



Markt Sulzbach a. Main

Landkreis Miltenberg

NIEDERSCHRIFT

über die öffentliche

SITZUNG DES GRUNDSTÜCKS-, BAU- UND UMWELTAUSSCHUSSES

am 16.04.2026 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:

Vorsitzender

Herr Markus Krebs UWG

2. Bürgermeisterin

Frau Anja Dissler UWG Vertretung für Frau Kirstin Reis

Ordentliche Mitglieder

Herr Hubert Amrhein UWG

Herr Artur Hansl CSU

Herr Norbert Seitz CSU

Herr Steffen Trautmann CSU

Vertreter

Herr Alexander Heß ZAG Vertretung für Frau Andrea Heidel

Herr Alfred Sommer UWG Vertretung für Herrn Karl-Heinz Müller

Schriftführer

Herr Hubert Schmitt

Abwesend:

Ordentliche Mitglieder

Frau Andrea Heidel ZAG Vertreten von Herrn Alexander Heß

Herr Karl-Heinz Müller UWG Vertreten von Herrn Alfred Sommer

Frau Kirstin Reis UWG Vertreten von Frau 2. Bgm. Anja Dissler

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

- TOP 1 Behandlung der vorliegenden Bauanträge
- TOP 1.1 Bauantrag über Neubau eines Zweifamilienhauses, Goethestraße 22 ("Höhfeld")
- TOP 1.2 Bauantrag über Errichtung eines Gartenhauses und Stützmauern, sowie Erweiterung des Tiefhofes (Tektur zu B-233-2024-1), Kurmainzer Ring 59 + 61 ("Änderung des Bebauungsplans Rain-Goldacker")
- TOP 1.3 Bauantrag über Verlängerung der Nutzung der Kindergartengruppe, Hauptstraße 35 (Innerhalb bebauter Ortsteile)
- TOP 2 Aufstellung des Bebauungsplans „Freizeitgelände Kolbensteinmauer“; Aufnahme von ergänzenden Hinweisen zum Thema Bodenschutz (Altlastenverdachtsfall)
- TOP 3 Aufstellung eines Schaukastens zur Nutzung durch die örtlichen Parteien und Wählergruppen auf dem gemeindlichen Grundstück Spessartstraße 1
- TOP 4 Berichte des Bürgermeisters
- TOP 4.1 Herstellung einer Ausweichbucht im Bereich der "Dornauer Spange" (Verbindung Kleinwallstädter Straße/Sulzbacher Straße)

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 Neubau eines Zweifamilienhauses, Goethestraße 22 ("Höhfeld")

Beantragt wird der Neubau eines Zweifamilienhauses im rückwärtigen Bereich des Grundstücks Goethestraße 22.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Höhfeld“.

Das Bauvorhaben erfordert eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes wegen Anordnung des Gebäudes außerhalb der Baugrenze.

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	

1.2 Bauantrag über Errichtung eines Gartenhauses und Stützmauern, sowie Erweiterung des Tiefhofes (Tektur zu B-233-2024-1), Kurmainzer Ring 59 + 61 ("Änderung des Bebauungsplans Rain-Goldacker")

Beantragt wird eine 2. Tektur zum ursprünglich genehmigten Bauantrag B-233-2024-1 (hier: Errichtung eines Gartenhauses und Stützmauern sowie Erweiterung Tiefhof).

Aufgrund der aktuellen Umsetzung des ursprünglich eingereichten Neubaus eines Zweifamilienwohnhauses folgt die Tektur dem Schicksal des Haupthauses und muss im Genehmigungsverfahren behandelt werden. Für die Errichtung des Gartenhauses und der Stützmauern werden keine Befreiungen benötigt.

Der 3,00 m breite Pflanzstreifen im südöstlichen Bereich des Grundstücks wurde in Absprache mit dem Fachbereich Naturschutz mit Natursteinen und der aus der Bebauungsplanänderung notwendigen, festgelegten Ausgleichspflanzung geplant.

Beschluss:

Für das geplante Bauvorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	6
Nein:	2

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	

1.3 Bauantrag über Verlängerung der Nutzung der Kindergartengruppe, Hauptstraße 35 (Innerhalb bebauter Ortsteile)

Beantragt wird die baurechtliche Verlängerung der Nutzung des BRK-Heims zur vorübergehenden Unterbringung einer Kindergartengruppe in der Hauptstraße 35.

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. Es werden keine baulichen Veränderungen zu der bisherig erfolgten Baugenehmigung vorgenommen.

Die Nachbarn wurden beteiligt.

Beschluss:

Für das geplante Bauvorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	

2 Aufstellung des Bebauungsplans „Freizeitgelände Kolbensteinmauer“; Aufnahme von ergänzenden Hinweisen zum Thema Bodenschutz (Altlastenverdachtsfall)

Mit Schreiben vom 26.03.2026 informierte der Fachbereich Bodenschutz des Landratsamtes Miltenberg über die Zustimmung der beiden Fachstellen Gesundheitsamt und Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) zur nutzungsorientierten Entlassung aus dem Altlastenverdachtsfall.

Laut beauftragtem Gutachten wurden keine Überschreitungen der Prüfwerte gemäß Bundesbodenschutzverordnung für das Nutzungsszenario „Park- und Freizeitanlagen“ (Wirkungspfad „Boden-Mensch“) festgestellt. Ebenso gab es keine Überschreitungen der Prüf- oder Maßnahmenwerte für den Wirkungspfad „Boden-Nutzpflanze“ auf Grünlandflächen.

Da der Wirkungspfad „Boden-Grundwasser“ im Rahmen der Orientierenden Untersuchung noch nicht untersucht wurde, kann eine Austragung der unter der Katasternummer 67600943 geführten Fläche aus dem Altlastenkataster des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU), noch nicht durchgeführt werden. Erst wenn auch dieser Wirkungspfad entsprechend untersucht wurde und das Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg als zuständige Fachbehörde einer Entlassung zugestimmt hat, kann eine nutzungsorientierte Entlassung der Fläche und Austragung aus dem Kataster erfolgen. Sollte künftig eine andere als die angegebene Nutzung vorgesehen werden (z.B. Kinderspielflächen, Nutzgarten oder Ackerfläche), ist das Landratsamt Miltenberg zur erneuten Beurteilung des Gefährdungspotenzials zu informieren. Zudem muss auch bei neuen Bauvorhaben sichergestellt werden, dass es zu keinen Behinderungen oder Erschwernissen der Amtsermittlung des Wasserwirtschaftsamtes Aschaffenburg kommt, wenn die Fläche dann auf den Wirkungspfad „Boden-Grundwasser“ geprüft wird.

Nach Rücksprache mit dem Landratsamt Miltenberg wird keine erneute Öffentliche Auslegung mehr gefordert, da die noch einzufügenden Hinweise des Bodenschutzes keine planerischen Regelungen ändern. Diese Hinweise sollen vom Referat Bodenschutz formuliert und dem Markt Sulzbach zur Verfügung gestellt werden.

Der geänderte Bebauungsplan mit den neu hinzuzufügenden Hinweisen sollen dann dem Marktgemeinderat in der Sitzung am 23.04.2026 vorgelegt werden, um einen (erneuten) Satzungsbeschluss zu fassen.

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt den Sachverhalt zur Kenntnis.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	

3 Aufstellung eines Schaukastens zur Nutzung durch die örtlichen Parteien und Wählergruppen auf dem gemeindlichen Grundstück Spessartstraße 1

Im Zusammenhang mit den Abbrucharbeiten auf dem Grundstück Spessartstraße 1 wurden auch die an der grenzständigen Sandsteinmauer angebrachten vier Schaukästen der ortsansässigen Parteien und Wählergruppen demontiert und vom gemeindlichen Bauhof zwischengelagert.

Von Seiten der Verwaltung wird vorgeschlagen, anstatt dieser 4 Schaukästen einen gemeinsamen Schaukasten, der vormals am Rathaus aufgestellt war, zur Verfügung zu stellen. Dieser könnte an der straßenseitigen Grenze des Anwesens Spessartstraße 1 errichtet und von den Parteien und Wählergruppen, die zur letzten Marktgemeinderatswahl angetreten sind, zur gleichberechtigten Information der Öffentlichkeit genutzt werden.

Im Ratsinformationssystem wurde eine von der Verwaltung ausgearbeitete Nutzungsrichtlinie für diesen gemeindlichen Schaukasten bereitgestellt.

Beschluss:

Der Aufstellung eines gemeinsamen Schaukastens an der straßenseitigen Grenze des Anwesens Spessartstraße 1 wird zugestimmt. Gleichzeitig werden keine weiteren (gemeindlichen) Standorte für die Aufstellung von Schaukästen zugelassen.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	7
Nein:	1

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	

Beschluss:

Die von der Verwaltung ausgearbeitete und zur heutigen Sitzung vorgelegte Nutzungsrichtlinie für diesen gemeindlichen Schaukasten wird vollinhaltlich gutgeheißen.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	

4 Berichte des Bürgermeisters

4.1 Herstellung einer Ausweichbucht im Bereich der "Dornauer Spange" (Verbindung Kleinwallstädter Straße/Sulzbacher Straße)

Wie im Marktgemeinderat im November 2025 beantragt und in der BA-Sitzung vom 12.02.2026 angekündigt, hat der gemeindliche Bauhof zwischenzeitlich mittig der Streckenverbindung Kleinwallstädter Straße / Sulzbacher Straße eine Schotterfläche als Ausweichbucht angelegt.

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 3., 4. und 5. der heutigen nichtöffentlichen Sitzung auch im öffentlichen Teil der Niederschrift.

3 Neugestaltung des ehemaligen Ibelo-Areals; Sachstandsbericht und weitere Beratung

Nachdem bis auf die fehlende Granitsteinpflasterverlegung im Bereich des Wasserspiels (ca. 120 m²) alle weiteren Flächen auf dem ehem. Ibelo-Areal bereits vollständig verlegt sind, wurde die Menge des überschüssigen Granitsteinpflasters (Format: 20 x 10 cm) am 14.04.2026 gemeinsam zwischen der Verwaltung und der Fa. Dillmann GmbH aufgemessen. Das überschüssige Granitsteinpflaster im Format 20 x 10 cm (Dicke 12 cm) betrug hierbei 209,64 m². Es soll bei Maßnahmen im Umgriff verwendet werden, um ein einheitliches Bild zu erzeugen.

Beschluss:

Die Verwaltung wird ermächtigt, das überschüssige Granitsteinpflaster (210 m²) im Format 20 x 10 cm bzw. 30 x 20 cm (10,7 m²) vom Ibelo-Areal zum Festpreis in Höhe von pauschal 23.800 € brutto von der Fa. Dillmann GmbH zu erwerben.

Diese Kosten sollen dem Markt Sulzbach dann separat in Rechnung gestellt werden.

Die Verwaltung wird ermächtigt, das Weitere zu veranlassen.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	

4 Ehemaliges Lagergebäude am Rainweg; Angebot vom 25.03.2026 der Fa. Raile Abbruch und Erdbau GmbH & Co. KG über Rückbau des abgebrannten Lagergebäudes und Rekultivierung des Grundstückes

Nach dem Brand der gemeindlichen Lagerhalle am Rainweg (ehem. Lieb) ist eine zeitnahe Räumung der Brandreste sowie ein Abbruch der restlichen Gebäudeteile angedacht.

Im Nachgang sollte dann gemäß dem bestehenden Geländeprofil auch der Keller (ca. 30 m²) mit abgebrochen und mittels Mutterboden abgedeckt werden, um letztendlich eine vollständige Rekultivierung mit Rasenansaat/Bepflanzung der gesamten Fläche (ca. 400 m²) zu erzielen.

Beschluss:

Die Fa. Raile Abbruch und Erdbau GmbH & Co. KG erhält den Auftrag für die Räumung der Brandreste sowie den Abbruch der restlichen Gebäudeteile inkl. Geländeprofilierung mit Oberbodenandeckung zur Rekultivierung der gesamten Fläche (ca. 400 m²) an der ehem. Liebanlage zum Pauschalpreis in Höhe von 27.606,22 € brutto.

Die fachgerechte Entsorgung der restlichen Holzbrandabfälle (ca. 8 - 10 m³ Sondermüll) erfolgt gemäß der Andienungspflicht über den Landkreis Miltenberg mit Kosten in Höhe von ca. 2.500 - 3.000 €. Die hierfür anfallenden Kosten werden direkt mit dem Landkreis Miltenberg abgerechnet.

Nach erfolgter Rekultivierung wird die entsprechende Fläche den Streuobstfreunden Sulzbach zur Anlegung einer Musterstreuobstwiese zur Verfügung gestellt.

Die Verwaltung wird ermächtigt, das Weitere zu veranlassen.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	

**5 Aufstellung des Bebauungsplanes "Spessartstraße/Kirchgasse";
Honorarangebot vom 09.04.2026 der KUBUS Generalplanung GmbH &
Co. KG**

Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 26.02.2026 das Büro KUBUS Architektur ermächtigt, einen Bebauungsplanentwurf für den zentralen Ortsbereich um Kirchgasse, Spessartstraße und Hauptstraße auszuarbeiten.

Nachdem das bisherige Planungsprojekt über einige Jahre geruht hat und sich die Rahmenbedingungen und der Geltungsbereich geändert haben, soll für die Ausarbeitung des Bebauungsplanes und das Verfahren eine neue Geschäftsgrundlage vereinbart werden. Dafür hat die KUBUS Generalplanung GmbH & Co. KG unter Anwendung der ursprünglichen Kalkulationsmaßstäbe eine Honorarermittlung ausgearbeitet und vorgelegt.

Die Honorarermittlung beläuft sich in Summe auf Kosten in Höhe von brutto 21.362,15 € und wurde im Ratsinformationssystem zur heutigen Sitzung bereitgestellt.

Beschluss:

Dem Honorarangebot vom 09.04.2026 der KUBUS Generalplanung GmbH & Co. KG in Höhe von brutto 21.362,15 € für die Ausarbeitung des Bebauungsplanes „Spessartstraße/Kirchgasse“ wird zugestimmt.

Die Verwaltung wird beauftragt, das Weitere zu veranlassen.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	