



Markt Sulzbach a. Main

Landkreis Miltenberg

NIEDERSCHRIFT

über die öffentliche

SITZUNG DES MARKTGEMEINDERATES

am 27.11.2025 um 19:30 Uhr

im Bürgerhaus Dornau

Zu dieser Sitzung waren alle Marktgemeinderatsmitglieder schriftlich geladen worden.

Anwesenheitsliste:

1. Bürgermeister

Herr Markus Krebs UWG

2. Bürgermeisterin

Frau Anja Dissler UWG

Ordentliche Mitglieder

Herr Lukas Almritter ZAG

Herr Hubert Amrhein UWG

Herr Artur Hansl CSU

Herr Elmar Hefter CSU

Frau Andrea Heidel ZAG

Frau Antje Hennemann CSU

Herr Alexander Heß ZAG

Herr Jörg Kuhn UWG

Herr Karl-Heinz Müller UWG

Frau Kirstin Reis UWG

Herr Daniel Schmitt UWG

Herr Marco Schneider ZAG

Herr Norbert Seitz CSU

Herr Alfred Sommer UWG

Herr Steffen Trautmann CSU

Herr Dr. Rainer Vorberg CSU bis 21.45 Uhr

Frau Petra Warmuth UWG

Schriftführer

Herr Alexander Limbach

Abwesend:

3. Bürgermeister

Herr Norbert Elbert CSU

Ordentliche Mitglieder

Frau Andrea Schreck SPD

TAGESORDNUNG

- TOP 1 Genehmigen der öffentlichen Niederschrift vom 30.10.2025
- TOP 2 Beschlussfassung über die Tagesordnung der nichtöffentlichen Sitzung
- TOP 10 Vollzug der Straßenverkehrsordnung (StVO);
Überprüfung der Verkehrsführung im OT Dornau - "Dornauer Spange"
- TOP 3 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
- TOP 4 Neugestaltung einer Parkanlage (mit Stellplätzen und Radweganbindung an den Main) auf dem ehemaligen Schohe-Anwesen;
a) Zustimmung als Bauherr,
b) Beurteilung aus baurechtlicher Sicht
- TOP 5 Freilegung und Renaturierung des Sulzbaches im Bereich Bahnhofstraße;
Zustimmung als Bauherr
- TOP 6 Geschäftsgang des Marktgemeinderates;
Spende des Sitzungsgeldes für Dezember
- TOP 7 Vollzug der Art. 102 und 103 der Gemeindeordnung (GO);
Örtliche Prüfung der Jahresrechnung 2024 (Feststellung)
- TOP 8 Vollzug der Art. 102 und 103 der Gemeindeordnung (GO);
Örtliche Prüfung der Jahresrechnung 2024 (Entlastung)
- TOP 9 Festlegung der Realsteuerhebesätze für den Markt Sulzbach a.Main für das Haushaltsjahr 2026
- TOP 11 Berichte des Bürgermeisters
- TOP 11.1 BA VII Ausbau der Sodentalstraße
- TOP 11.2 Ausbesserungsmaßnahmen Theodor-Heuss-Straße
- TOP 11.3 Bepflanzung Parkplatz Am Kreisel
- TOP 11.4 Besprechung Hochwassersituation bei der Gemeinde Leidersbach
- TOP 12 Wünsche und Anträge der Mitglieder des Marktgemeinderates

- TOP 12.1 2. Bgm. Anja Dissler wegen Fahrradabstellplatz während der Bau-
maßnahme Sodentalstraße
- TOP 12.2 Jörg Kuhn wg. Beleuchtung Fußweg zwischen Grünewald- u. Spess-
artstraße
- TOP 12.3 Alexander Heß wg. Ortsverbindungsstraße nach Dornau MIL 31
- TOP 12.4 Andrea Heidel wg. Überdachung Bushaltestelle Spessartstraße in
Richtung Leidersbach

Der Vorsitzende begrüßt die Mitglieder des Marktgemeinderates, die Zuhörer, die Presse und stellt die Beschlussfähigkeit fest.

