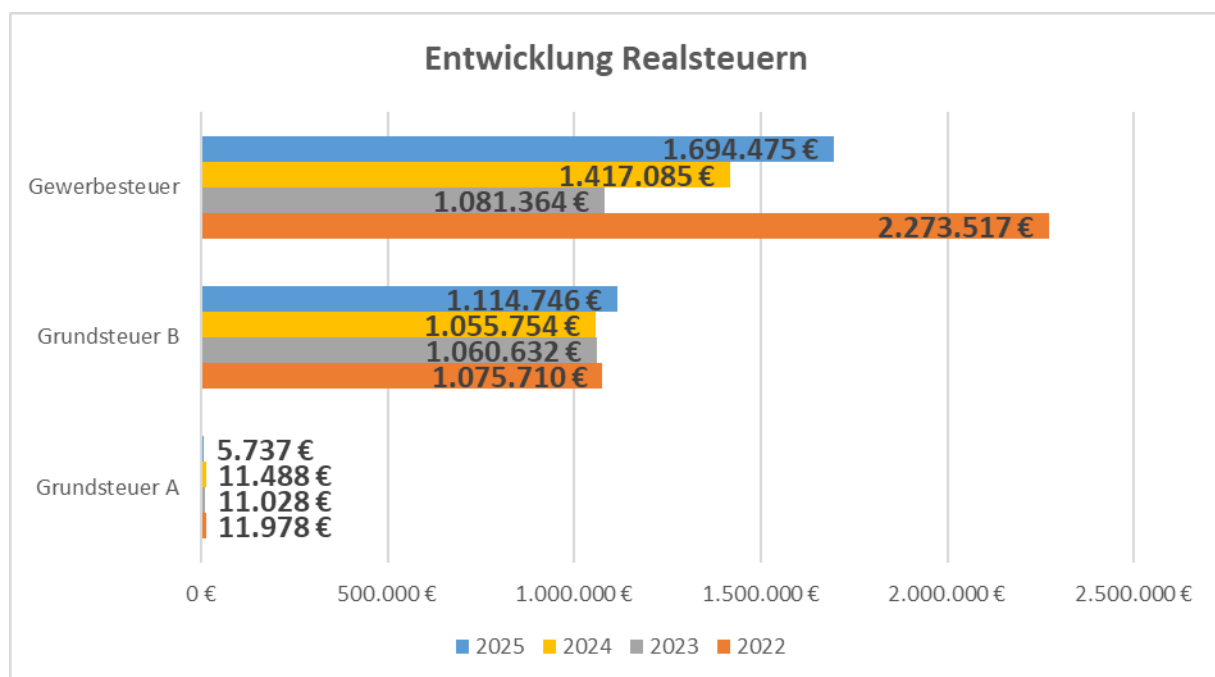
Beschlussvorlage

Gremium: Haupt- und Finanzausschuss
Datum: 11.11.2025

TOP: 2 Festlegung der Realsteuerhebesätze für den Markt Sulzbach a.Main für das Haushaltsjahr 2026

Sachverhalt:

Der Entwurf der aktuellen Hebesatz-Satzung wurde über das RIS zur Verfügung gestellt.



Nach der Aktuellen Sollstellung für das Jahr 2025 hat die Grundsteuerreform im Markt Sulzbach a. Main folgende Auswirkungen:

Steuerart	2024	2025	Differenz
Grundsteuer A	11.488 €	5.737 €	-5.751 €
Grundsteuer B	1.055.754 €	1.114.746 €	+58.992 €

Bei der **Grundsteuer B** geht der Arbeitskreis Steuerschätzungen für 2026 von einem bayernweiten Aufkommen in Höhe von rund 15,85 Mrd. Euro aus. Damit liegt zum Vorjahr lediglich eine Steigerung von 1,4 % vor. Diese Zahlen zeigen deutlich, dass die Gemeinden die Grundsteuerreform nicht für versteckte Steuererhöhungen genutzt haben.

Die Verwaltung schlägt vor, die Hebesätze nicht zu verändern, da immer noch nicht alle Neuveranlagungen und Erstattungsanträge vorliegen.

Die letzte Erhöhung der Gewerbesteuer fand im 1979 von 300 % auf 310 % statt.

Messbetrag	+ 10 %	+ 20 %	+ 30 %	+ 40 %
422.017 €	42.000 €	+ 84.000 €	126.000 €	168.000 €

Beschluss:

Die Grundsteuerhebesätze für die Grundsteuer A (320 %) und Grundsteuer B (420 %) sowie die Gewerbesteuerhebesätze (310 %) werden nicht geändert.

