



Markt Sulzbach a. Main

Landkreis Miltenberg

NIEDERSCHRIFT

über die **öffentliche**

S I T Z U N G D E S G R U N D S T Ü C K S - , B A U - U N D U M W E L T A U S S C H U S S E S

am 13.11.2025 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

Herr Artur Hansl CSU

Frau Andrea Heidel ZAG

Herr Karl-Heinz Müller UWG

Frau Kirstin Reis UWG

Herr Norbert Seitz CSU

Herr Steffen Trautmann CSU

Schriftführer

Frau Theresa Schäfer

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

- TOP 1 Behandlung der vorliegenden Bauanträge
- TOP 1.1 Bauantrag über Wohnhausneubau (1 WE), Sodenalstraße 172 ("Gesamtbebauungsplan Soden")
- TOP 1.2 Bauantrag über Sanierung und Umbau Wohnhaus mit Arztpraxis, Mühlbachstr. 2 (Innerhalb bebauter Ortsteile)
- TOP 1.3 Bauantrag über Nutzungsänderung: Büroräume zu Obdachlosenunterbringung, Hauptstraße 33 (Innerhalb bebauter Ortsteile)
- TOP 2 Bekanntgabe der im Rahmen des Genehmigungsfreistellungsverfahrens laufenden Bauvorlagen
- TOP 2.1 Bauantrag über Errichtung eines Einfamilienhauses mit Carport, Dornauer Ring 32 ("Linsenrain und Gewerbeflächen am Sulzbacher Weg")
- TOP 3 Straßenbau (BA VII) in der Sodenalstraße; Festlegung der Pflastersteine für die Parkflächen vor der Kirche
- TOP 4 Ausbau des Stichweges Sodenalstraße 81 - 85; Vorlage der Ausführungspläne für Straßenbau, Kanal und Wasserleitung
- TOP 5 Begegnungsplatz im Baugebiet Hasenhecke (Ecke Hasenhecke/Fasanenweg); Anregung der Eheleute Uwe und Martina Lippke auf Anpflanzung von Klimawandelbäumen
- TOP 6 Berichte des Bürgermeisters
- TOP 6.1 Altlastenverdachtsfall "Freizeitgelände Kolbensteinmauer"; Orientierende Untersuchung

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 Wohnhausneubau (1 WE), Sodenalstraße 172 ("Gesamtbebauungsplan Soden")

Beantragt wird der Neubau eines Wohnhauses (1 WE).

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gesamtbebauungsplan Soden“.

Folgende Befreiungen von den Festsetzungen sind erforderlich:

- Unterschreitung des Grenzabstandes (hier: 4,10 m anstatt 5,00 m)
- Abweichende Dachneigung der Gauben (hier: Gauben bei 30° DN anstatt 35 °)
- Überschreitung der Baugrenze
- Überschreitung der Traufhöhe (hier: 7,93 m anstatt 6,00 m ab natürlichem Gelände)
- Abweichende Bauweise (hier: geschlossene Bauweise anstatt offener Bauweise)

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

1.2 Bauantrag über Sanierung und Umbau Wohnhaus mit Arztpraxis, Mühlbachstr. 2 (Innerhalb bebauter Ortsteile)

Beantragt wird die Sanierung und der Umbau des bestehenden Wohnhauses (1 WE) mit Arztpraxis. Es werden 2 zusätzliche Wohneinheiten errichtet.

Das Grundstück befindet sich innerhalb bebauter Ortsteile i.S.v. § 34 BauGB. Das geplante 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.

Die Nachbarn wurden beteiligt und haben zugestimmt.

Gemäß Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 lit. b BayBO kann für den Ausbau von Dachgeschossen, den Einbau weiterer Wohnungen und die Aufstockung von Wohngebäuden, wenn er zu Wohnzwecken erfolgt, kein Stellplatz gefordert werden. Die Bauherrin kann auf dem Grundstück sechs Stellplätze nachweisen.

Beschluss:

Für das geplante Bauvorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	0

1.3 Bauantrag über Nutzungsänderung: Büroräume zu Obdachlosenunterbringung, Hauptstraße 33 (Innerhalb bebauter Ortsteile)

Beantragt wird die Nutzungsänderung von Büroräumen zu Obdachlosenunterbringung.

Das Grundstück befindet sich innerhalb bebauter Ortsteile i.S.v. § 34 BauGB. Das geplante 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.

Die Nachbarn wurden beteiligt.

Beschluss:

Für das geplante Bauvorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	0

2 Bekanntgabe der im Rahmen des Genehmigungsfreistellungsverfahrens laufenden Bauvorlagen

Seit der letzten BA-Sitzung wurde der nachfolgende Bauantrag im Rahmen des Genehmigungsfreistellungsverfahrens behandelt:

2.1 Bauantrag über Errichtung eines Einfamilienhauses mit Carport, Dornauer Ring 32 ("Linsenrain und Gewerbeflächen am Sulzbacher Weg")

Beantragt wird die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Carport.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Linsenrain und Gewerbeflächen am Sulzbacher Weg“.

Die Nachbarn wurden beteiligt und haben zugestimmt. Es werden keine Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes benötigt.

3 Straßenbau (BA VII) in der Sodenalstraße; Festlegung der Pflastersteine für die Parkflächen vor der Kirche

Zur Versendung der Ausschreibungsunterlagen für den Ausbau der Sodenalstraße BA VII ist es erforderlich das genaue Pflaster für die beiden neu herzustellenden Parkflächen an der Sodenalstraße bzw. im seitlichen Stichweg festzulegen.

Das IB-Jung hat der Verwaltung mit E-Mail vom 21.10.2025 hierzu aus vergleichbaren Maßnahmen Musterbilder von möglichen versickerungsfähigen Pflastersteinen vorgeschlagen.

Die E-Mail des IB-Jung vom 21.10.2025 mit Musterfotos wurde im Ratsinformationssystem zur heutigen Sitzung bereitgestellt.

Von Seiten der Verwaltung werden nachfolgende Pflastertypen für die jeweiligen Bereiche zur Entscheidung vorgeschlagen:

Für die Gehwege sollte das Betonpflaster Cassero System 13 Plan der Fa. Lithon-Plus wie bisher auch in den ersten sechs Bauabschnitten fortgeführt werden.

Für die neuen Parkflächen an der Sodenalstraße besteht die Möglichkeit, das Betonpflaster Cassero System 13 Plan im Farbton anthrazit, gerumpelt wie z.B. vor dem Dorfplatz einzubauen. Favorisiert wird allerdings von Seiten der Verwaltung das noch bessere, versickerungsfähige Betonpflaster Golf Plus (ebenfalls anthrazit), wie z.B. vor der Kita Sonnenhügel, was im Hinblick auf die dauerhafte Pflege und Unterhaltung als praktikabler angesehen wird.

Der Einbau des versickerungsfähigen Pflasters der Fa. Rinn mit dem Fabrikat Hydropor KL-Rasenplatten sollte hier aufgrund der doch deutlichen Frequentierung mit unsicheren Fußgängern, Rollstuhlfahrern etc. sowie auch der deutlich intensiveren Pflege für den Bauhof nicht erfolgen.

Für den untergeordneten Stichweg wiederum könnten die Parkflächen mit dem versickerungsfähigeren Pflaster der Firma Rinn mit dem Fabrikat Hydropor KL-Rasenplatten im Farbton anthrazit versehen werden.

Zur Abtrennung der einzelnen Stellflächen wäre zusätzlich eine Markierung mit dem gleichen Pflasterstein, nur in einem entsprechend helleren Grauton, angedacht, was sich in der Praxis bisher bewährt hat.

Beschluss:

Für die Herstellung der neuen Pflasterflächen für den Ausbau der Sodenstraße BA VII sollen nachfolgend aufgeführte Pflastersteine ausgeschrieben werden:

Bereich	Firma	Fabrikat/Typ/Farbton:
Gehweg Sodenstraße	Lithon-Plus	Cassero System 13 Plan, Farbton: erdbraun
Parkfläche Sodenstraße	Lithon-Plus	Golf Plus Farbton: anthrazit, quadratisch
Parkfläche Stichweg	Rinn	Hydropor KL-Rasenplatten, Farbe: anthrazit

Die Verwaltung wird ermächtigt, die Pflasterfestlegungen entsprechend an das Ing.- Büro Jung weiterzugeben.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	0

4 Ausbau des Stichweges Sodenstraße 81 - 85; Vorlage der Ausführungspläne für Straßenbau, Kanal und Wasserleitung

Von Seiten des Ing.- Büro Jung wurden der Verwaltung mit E-Mail vom 21.10.2025 die Ausführungspläne inkl. Hinweise zum Ausbau der Sodenstraße 83-85 (Stichweg) zugesendet.

Von Seiten des Ing.- Büros wurde hinsichtlich der Pläne darauf hingewiesen, dass eine richtlinienkonforme Planung aufgrund der Enge und der Zwangshöhen durch die Randbebauung nicht bzw. nur unter unverhältnismäßig großem baulichem Aufwand möglich wäre. Hier wurden nahezu alle Fahrbahnhöhen, -breiten sowie die Linienführung gemäß dem Bestand beibehalten.

Die Ausführungspläne dienen nun als Grundlage für die Ausschreibung als separates Los gemeinsam mit dem Ausbau der Sodenstraße BA VII, um einen niedrigeren Preis zu erzielen.

Der Versand des Leistungsverzeichnisses beider Maßnahmen ist für den 03.12.2025 vorgesehen. Die Submission ist für den 15.01.2026 geplant, damit im Januar eine Vergabe für beide Maßnahmen erfolgen kann und für den Haushalt die geltenden Zahlen vorliegen.

Der ZV AMME hat zudem der Verwaltung mit E-Mail vom 10.11.25 mitgeteilt, dass eine ebenfalls erforderliche, grabenlose Kanalsanierung mittels Inliner- Verfahrens über das Jahres-LV frühestens im 2. Quartal 2026 ausgeschrieben werden kann, was hinsichtlich der Bauarbeiten BA VII zu spät ist. Hier schlägt die Verwaltung nun vor, dass die grabenlose Kanalsanierung mittels Liner durch das Büro KommunalPlan GmbH Büro Jung mit Kosten in Höhe von ca. 43.000 € brutto parallel ausgeschrieben wird.

Beschluss:

Auf eine richtlinienkonforme Planung wird aufgrund der Enge und vorhandenen Zwangshöhen bzw. Grundstücksverhältnissen verzichtet.

Das Ing- Büro Jung wird in Abstimmung mit der Verwaltung ermächtigt, eine entsprechende Ausschreibung auf Basis der o.g. Ausführungspläne als separates Los gemeinsam mit dem Ausbau der Sodenstraße BA VII durchzuführen.

Die KommunalPlan GmbH Büro Jung wird ermächtigt, eine Ausschreibung für eine grabenlose Kanalsanierung mittels Inliner-Verfahren mit Kosten in Höhe von ca. 43.000 € brutto auszuschreiben.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	0

5 Begegnungsplatz im Baugebiet Hasenhecke (Ecke Hasenhecke/Fasanenweg); Anregung der Eheleute Uwe und Martina Lippke auf Anpflanzung von Klimawandelbäumen

Mit Schreiben vom 23.10.2025 wurde die Verwaltung darum gebeten, auf dem gemeindlichen Grundstück an der Kreuzung Fasanenweg/ Hasenhecke nachträglich eine Baumbepflanzung vorzunehmen. Diese soll alleeartig erfolgen.

Die angedachte Begegnungsfläche besteht derzeit aus einer Wiese mit einer Freifläche und zwei Bäumen. Am Rand wird die Fläche zum Abstellen von Fahrzeugen genutzt.

Die Verwaltung wird gebeten, eine erste Idee zu skizzieren, um bei einer themenbezogenen Bürgerbesprechung eine Basis für ein erstes Gespräch und die Wünsche der Bürger vorlegen zu können. Hierbei soll im Bereich Hasenhecke ein Parkstreifen beinhaltet sein. Zudem soll dem Vorschlag der Bürgeranfrage entsprochen werden, mehr Bäume zu pflanzen.

Beschluss:

Die Verwaltung wird beauftragt, einen Termin für eine themenbezogene Bürgerbesprechung für das Frühjahr 2026 festzulegen.

Zudem soll für das Haushaltsjahr 2026 ein Haushaltsansatz in Höhe von 10.000 Euro angedacht werden, um gestalterische Veränderungen für die Fläche in 2026 vornehmen zu können.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	0

6 Berichte des Bürgermeisters**6.1 Altlastenverdachtsfall "Freizeitgelände Kolbensteinmauer"; Orientierende Untersuchung**

Mit Schreiben vom 31.10.2025 informierte der Fachbereich Bodenschutz des Landratsamtes Miltenberg die Verwaltung darüber, dass die Orientierende Untersuchung der Verdachtsfläche „Freizeitgelände Kolbensteinmauer“ für die Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Nutzpflanze von der Gesellschaft für Geo- und Umwelttechnik Consulting mbH (GGC) durchgeführt werden darf.

Mit E-Mail vom 11.11.2025 informierte GGC darüber, dass die Untersuchung in der ersten Dezemberwoche erfolgen wird. Es wird noch ein genaues Untersuchungsdatum bekanntgegeben. Dabei wird dann auch ein Zeitfenster abgefragt, wann mit Untersuchungsergebnissen zu rechnen ist. Diese werden dann über den Fachbereich Bodenschutz an die beteiligten Fachstellen AELF und LGL zu einer Auswertung weitergegeben.

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 2., 3. und 4. der heutigen nichtöffentlichen Sitzung auch im öffentlichen Teil der Niederschrift.

- 2 Braunwarthsmühle;
Anschaffung und Aufstellung von Mülltonnenboxen für Gaststätte,
Saalnutzung und Wohneinheit aufgrund Angebot vom 29.10.2025
der Gerhardt Braun RaumSysteme GmbH & Co. KG**

Beschluss:

Die Fa. Gerhardt Braun RaumSysteme GmbH & Co. KG erhält den Auftrag für die Lieferung und Montage von zwei neuen Müllboxen in Lochblechausführung im Farbton anthrazit zum Angebotspreis in Höhe von 10.623,13 € brutto.

Die Aufstellung soll gemäß dem Vorschlag der Verwaltung und dem gemeindlichen Bauhof in der Friedhofstraße parallel zum Gehweg erfolgen.

Die Verwaltung wird ermächtigt, das Weitere zu veranlassen.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	0

- 3 Main-Spessart-Halle;
Nachrüsten von Fangvorrichtungen für Geräteraumtore aufgrund
Angebot vom 23.10.2025 der Hessische Sportstätten-Ausstattungs-
und Service GmbH**

Beschluss:

Die Hessische Sportstätte Ausstattungs- und Service GmbH erhält den Auftrag für die Nachrüstung von möglichen Absturzsicherungen mit Führungsschienen für alle 6 Geräteraumtore zum Angebotspreis von 13.842,25 € brutto.

Die Verwaltung wird ermächtigt, das Weitere zu veranlassen.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	0

- 4 **Kindertagesstätte "An der Waldwiese";
Beratung über Nachrüstung eines Sonnensegels aufgrund Angebot
vom 08.07.2025 der Fa. Isfort Group**

Beschluss:

Die Firma Isfort Group erhält den Auftrag für die Lieferung und Montage eines neuen Sonnensegels inkl. Fundamentierung im Bereich der Terrasse der Kita An der Waldwiese zum Angebotspreis in Höhe von 10.845,66 € brutto.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	0