Anschließend bittet der 1. Bgm. die anwesenden Bürger im Rahmen der Bürgerfragestunde um Wortmeldungen. Diese Wortmeldungen werden außerhalb der Sitzungsniederschrift dokumentiert.

1 Genehmigen der öffentlichen Niederschrift vom 30.10.2025

Beschluss:

Die Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 30.10.2025 wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	19
Nein:	0

Anwesend:	19
Persönlich beteiligt:	0

2 Beschlussfassung über die Tagesordnung der nichtöffentlichen Sitzung

Beschluss:

Die Tagesordnung der heutigen nichtöffentlichen Sitzung wird genehmigt.

Es wird beantragt, den Tagesordnungspunkt 10 aus der öffentlichen Sitzung vorzuziehen.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	19
Nein:	0

Anwesend:	19
Persönlich beteiligt:	0

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

In der Bürgerversammlung wurde dem Markt Sulzbach a. Main eine Unterschriftenliste von 169 Dornauer Bürgern übergeben. Die Unterschriftenliste wird aus Datenschutz-

gründen nicht im RIS veröffentlicht.

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

Der Vorsitzende informiert, dass dieser Feldweg im Jahre 1962 gewidmet wurde und somit grundsätzlich öffentlich ist. Außerdem weist der Weg alle Merkmale für einen ausgebauten Feldweg auf, insbesondere ist hierfür eine Mindestfahrbahnbreite von 2,50 m notwendig.

Beschluss:

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

Die Verwaltung wird beauftragt, den ausgebauten und gewidmeten Weg mit Tempo 30 auszuweisen und zu prüfen, ob die Erstellung einer Ausweiche in der Mitte des Weges möglich ist.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	19
Nein:	0

Anwesend:	19
Persönlich beteiligt:	0

- 3 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

Der Vorsitzende begrüßt zu den Tagesordnungspunkten 3 bis 5 das Projektteam recht herzlich:

Das Projekt wird ausführlich durch den Architekten Helmut Stahl erläutert. Auch die Ergebnisse der Statikprüfung und die Entwurfsplanungen für die Fachgewerke Elektro, Heizung und Lüftung werden durch die Fachplaner entsprechend vorgestellt.



Der Vorsitzende erläutert, dass das aktuelle Gebäude der Bücherei am Kirchplatz baulich sehr marode ist und der Markt Sulzbach hier einen mittleren sechststelligen Betrag investieren müsste, um die Nutzung dauerhaft sicherzustellen. Bei der Seniorenbegegnung Herbstlaub müsste baulich ein zweiter Rettungsweg geschaffen werden. Die Kosten für beide Maßnahmen sind somit deutlich höher als der Eigenanteil an diesem Projekt.

Die Kosten für Sanierung und Neubaus der Gebäude liegen bei rund 5 Mio. €. Davon werden 80 % durch das Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ gefördert. Ansonsten könnte der Markt ein solches Projekt nicht stemmen.



Fragen und Anregungen aus dem Gremium:

- Wann ist mit dem Baubeginn zu rechnen?
Nach Vorliegen des Förderbescheides sollen die Ausschreibungen starten und im 2. Quartal 2026 mit dem Bau begonnen werden.
- Es sollten bei der Ausschreibung mögliche Gewerke zusammengefasst werden und auch Nebenangebote zugelassen werden.

- Kann für das Gebäude eine Elementarversicherung abgeschlossen werden?
Die Verwaltung hat bereits positive Signale von der Bayerischen Versicherungskammer erhalten, dass dies mit einem Risikozuschlag möglich ist.
- Die Verwaltung sollte sich schon jetzt Gedanken machen, wie das Rückgebäude des Hauses der Begegnung genutzt werden könnte, wenn die Seniorenbegegnung in die neuen Räume zieht.

Beschluss:

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.

Für das geplante Bauvorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

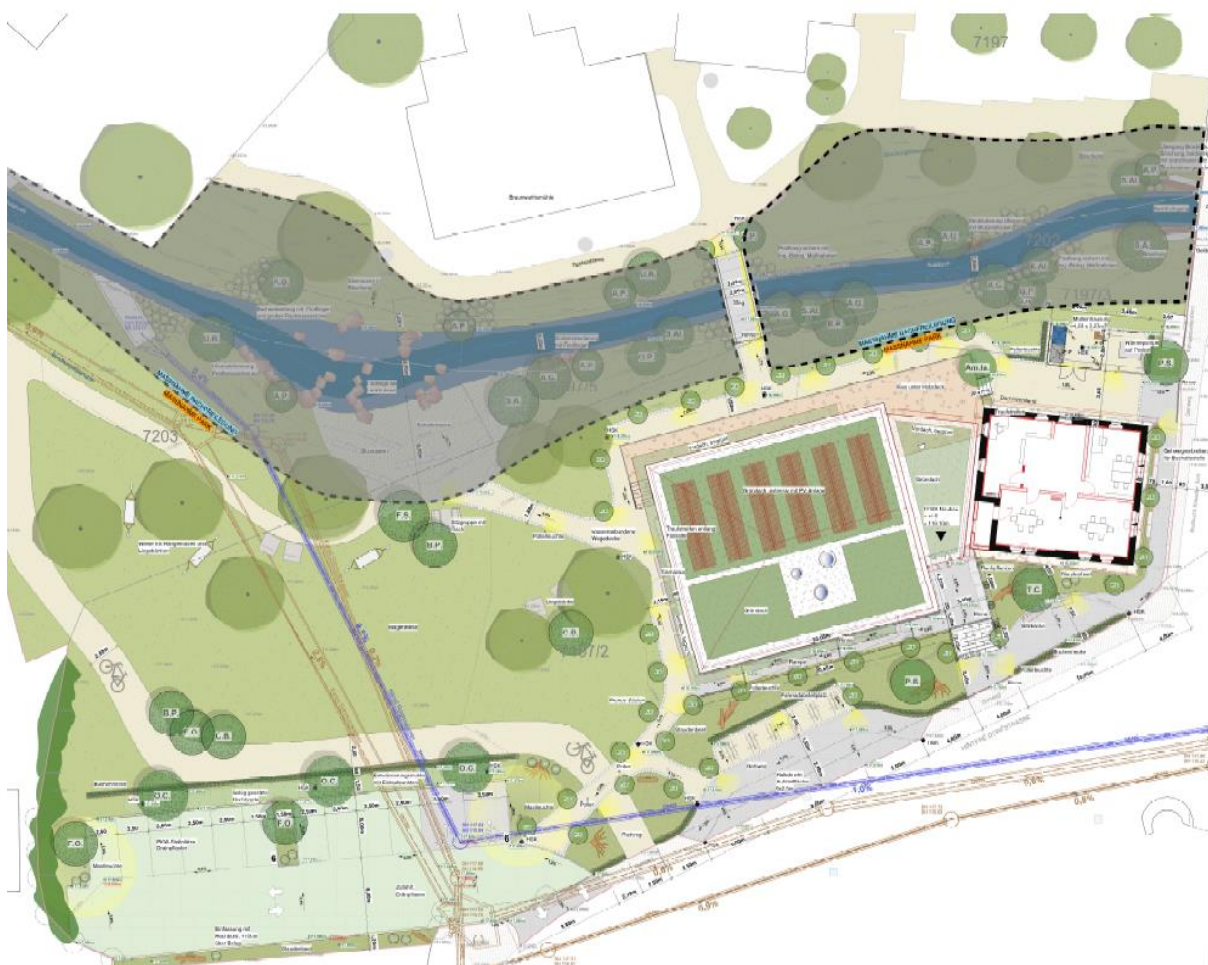
Abstimmungsergebnis:

Ja:	17
Nein:	2

Anwesend:	19
Persönlich beteiligt:	0

- 4 Neugestaltung einer Parkanlage (mit Stellplätzen und Radweganbindung an den Main) auf dem ehemaligen Schohe-Anwesen;**
a) Zustimmung als Bauherr,
b) Beurteilung aus baurechtlicher Sicht

Die Entwurfsplanung der Außenanlagen wird durch die Landschaftsplanerin Selena Zeller-Boekhoff vorgestellt:



Fragen und Anregungen aus dem Gremium:

- Ist es nicht problematisch im Bereich der Bachfreilegung Bäumen vorzusehen?
Nein. Diese sind sogar für die Uferbefestigung notwendig und alles wird in Absprache mit dem Wasserwirtschaftsamt geplant
- Wie breit sind die Parkplätze geplant?
*Mit der Mindestbreite von 2,50m. Somit könnten 12 Stellplätze errichtet werden
Nach 6 Stellplätzen erfolgt eine Abtrennung mit einem Pflanzstreifen.*

Beschluss:

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.

Für das geplante Bauvorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	18
Nein:	1

Anwesend:	19
Persönlich beteiligt:	0

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

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

Durch die Offenlegung des Sulzbachs soll ein naturnahes Bachbett entstehen, das ökologisch aufgewertet wird. Zudem ist eine Brücke über den Bach vorgesehen. An einer breiteren Stelle soll durch eine Uferaufweitung ein „Bacherlebnisbereich“ mit Sitzmöglichkeiten entstehen, der zum Verweilen einlädt. Durch die Öffnung wird der Abfluss des Wassers bei Starkregenereignissen stark verbessert



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.

Beschluss:

Der Entwurfsplanung der Planungsbüro SZ Plan GbR wird zugestimmt.

Die Verwaltung wird beauftragt, das Weitere zu veranlassen.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	19
Nein:	0

Anwesend:	19
Persönlich beteiligt:	0

**6 Geschäftsgang des Marktgemeinderates;
Spende des Sitzungsgeldes für Dezember**

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.

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

Vorberaten vom Rechnungsprüfungsausschuss (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 €
-----------------------	-----------------

Abstimmungsergebnis:

Ja:	19
Nein:	0

Anwesend:	19
Persönlich beteiligt:	0

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

Vorberaten vom RPA am 13.10.2025

Zu diesem TOP übernimmt die 2. Bürgermeisterin Anja Dissler den Vorsitz und übergibt das Wort an den Vorsitzenden des RPA Marco Schneider.

Dieser berichtet, dass sämtliche noch offenen Prüfungsfeststellungen von der Verwaltung entsprechend erläutert wurden. Er bittet die Verwaltung in Zukunft insbesondere Folgendes zu beachten:

- Teilnehmerliste bei Veranstaltungen anhängen
- Manchmal ist der Zahlungsgrund nicht ersichtlich
- Info, wenn geldwerter Vorteil nachversteuert wird
- Verwendung Verfügungsmittel

Die 2. Bürgermeisterin bedankt sich beim Rechnungsprüfungsausschuss, der Kämmeri und Kasse und lässt über die Entlastung abstimmen.

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis:

Ja:	18
Nein:	0

Anwesend:	18
Persönlich beteiligt:	0

wg. Art. 49 GO ohne 1. Bgm. Markus Krebs

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

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.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	19
Nein:	0

Anwesend:	19
Persönlich beteiligt:	0

11 Berichte des Bürgermeisters**11.1 BA VII Ausbau der Sodentalstraße**

Der Vorsitzende berichtet, dass die Angebotseröffnung am 15.01.2026 stattfindet. Somit könnte im Frühjahr mit der Baumaßnahme begonnen werden. Die Vollsperrung im Ortsteil Soden könnte bis zu 12 Monate dauern.

11.2 Ausbesserungsmaßnahmen Theodor-Heuss-Straße

Der Vorsitzende berichtet über Ausbesserungsmaßnahmen in der Theodor-Heuss-Straße in Richtung Grillplatz. Der Bauhof wird noch die Bankette überprüfen und optimieren.

11.3 Bepflanzung Parkplatz Am Kreisel

Derzeit wird der Parkplatz am Kreisel durch den Bauhof neu bepflanzt.

11.4 Besprechung Hochwassersituation bei der Gemeinde Leidersbach

Am 26.11.2025 fand eine Besprechung wegen der aktuellen Hochwassersituation bei der Gemeinde Leidersbach statt. Besprochen wurde u.a. auch eine interkommunale

Zusammenarbeit beider Gemeinden, insbesondere auch um eine Verbesserung der Förderung und des Umsetzungszeitraums zu erreichen.

Auf Rückfrage teilt der Vorsitzende mit, dass die 80%-ige Beteiligung des Freistaates Bayern an Hochwassermaßnahmen nur für Gewässer I. und II. Ordnung gilt, und somit nicht für den Leiders- oder Sulzbach.

12 Wünsche und Anträge der Mitglieder des Marktgemeinderates

Folgende protokollrelevanten Wünsche und Anträge liegen vor:

12.1 2. Bgm. Anja Dissler wegen Fahrradabstellplatz während der Baumaßnahme Sodentalstraße

2. Bgm. Anja Dissler bittet die Verwaltung zu prüfen, ob während der Vollsperrung der Sodentalstraße im Umgriff der Montessori-Schule ein Fahrradparkplatz für die Kinder eingerichtet werden kann, die dann dort mit dem Bus weiterfahren.

12.2 Jörg Kuhn wg. Beleuchtung Fußweg zwischen Grünwald- u. Spessartstraße

Herr Jörg Kuhn stellt den Antrag, den vorgenannten Fußweg besser auszuleuchten. Eventuell wäre ja die Aufstellung einer Solarlampe möglich.

12.3 Alexander Heß wg. Ortsverbindungsstraße nach Dornau MIL 31

Alexander Heß informiert, dass in der Kreisbauausschusssitzung für die Sanierung der MIL 31 nach Dornau 500.000 € zur Verfügung gestellt werden.

12.4 Andrea Heidel wg. Überdachung Bushaltestelle Spessartstraße in Richtung Leidersbach

Andrea Heidel regt an, für die Bushaltestelle in der Spessartstraße (Richtung Leidersbach) eine Unterstellmöglichkeit zu schaffen.

Die Kinder stellen sich bei schlechtem Wetter auf der gegenüberliegenden Seite unter und überqueren dann die Straße, was sehr gefährlich ist.

Zum Schluss bedankt sich der Vorsitzende bei den Marktgemeinderäten für die Mitarbeit und schließt die öffentliche Sitzung um 21:15 Uhr.

Markus Krebs
Vorsitzender

Alexander Limbach
Schriftführer

Wegen nachträglicher Freigabe erscheinen die folgenden TOP's auch im öffentlichen Teil der Niederschrift:

3 Neugestaltung des ehemaligen Ibelo-Areals; Beratung über die Namensgebung

Beschluss:

Das ehemalige IBELO-Areal erhält als Erinnerung an die große wirtschaftliche und soziale Bedeutung den Namen

IBELO-Platz

Abstimmungsergebnis:

Ja:	19
Nein:	0

Anwesend:	19
Persönlich beteiligt:	0

4 Umbau, Sanierung und Erweiterung des ehemaligen Schohe-Hauses, Bahnhofstraße 1; Freigabe weiterer Fachplanerleistungen

Beschluss:

Die Verwaltung wird ermächtigt, die entsprechenden Leistungsphasen für die Planungsleistungen freizugeben.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	17
Nein:	2

Anwesend:	19
Persönlich beteiligt:	0