Abstimmung:

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	0

Gremium: **Marktgemeinderat**
Datum: **27.11.2025**

TOP: 9 **Festlegung der Realsteuerhebesätze für den Markt Sulzbach a.Main für das Haushaltsjahr 2026**

Sachverhalt:

Vorberaten vom FA am 11.11.2025.

Beschluss:

Die Grundsteuerhebesätze für die Grundsteuer A (320 %) und Grundsteuer B (420 %) sowie die Gewerbesteuerhebesätze (310 %) werden nicht geändert.

Abstimmung:

Beschlussvorlage

Gremium: Verkehrsausschuss
Datum: 20.10.2025

TOP: 5 Vollzug der Straßenverkehrsordnung (StVO);
 Überprüfung der Verkehrsführung im OT Dornau - "Dornauer Spange"

Sachverhalt:

Der 1. Bürgermeister erörtert den Antrag von Anwohnern des Neubaugebietes „Auf der Birkenhöhe“ auf Neubewertung des landwirtschaftlichen Weges (sog. „Dornauer Spange“) zwischen den beiden Kreisstraßen MIL 31 „Kleinwallstädter Straße“ und „Sulzbacher Straße“ gelegen.

Die Unterlagen und Lagepläne wurden im RIS zur Sitzung bereitgestellt.

Nach Einführung des 1. Bürgermeisters in die Thematik wird seitens der Verwaltung erklärt, dass bereits im Vorfeld des Antrages ein ausführliches Gespräch zur Klärung bzw. Erörterung folgender Schwerpunkte zwischen Antragstellern und der Bauverwaltung stattfand:

- Antrag auf Neubewertung des landwirtschaftlichen Weges, welcher im Zuge der Erschließung des Baugebietes „Am Sulzbacher Weg“ nicht in Bezug auf die Verkehrsbeziehungen, tatsächlichen Nutzungen und somit auf die Lärmimmissionen untersucht worden sei.
- Bemängelt werden folgende Punkte nach Einzug in das neue Wohngebiet:
 - Fahrbahnbreite;
 - Zustand Fahrbahnbelag mit Banketten;
 - Fehlende Infrastruktur (Fahrbahnbegrenzungsstreifen, Leitpfosten, Geh- und Radweg)
 - Nutzung außer von landwirtschaftlichen Fahrzeugen und Omnibussen u.a. auch von PKW, Reitern, Radfahrern und Fußgängern;
- Schlussfolgerungen des Antrages:
 - Geschwindigkeitsbegrenzung auf 20 km/h zur Erhöhung der Verkehrssicherheit und Reduzierung der Abroll- und Fahrgeräusche;
 - Sperrung des Weges „Dornauer Spange“ für PKW und Motorräder;

Seitens der Verwaltung wird anhand von Fotos und Lageplänen die aktuelle Verkehrsführung erörtert. Der Weg ist gesperrt für Fahrzeuge aller Art über 7,5 t und für landwirtschaftliche Fahrzeuge sowie Omnibusse frei. Auf Grund einer früheren Betrachtung des Weges wurden für einen Zeitraum Geschwindigkeiten ermittelt, die keine signifikanten Überhöhungen ergaben.

Des Weiteren handelt es sich bei dieser Verbindungsstraße um einen öffentlich gewidmeten Weg in der Baulast des Marktes Sulzbach. Keinesfalls ist dieser Weg als Schulweg eingeordnet und als solcher anzusehen. Diese Tatsache wurde den Beschwerdeführern sowohl im Gespräch im Bauamt als auch in der Sitzung des VPLA so übermittelt und dringend die Nutzung des sicheren vorgeschriebenen Schulweges vom Neubaugebiet über die Sulzbacher Straße zur offiziellen Haltestelle am Bürgerhaus Dornau angeraten.

Der Ausschuss wurde über die Erkenntnis aus der Vorbereitung auf die Sitzung informiert, dass auf Grund der besonderen Lage der „Dornauer Spange“ zu den einmündenden Kreisstraßen (Kleinwallstädter Straße innerorts und Sulzbacher Straße außerorts) festgestellt wird, dass unterschiedliche Geschwindigkeiten auf dem Weg gefahren werden können und insofern eine Regelung in eigener Zuständigkeit (z.B. Aufstellen einer Ortstafel oder Beschränkung auf 30 km/h) getroffen werden sollte. Hier wird man ein gemeinsames Gespräch mit dem Landkreis (Straßenverkehrsamt) sowie mit dem staatlichen Bauamt und der Polizei im Rahmen einer Verkehrsschau vornehmen bzw. mit den Behörden diesbezüglich in Kontakt treten.

