



Markt Sulzbach a. Main

Landkreis Miltenberg

NIEDERSCHRIFT

über die **öffentliche**

SITZUNG DES GRUNDSTÜCKS-, BAU- UND UMWELTAUSSCHUSSES

am 15.01.2026 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

Vertreter

Herr Dr. Rainer Vorberg CSU Vertretung für Herrn Steffen Trautmann

Schriftführer

Herr Hubert Schmitt

Abwesend:

Ordentliche Mitglieder

Herr Steffen Trautmann CSU vertreten von Herrn Dr. Rainer Vorberg

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

- TOP 1 Behandlung der vorliegenden Bauanträge
- TOP 1.1 Bauantrag über Änderung der Gebäudeposition (Tektur zu B-303-2022-1, Neubau eines Gebäudes mit Garage, Lager und Büro), Sodentalstraße 4c ("Gesamtbebauungsplan Soden")
- TOP 1.2 Bauantrag über Neubau eines Mehrfamilienhauses (Tektur zu B-7-2023-1: Verbreiterung einer bereits geplanten Gaube sowie Errichtung einer zusätzlichen Gaube), Spessartstr. 81 (Innerhalb bebauter Ortsteile)
- TOP 2 Bauleitplanung;
Antrag auf Anwendung des sog. "Bauturbos" nach § 246e BauGB im Bereich der Grundstücke 5790, 5791, 5792 und 5795
- TOP 3 Kommunale Wärmeplanung der Stadt Aschaffenburg;
Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
- TOP 4 Straßenbau (BA VII) in der Sodentalstraße;
Sachstandsbericht und weiteres Vorgehen
- TOP 5 Vollzug des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes;
Festlegung eines Straßennamens für den Bereich entlang der Freizeitanlage Kolbensteinmauer
- TOP 6 Berichte des Bürgermeisters
- TOP 6.1 Gestaltung des gemeindlichen Grundstücks Hauptstraße 18
- TOP 6.2 Sitzung des Grundstücks-, Bau- und Umweltausschusses am 12.02.2026;
Änderung des Sitzungsortes

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 Änderung der Gebäudeposition (Tektur zu B-303-2022-1, Neubau eines Gebäudes mit Garage, Lager und Büro), Sodentalstraße 4c ("Gesamtbebauungsplan Soden")

Beantragt wird die Tektur zum bereits genehmigten Bauantrag aus dem Jahr 2022 über den Neubau eines Gebäudes mit Garage, Lager und Büro.

Konkret wird nun folgende Änderung beantragt:

Im Rahmen der Einmessung wurde festgestellt, dass das Gebäude entgegen der genehmigten Planung um 44 cm nach Süden versetzt errichtet worden ist, was zur Folge hat, dass die rückwärtige Baugrenze um ca. 1,18 m² überschritten wurde.

Das Anwesen liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gesamtbebauungsplan Soden“. Es werden folgende Befreiungen vom Bebauungsplan benötigt:

- Überschreitung der (rückwärtigen) Baugrenze (hier: ca. 1,18 m²)
- Ausnahmsweise Zulassung eines nicht störenden Gewerbebetriebes (bereits mit Bescheid vom 16.11.2022 erteilt)
- Unterschreitung des Mindestgrenzabstands (hier: Grenzbebauung anstatt 4,0 m; bereits mit Bescheid vom 16.11.2022 erteilt)
- Unterschreitung der Geschossigkeit (hier: 1 anstatt 2 Geschosse; bereits mit Bescheid vom 16.11.2022 erteilt)
- Überschreitung der Traufhöhe (hier: 6,75 m anstatt 6,0 m; bereits mit Bescheid vom 16.11.2022 erteilt)
- Abweichende Bauweise (hier: geschlossene statt offene Bauweise; bereits mit Bescheid vom 16.11.2022 erteilt)

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:	

1.2 Bauantrag über Neubau eines Mehrfamilienhauses (Tektur zu B-7-2023-1: Verbreiterung einer bereits geplanten Gaube sowie Errichtung einer zusätzlichen Gaube), Spessartstr. 81 (Innerhalb bebauter Ortsteile)

Beantragt wird eine Änderung des bereits genehmigten Bauvorhabens zum Neubau eines Mehrfamilienhauses.

Es soll eine weitere Gaube im Bereich der Dachgeschosswohnung 4 auf der Westseite des Gebäudes (hier: 2,36 m) errichtet werden. Die bereits bestehende Dachgaube (hier: 6,18 m anstatt 4,50 m) auf der Westseite in der Dachgeschosswohnung 5 soll verbreitert werden.



Beschluss:

Für das geplante Bauvorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	

2 Bauleitplanung; Antrag auf Anwendung des sog. "Bauturbos" nach § 246e BauGB im Bereich der Grundstücke 5790, 5791, 5792 und 5795

Bereits in den Jahren 2013 und 2024 wurde dem Eigentümer der Grundstücke mit den Fl.- Nrn. 5790, 5791, 5792 und 5795, Gemarkung Sulzbach, mitgeteilt, dass eine Bebauung des rückwärtigen Bereichs des Anwesens Märzbrückenweg 5 nur unter Aufstellung eines Bebauungsplanes erfolgen kann.



Der Bereich des Grundstücks Fl.-Nr. 5795 ist im Flächennutzungsplan als „Erwerbsgärtnerei“ festgelegt. Die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 5790, 5791 und 5792 liegen im Bereich „Allgemeines Wohngebiet“. Durch den Fachbereich Immissionsschutz des Landratsamtes Miltenberg wurde die Lage des Grundstücks an den Eisenbahngleisen als problematisch beschrieben.

Der Grundstücks-, Bau- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 07.11.2013 unter Berücksichtigung der damals laufenden Planung des Seniorenwohnheims sowie der Untersuchungen einer Ortsumgehung eine Bauleitplanung in diesem Bereich zur Schaffung von Wohnflächen zum damaligen Zeitpunkt abgelehnt.

Im Jahr 2024 wurde durch den Markt Sulzbach a.Main eine positive Rückmeldung signalisiert, sofern ein Bebauungsplan für den Bereich aufgestellt und die Wohnbebauung weitestgehend von den Bahngleisen abgerückt wird. Ein Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes wurde bis heute beim Markt Sulzbach a.Main nicht eingereicht.

Nun hat der Planer der Familie Sieben sich erneut an die Verwaltung gewandt und hat um die Anwendung des sog. „Bauturbos“ nach § 246e des Baugesetzbuches (BauGB) gebeten:

Mit Zustimmung der Gemeinde kann bis zum Ablauf des 31. Dezembers 2030 von den Vorschriften des Baugesetzbuches oder den aufgrund dieses Gesetzbuches erlassenen Vorschriften abgewichen werden, wenn die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist und einem der folgenden Vorhaben dient:

1. der Errichtung Wohnzwecken dienender Gebäude,
2. der Erweiterung, Änderung oder Erneuerung zulässigerweise errichteter Gebäude, wenn hierdurch neue Wohnungen geschaffen oder vorhandener Wohnraum wieder nutzbar wird oder
3. der Nutzungsänderung zulässigerweise errichteter baulicher Anlagen zu Wohnzwecken, einschließlich einer erforderlichen Änderung oder Erneuerung.

Hat die Abweichung für Vorhaben im Außenbereich oder eine Abweichung von Bebauungsplänen nach überschlägiger Prüfung voraussichtlich zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen, ist eine Strategische Umweltprüfung nach den §§ 38 bis 46 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen.

Der 1. Bürgermeister verweist in diesem Zusammenhang auch auf den „Entwicklungsvorschlag Südliche Hauptstraße“ des gemeindlichen Städteplaners, der im Vertiefungsgebiet B (westlich der Hauptstraße) eine Neuordnung, Verlagerung Bahnhof, Schaffung neuer Erschließung sowie Wohnbebauung / Hotel und studentisches Wohnen beinhaltet. Die Ausschussmitglieder erklären hierzu übereinstimmend, dass dieser Entwicklungsvorschlag einer aktuell angedachten Wohnbebauung auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 5790, 5791, 5792 und 5795 nicht entgegenstehen sollte.

Beschluss:

Von Seiten des Marktes Sulzbach a.Main wird einer Wohnbebauung des Areals Fl.-Nrn. 5790, 5791 und 5792 und 5795 in der angedachten Form (8 bis max. 12 Wohneinheiten) grundsätzlich zugestimmt.

Eine Behandlung eines entsprechenden Bauantrages kann unter Umständen auch ohne Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in Aussicht gestellt werden, sofern eine vorherige Abstimmung mit den Fachbereichen am Landratsamt (Immissionsschutz, Wasserrecht, Bauleitplanung, Naturschutz) nicht zu einem gegenteiligen Ergebnis führt.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	

3 Kommunale Wärmeplanung der Stadt Aschaffenburg; Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Im Mai 2025 hat der Stadtrat Aschaffenburg mit den ersten Ergebnissen zum Kommunalen Wärmeplan in öffentlicher Sitzung den Start des öffentlichen Beteiligungsverfahrens beschlossen. Am 10.11.2025 hat der Stadtrat dem finalen Entwurf des Kommunalen Wärmeplans zugestimmt.

Damit begann die letzte Phase der Beteiligungsmöglichkeiten gem. § 13 Abs. 4 des Wärmeplanungsgesetzes. Die Beteiligung von Trägern öffentlicher Belange findet im Zeitraum vom 22.12.2025 bis zum 22.01.2026 statt.

Der Wärmeplan umfasst die Ergebnisse der Eignungsprüfung, der Bestandsanalyse, der Potentialanalyse sowie das Zielszenario, die Einteilung des beplanten Gebiets in voraussichtliche Wärmeversorgungsgebiete, die Wärmeversorgungsarten und die Umsetzungsstrategie.

Festgestellt wurde insbesondere, dass

- in einem überwiegenden Anteil des Stadtgebiets ein kommunales Wärmenetz als unwahrscheinlich eingestuft wird und
- für einen kleineren Bereich des Stadtgebiets (v.a. Innenstadt, Kernbereich Damm und Hefner-Alteneck) eine weitere vertiefte Realisierungsuntersuchung empfohlen wird.

Beschlussvorschlag:

Zum Entwurf des Kommunalen Wärmeplanes 2026 der Stadt Aschaffenburg i.d.F. vom November 2025 werden seitens des Marktes Sulzbach a.Main keine Bedenken oder Einwände erhoben.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	

4 Straßenbau (BA VII) in der Sodentalstraße; Sachstandsbericht und weiteres Vorgehen

Am 15.01.2026 fand die Submission für den Ausbau der Sodentalstraße BA VII statt. Die derzeit noch ungeprüften Angebote wurden dem Ing.-Büro Jung zur Auswertung übergeben. Im Nachgang dieser Prüfung erfolgt eine Weiterleitung an die Regierung im Hinblick auf den Förderantrag. In der MGR-Sitzung am 29.01.2026 soll dann der Auftrag an den preiswertesten und wirtschaftlichsten Bieter vergeben werden.

Mit den Müllentsorgern konnte bereits im Rahmen einer Probefahrt geklärt werden, dass diese unter Einbahnstraßenregelung die Waldstrecken zur Umfahrung nutzen können. In Fahrtrichtung Oberdorf erfolgt eine Umfahrung über Verlängerung des Kapellenweges/Wanderheim/Hohe-Wart-Straße. In Fahrtrichtung nach Sulzbach erfolgt eine Umfahrung über die Verlängerung Ringstraße/Dr.-Albert-Hoffa-Straße.

Von Seiten des gemeindlichen Bauhofs sowie über vereinzelte Privateigentümer müssen hier noch Rückschnittarbeiten und Aufschotterungen im Bereich dieser Umfahrungen bis Ende Februar 2026 erfolgen.

Im Hinblick auf die Personen- und Schülerbeförderung laufen derzeit noch weitere Abstimmungen mit der VU und dem Landratsamt Miltenberg.

Die Ausschussmitglieder nehmen die Sachverhaltserläuterungen zur Kenntnis.

5 Vollzug des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes; Festlegung eines Straßennamens für den Bereich entlang der Freizeitanlage Kolbensteinmauer

Für den Bereich entlang der Freizeitanlage Kolbensteinmauer soll ein Straßename vergeben werden, da unter anderem das Tennisheim ohne Adressierung keinen Glasfaseranschluss bekommen kann.

In den Fraktionen wurde dieser Punkt in Vorbereitung auf die Sitzung besprochen. Es wurde diskutiert, welcher Name für den Straßenabschnitt vergeben werden soll.

Von Seiten der Verwaltung wird vorgeschlagen, dass der Straßenbereich nach dem ehemaligen 1. Bürgermeister Hermann Seitz benannt wird. In dessen Amtszeit sind u.a. der Grillplatz und der Festplatz an der Kolbensteinmauer geplant und verwirklicht worden.

Am Grillplatz an der Kolbensteinmauer enden die Straßen Theodor-Heuss-Straße und Am Sportplatz. Hieran angrenzend soll die mit neuem Namen gewidmete Straße Richtung Osten verlaufen. Es besteht die Möglichkeit, die gewidmete Straße im Bereich des Zugangs zum Waldkindergarten enden zu lassen oder aber die Bereiche Geflügelzuchtanlage, ehemalige Erdaushub- und Bauschuttdeponie Heidelöser und Kompostieranlage mit einzubeziehen.

Beschlussvorschlag:

Für die Straße entlang der Freizeitanlage Kolbensteinmauer (ab Einmündung der Ortsstraße Am Sportplatz bis zum Einfahrtsbereich der Kompostieranlage) wird der Straßename „Hermann-Seitz-Straße“ festgelegt.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	7
Nein:	1

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	

6 Berichte des Bürgermeisters

6.1 Gestaltung des gemeindlichen Grundstücks Hauptstraße 18

Die Baumaßnahme auf den Grundstücken Hintere Dorfstraße 8 und 10 soll nach Abstimmung mit der ausführenden Baufirma bis Ende Februar abgeschlossen werden, sodass anschließend die Sanierung des Gehweges entlang der Hauptstraße saniert und die Platzgestaltung auf dem gemeindlichen Grundstück ausgeführt werden könnte. Vorstellbar wäre hier z.B. die Anpflanzung von Rosenstöcken oder heimischen Beerensträuchern sowie die Aufstellung einer Skulptur.

Die Bauhofleitung soll entsprechend einen Bepflanzungs-/Gestaltungsvorschlag ausarbeiten.

6.2 Sitzung des Grundstücks-, Bau- und Umweltausschusses am 12.02.2026; Änderung des Sitzungsortes

Aufgrund einer Ausstellung des Heimat- und Geschichtsvereines im Haus der Begegnung müssen die Sitzungen des Finanzausschusses am 10.02.2026 und des Grundstücks-, Bau- und Umweltausschusses am 12.02.2026 räumlich verlegt werden und finden jeweils im Feuerwehrgebäude (Spessartstraße 124) statt.

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

Markus Krebs
Vorsitzender

Hubert Schmitt
Schriftführer

Wegen nachträglicher Freigabe erscheinen die Tagesordnungspunkte 1., 2. und 8. der heutigen nichtöffentlichen Sitzung auch im öffentlichen Teil der Niederschrift.

- 1 Umbau, Sanierung und Erweiterung eines ehemaligen Wohn- und Geschäftshauses zu einer Bücherei und einem Seniorentreff mit Mehrzweck- und Nebenräumen;
Genehmigung des Prüfsachverständigenvertrages für die Prüfung der Baustatik, Bahnhofstr. 1**

Beschluss:

Der vom Ingenieurbüro Prof. Dr. Leander A. Bathon vorgelegte Prüfsachverständigenvertrag wird vollinhaltlich genehmigt.

Die Verwaltung wird ermächtigt, dem Ingenieurbüro Prof. Dr. Leander A. Bathon den Auftrag für die Prüfung (Standicherheit) des Bauvorhabens „Umbau, Sanierung und Erweiterung des ehemaligen Schohe-Hauses zum Haus Sulzbach mit Bücherei, Seniorentreff, Mehrzweck- und Nebenräumen“ zu erteilen.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	

- 2 Neugestaltung des Rathausvorplatzes (Freifläche) und der Kreisverkehrsinsel;
Honorarangebot vom 04.12.2025 des Büros SZplan Stoesser Zeller GbR für die Planung der Freiflächen**

Beschluss:

Das Honorarangebot vom 04.12.2025 des Büro SZplan Stoesser Zeller GbR für die Planung des Rathausplatzes sowie die Begrünung der Kreisverkehrsinsel in Höhe von brutto 29.738,10 € wird genehmigt.

Die Verwaltung wird ermächtigt, den Auftrag an das Büro SZplan Stoesser Zeller GbR zu vergeben.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	

**8 Straßenbau (BA VII) in der Sodentalstraße;
Auftragsvergabe für zwei neue Buswartehallen für die Haltestellen
"Soden Kirche"**

Beschluss:

Die Verwaltung wird ermächtigt, einen Förderantrag an die Regierung von Unterfranken zu stellen, wobei das Angebot der Fa. MABEG Kreuschner GmbH & Co. KG vom 16.12.2025 für beide Buswartehallen (mit jeweiliger Dachbegrünung) mit Kosten in Höhe von 40.928,15 € brutto eingereicht werden soll.

Nach erfolgter Freigabe der Regierung von Unterfranken erhält die Verwaltung die Ermächtigung zur Auftragsvergabe an die Fa. MABEG Kreuschner GmbH & Co. KG für die Lieferung und Montage der beiden Buswartehallen (mit Dachbegrünung) gemäß Angebot vom 16.12.2025 in Höhe von 40.928,15 € brutto.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	