In Vorbereitung der anstehenden Baumaßnahme der Westfrankenbahn mit der Vollsperrung des Bahnüberganges in der Hauptstraße wurde seitens der Verwaltung vorsorglich und in Absehbarkeit eines erhöhten Verkehrsaufkommens für diese „Dornauer Spange“ eine Einbahnstraßenregelung in Fahrtrichtung Sulzbach mit einer Geschwindigkeitsbeschränkung von 30 km/h angeordnet. Diese wurde mit dem Straßenverkehrsamt, der Polizei und mit den Landwirten abgesprochen. (Auch die Antragsteller wurden beim Gespräch in der Bauverwaltung unterrichtet).

Seitens des Ausschusses werden die verschiedenen Vorschläge diskutiert.

Es gibt einen Hinweis, dass seitens der Verwaltung die offizielle Benennung der verwendeten umgangssprachlich Bezeichnung „Dornauer Spange“ geprüft werden solle.

Auf Anfrage wird den Antragstellern mit Zustimmung des Ausschusses das Wort erteilt, wonach nochmals alle Fragen zur Rechtmäßigkeit der vorwiegenden Nutzung durch PKW, zum Ausbauzustand und zur Betrachtung der Lärmimmissionen erörtert wurden.

Die Verwaltung erklärt zur geforderten Geschwindigkeitsbeschränkung von 20 km/h und Sperrung weiterer Nutzer (bislang für 7,5 t frei), dass diese Beschilderungen sogenannte „Alibibeschilderungen“ werden.

Momentan sind weder durch die kommunale Verkehrsüberwachung auf Grund einer fehlenden Messstelle Geschwindigkeitsmessungen auf dem landwirtschaftlichen Weg möglich und man erwartet nicht, dass seitens der Polizei auf einem „Feldweg“ wegen unerlaubten Befahrens Kontrollen erfolgen werden.

Zwar sind die Stunden im fließenden Verkehr auf mtl. 20 erhöht worden, aber deshalb ist es auf Grund einiger Vorgaben nicht möglich, alle genehmigten Messstellen einmal im Monat zu bedienen, so dass sich auf Grund dessen für die Verwaltung die Frage nach dem Aufwand und Nutzen zur Überwachung eines „Feldweges“ ergibt.

Den Antragstellern wurde auf Nachfrage wiederholt mitgeteilt, dass seitens der Bauverwaltung eine Überprüfung des landwirtschaftlichen Weges und ebenso eine mögliche fußläufige Anbindung ab dem Neubaugebiet zum Sportplatz am Wald dann in Folge mit dem Bauausschuss geprüft werde.

Nachfolgend stellt der Vorsitzende folgende sich aus der Diskussion ergebenden getrennten Anträge zur Abstimmung:

Beschluss:

Dem Antrag auf Sperrung der „Dornauer Spange“ für jeglichen fließenden Verkehr, ausgenommen Landwirtschaftliche Fahrzeuge, Omnibusse und Radfahrer frei, wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	6
Nein:	2

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	

Namentliche Nein-Stimme: 1. Bürgermeister Markus Krebs

Beschluss:

Dem Antrag auf Geschwindigkeitsbegrenzung Tempo „20 km/h“ in der Dornauer Spange wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	0
Nein:	8

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	

Beschluss:

Dem Folgeantrag zur sofortigen und dauerhaften Beibehaltung der im Zuge der Vollsperrung des Bahnüberganges BÜ II vorübergehend angeordneten Einbahnstraße mit 30 km/h in Fahrtrichtung Sulzbach wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	0
Nein:	8

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	

Gremium: **Marktgemeinderat**
Datum: **27.11.2025**

TOP: 10 **Vollzug der Straßenverkehrsordnung (StVO);
Überprüfung der Verkehrsführung im OT Dornau - "Dornauer
Spange" (Erneute Beratung und Beschlussfassung aufgrund des
Antrages aus der Bürgerversammlung vom 19.11.2025)**

Sachverhalt:

In der Bürgerversammlung wurde dem Markt Sulzbach a. Main eine
Unterschriftenliste von 169 Dornauer Bürgern übergeben. Die Unterschriftenliste wird
aus Datenschutzgründen nicht im RIS veröffentlicht.

Es wird beantragt, die vom Verkehrsausschuss genehmigte Änderung der
Verkehrsführung „Dornauer Spange“ (Vollsperrung) nochmals zu beraten.

Sämtliche Unterlagen werden aus diesem Grund nochmals über das RIS zur
Verfügung gestellt.

Beschluss:

Der Beschluss des Verkehrssplanungsausschusses vom 20.10.2025 (Sperrung der
„Dornauer Spange“ für jeglichen fließenden Verkehr, ausgenommen
Landwirtschaftliche Fahrzeuge, Omnibusse und Radfahrer frei) wird aufgehoben.

Die Verwaltung wird beauftragt den Weg als Ortsstraße mit Tempo 30 auszuweisen.

Abstimmung: