Markt Sulzbach a. Main

Landkreis Miltenberg

N I E D E R S C H R I F T

über die **öffentliche**

S I T Z U N G D E S M A R K T G E M E I N D E R A T E S

am 01.10.2026 um 19:30 Uhr

im Saal der Braunwarthsmühle

Zu dieser Sitzung waren alle Marktgemeinderatsmitglieder schriftlich geladen worden.

Anwesenheitsliste:

1. Bürgermeister

Herr Markus Krebs	UWG

2. Bürgermeisterin

Frau Anja Dissler	UWG

Ordentliche Mitglieder

Frau Sabine Eisenträger	CSU
Herr Mario Frank	UWG
Herr Alexander Heß	ZAG
Herr Paul Klement	SPD
Herr Jörg Kuhn	UWG
Herr Philipp Reis	UWG
Herr Marco Schneider	ZAG
Frau Andrea Schreck	SPD
Herr Norbert Seitz	CSU
Herr Alfred Sommer	UWG
Herr Jonathan Tevlin	CSU
Herr Steffen Trautmann	CSU
Herr Dr. Rainer Vorberg	CSU
Frau Petra Warmuth	UWG

Schriftführer

Herr Alexander Limbach

Gäste

Herr Mario Pani	zu TOP 3
Herr Hilmar Schneider	zu TOP 3

Abwesend:

3. Bürgermeisterin

Frau Antje Hennemann	CSU

Ordentliche Mitglieder

Herr Lukas Almritter	ZAG
Herr Tobias Bischoff	CSU
Herr Karl-Heinz Müller	UWG
Herr Harald Wengerter	UWG

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

TOP 1	Genehmigen der öffentlichen Niederschrift vom 30.07.2026
TOP 2	Beschlussfassung über die Tagesordnung der nichtöffentlichen Sitzung
TOP 3	Entwicklung eines konkreten Maßnahmenplans zur Realisierung einer Gesamtvorzugsvariante (Hochwasserschutz Leidersbach/Sulzbach) im Rahmen einer interkommunalen Zusammenarbeit
TOP 3.1	Entwicklung eines konkreten Maßnahmenplans zur Realisierung einer Gesamtvorzugsvariante (Hochwasserschutz Leidersbach/Sulzbach) im Rahmen einer interkommunalen Zusammenarbeit; Abschluss einer Zweckvereinbarung
TOP 3.2	Entwicklung eines konkreten Maßnahmenplans zur Realisierung einer Gesamtvorzugsvariante (Hochwasserschutz Leidersbach/Sulzbach) im Rahmen einer interkommunalen Zusammenarbeit; Ermächtigung zur Ausschreibung bzw. Angebotseinholung für die Entwicklung eines Maßnahmenplans
TOP 3.3	Entwicklung eines konkreten Maßnahmenplans zur Realisierung einer Gesamtvorzugsvariante (Hochwasserschutz Leidersbach/Sulzbach) im Rahmen einer interkommunalen Zusammenarbeit; Grundsatzbeschluss zur Umsetzung der Gesamtmaßnahmen nach Vorlage des Maßnahmenplans
TOP 3.4	Entwicklung eines konkreten Maßnahmenplans zur Realisierung einer Gesamtvorzugsvariante (Hochwasserschutz Leidersbach/Sulzbach) im Rahmen einer interkommunalen Zusammenarbeit; Ermächtigung zur Stellung des Zuwendungsantrages
TOP 4	13. Änderung des Bebauungsplanes „Höhfeld“ im Bereich der 4 Baugrundstücke Ecke Spessartstraße/Schafbrückenweg - Ergebnis der öffentlichen Auslegung; a) Behandlung der Stellungnahmen von Behörden und Träger öffentlicher Belange; b) Behandlung der Stellungnahmen sonstiger Beteiligter (Bürger); c) Satzungsbeschluss
TOP 5	Nachsorge der stillgelegten ehemalige Kreismülldeponie des Landkreises Miltenberg auf Sulzbacher Gemarkung Kenntnisnahme
TOP 6	Berichte des Bürgermeisters
TOP 6.1	Zuwendungsbescheid für die Fördermaßnahme Neugestaltung Rathausplatz und Kreisverkehrsinsel

TOP 6.2 Vollsperrung MIL 31 von Dornau zum Bahnübergang Kleinwallstadt

TOP 6.3 Glasfaserausbau im OT Soden

TOP 6.4 Unterlagen für die Ortsumfahrung Sulzbach online

TOP 6.5 Jahrestagung Städtebauförderung am 01.10.2026 in Kleinwallstadt

TOP 7 Wünsche und Anträge der Mitglieder des Marktgemeinderates

TOP 7.1 MGR Jonathan Tevlin wg. Bäume vor der Kirche in Dornau

TOP 7.2 MGR Alexander Heß wegen Pegelstände Grundwasser

TOP 7.3 MGR Marco Schneider wegen Wasserspiel auf dem IBELO-Platz

TOP 7.4 MGR Petra Warmuth wg. Sitzmöglichkeiten auf dem Friedhof im OT Soden

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 30.07.2026

Beschluss:
Die Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 30.07.2026 wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	**16**
Nein:	**0**

Anwesend:	**16**
Persönlich beteiligt:	**0**

---

2 Beschlussfassung über die Tagesordnung der nichtöffentlichen Sitzung

Beschluss:
Die Tagesordnung der heutigen nichtöffentlichen Sitzung wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	**16**
Nein:	**0**

Anwesend:	**16**
Persönlich beteiligt:	**0**

3.1 Entwicklung eines konkreten Maßnahmenplans zur Realisierung einer Gesamtvorzugsvariante (Hochwasserschutz Leidersbach/Sulzbach) im Rahmen einer interkommunalen Zusammenarbeit; Abschluss einer Zweckvereinbarung

Zu diesem Tagesordnungspunkt begrüßt der Vorsitzende Herrn Pani vom Büro ISB mbH, Laudenbach und Herrn Hilmar Schneider, die noch offene Fragen zum gemeinsamen Maßnahmenplan beantworten.

Das Schreiben der Regierung von Unterfranken vom 21.01.2026, der Entwurf einer Zweckvereinbarung sowie die Projektbeschreibung und Kostenschätzung der Ingenieurgesellschaft mbH vom 07.09.2026 wurden mit der Ladung zur heutigen Sitzung im Ratsinformationssystem bereitgestellt.

Am 04.08.2026 fand in der Braunwarthsmühle in Sulzbach ein Austauschtreffen „Hochwasserschutz“ der Gemeinderäte aus Leidersbach und Sulzbach statt. Von den Bürgermeistern Michael Schüßler und Markus Krebs wurde ein kurzer Sachstandsbericht zum Hochwasserschutz in Leidersbach und Sulzbach vorgetragen. Es wurde darauf hingewiesen, dass eine gemeinsame Umsetzung von Maßnahmen aus den vorliegenden Hochwasserschutzkonzepten nur langfristig und mit erheblichem finanziellem Aufwand möglich ist.

Im Rahmen einer interkommunalen Zusammenarbeit besteht die Möglichkeit, einen konkreten Maßnahmenplan zur Realisierung einer Gesamtvorzugsvariante zum Hochwasserschutz in Leidersbach und Sulzbach zu entwickeln. Für die Kosten zur Entwicklung eines konkreten Maßnahmenplans wurde seitens der Regierung von Unterfranken eine Förderung von 45 % in Aussicht gestellt.

Für die gemeinsame Umsetzung von Maßnahmen aus diesem Konzept kann man nach den derzeitig geltenden Förderungsrichtlinien (RZWas 2025) von einer Förderung von 75 % der zuwendungsfähigen Kosten ausgehen. Lt. Schreiben der Regierung von Unterfranken ist eine Umsetzung der Maßnahmen in Bauabschnitten in einem Zeitraum von z.B. 15 – 20 Jahren im Rahmen der finanziellen Leistungsfähigkeit der beiden Gemeinden denkbar.

Es wurde vorgeschlagen in den öffentlichen Sitzungen des Gemeinderates am 22.09.2026 in Leidersbach und am 01.10.2026 in Sulzbach die Angelegenheit zur Beratung und Beschlussfassung vorzulegen. **Der Gemeinderat Leidersbach hat zwischenzeitlich die notwendigen Beschlüsse gefasst.**

Die Kosten für die Erstellung der erforderlichen Unterlagen (Kostenschätzung, Erläuterungsbericht, Gesamtlageplan) sowie das Leistungsverzeichnis sind nicht zuwendungsfähig.

Die Maßnahmen der Gesamtvorzugsvariante aus den vorliegenden integralen Hochwasserschutz- und Rückhaltekonzepten sind interkommunal mit dem Ziel eines HQ100-Schutzes inkl. 15 % Klimafaktor umzusetzen und in einer weiteren Zweckvereinbarung zu regeln.

Beschluss:
Dem Abschluss der kommunalen Zweckvereinbarung zwischen der Gemeinde Leidersbach und dem Markt Sulzbach a. Main über die **Entwicklung eines konkreten Maßnahmenplans** zur Realisierung einer Gesamtvorzugsvariante zum HQ100-Schutz, inkl. 15 % Klimafaktor wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	**16**
Nein:	**0**

Anwesend:	**16**
Persönlich beteiligt:	

3.2 Entwicklung eines konkreten Maßnahmenplans zur Realisierung einer Gesamtvorzugsvariante (Hochwasserschutz Leidersbach/Sulzbach) im Rahmen einer interkommunalen Zusammenarbeit; Ermächtigung zur Ausschreibung bzw. Angebotseinholung für die Entwicklung eines Maßnahmenplans

Nach Stellung des Zuwendungsantrages für die Entwicklung eines konkreten Maßnahmenplans zur Realisierung einer Gesamtvorzugsvariante zum Hochwasserschutz in Leidersbach und Sulzbach kann die Ausschreibung bzw. Angebotseinholung für diese Maßnahme erfolgen.

Laut vorliegender Kostenschätzung des Büros ISB mbH betragen die Kosten für die Entwicklung eines konkreten Maßnahmenplans 93.087,75 € (brutto). Lt. den Wertgrenzen in Bayern für freiberufliche Leistungen können Aufträge bis bzw. unter 100.000,00 € (netto) direkt vergeben werden.

Nach Rücksprache mit der VOB-Stelle (Reg.Ufr.) wird aus wirtschaftlichen Gründen jedoch empfohlen, mindestens 2 – 3 Angebote einzuholen.

Beschluss:
Die Verwaltung des Marktes Sulzbach a.Main wird ermächtigt, den Auftrag für die Erstellung eines Leistungsverzeichnisses nach fachtechnischer Abstimmung des Leistungsverzeichnisses mit dem Wasserwirtschaftsamt zu erteilen.

Die Angebotseinholung für die Entwicklung eines konkreten Maßnahmenplans zur Realisierung einer Gesamtvorzugsvariante zum Hochwasserschutz in Leidersbach und Sulzbach ist danach zu veranlassen.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	**16**
Nein:	**0**

Anwesend:	**16**
Persönlich beteiligt:	

3.3 Entwicklung eines konkreten Maßnahmenplans zur Realisierung einer Gesamtvorzugsvariante (Hochwasserschutz Leidersbach/Sulzbach) im Rahmen einer interkommunalen Zusammenarbeit; Grundsatzbeschluss zur Umsetzung der Gesamtmaßnahmen nach Vorlage des Maßnahmenplans

Voraussetzung für die maximale staatliche Förderung ist ein Beschluss der Gemeinden, die Maßnahmen der Gesamtvorzugsvariante aus den HWSR-Konzepten – langfristig- mit dem Ziel eines HQ100-Schutzes inkl. 15 % Klimafaktor umzusetzen.

Der Beschluss muss dauerhaft aufrechterhalten bleiben.

Der Umsetzungszeitraum kann und muss sich an der finanziellen Leistungsfähigkeit der Gemeinden orientieren und kann auf sehr lange Zeit ausgelegt werden (z.B. 15 – 20 Jahre).

Es gelten jeweils die Förderkonditionen der zum Zeitpunkt der Umsetzung einer einzelnen Maßnahme geltenden Zuwendungsrichtlinie (RZWas).

Beschluss:
Im Rahmen einer interkommunalen Zusammenarbeit fasst der Marktgemeinderat nach Vorlage des Konzeptes zur Entwicklung eines konkreten Maßnahmenplans zur Realisierung einer Gesamtvorzugsvariante zum HQ100-Schutz inkl. 15 % Klimafaktor in Leidersbach und Sulzbach a. Main folgenden Beschluss:

Die Gesamtmaßnahmen aus diesem Konzept sind in einem langen Zeitraum (z.B. 15 – 20 Jahre), im Rahmen der finanziellen Leistungsfähigkeit und durch Abschluss einer weiteren Zweckvereinbarung mit der Gemeinde Leidersbach umzusetzen.

Der Beschluss bleibt dauerhaft aufrechterhalten, bis der umfassende Hochwasserschutz realisiert ist.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	**16**
Nein:	**0**

Anwesend:	**16**
Persönlich beteiligt:	

3.4 Entwicklung eines konkreten Maßnahmenplans zur Realisierung einer Gesamtvorzugsvariante (Hochwasserschutz Leidersbach/Sulzbach) im Rahmen einer interkommunalen Zusammenarbeit; Ermächtigung zur Stellung des Zuwendungsantrages

Für die Stellung des Zuwendungsantrages ist lt. E-Mail vom 16.04.2026 des Wasserwirtschaftsamtes, die Festlegung einer Gemeinde als federführender Antragsteller zu benennen.

Der Zuwendungsantrag ist spätestens in der 41. KW dem Wasserwirtschaftsamt vorzulegen.

Beschluss:
Der Markt Sulzbach a. Main wird als federführender Antragsteller für die Stellung des Zuwendungsantrages für die Entwicklung eines konkreten Maßnahmenplans zur Realisierung einer Gesamtvorzugsvariante zum Hochwasserschutz in Leidersbach und Sulzbach festgelegt.

Die Verwaltung des Marktes Sulzbach a. Main wird ermächtigt, den Zuwendungsantrag zu stellen.

Abstimmungsergebnis:

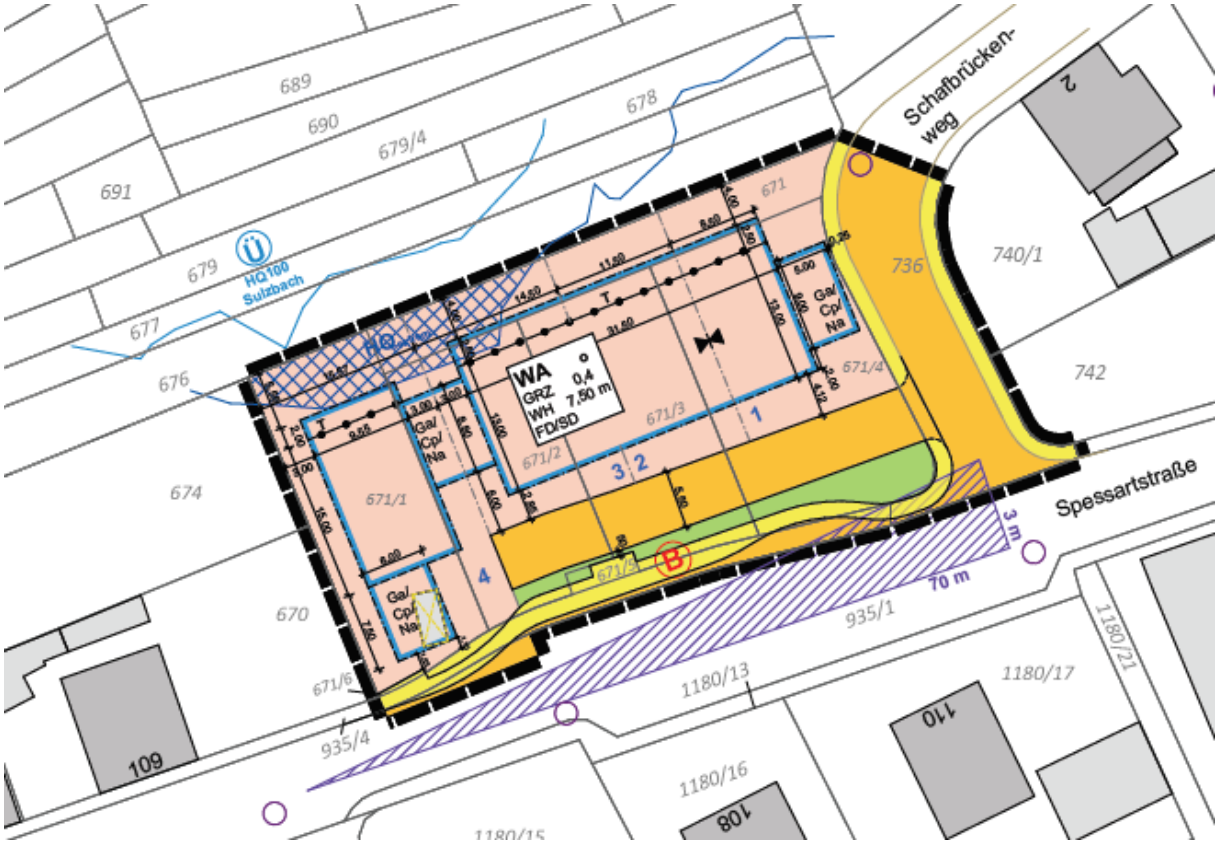
Ja:	**16**
Nein:	**0**

Anwesend:	**16**
Persönlich beteiligt:	

---

4 13. Änderung des Bebauungsplanes „Höhfeld“ im Bereich der 4 Baugrundstücke Ecke Spessartstraße/Schafbrückenweg - Ergebnis der öffentlichen Auslegung; a) Behandlung der Stellungnahmen von Behörden und Träger öffentlicher Belange; b) Behandlung der Stellungnahmen sonstiger Beteiligter (Bürger); c) Satzungsbeschluss

Der vom Marktgemeinderat am 11.08.2026 gebilligte Entwurf zur Änderung des Bebauungsplanes „Höhfeld“ im Bereich der 4 Baugrundstücke Ecke Spessartstraße/Schafbrückenweg mit Begründung wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.08.2026 bis einschließlich 18.09.2026 öffentlich ausgelegt. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB von der öffentlichen Auslegung informiert und in der Zeit vom 17.08.2026 bis einschließlich 18.09.2026 am Verfahren beteiligt.



Die eingegangenen Hinweise und Anregungen wurden vom Büro PlanerFM wie folgt beurteilt und die entsprechenden Änderungen in den Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung eingearbeitet.

a) Behandlung der Stellungnahmen von Behörden und Träger öffentlicher Belange;

Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurden folgende Behörden und sonstige von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange beteiligt und um Äußerung zu der Planung gebeten.

01. Landratsamt Miltenberg - Bauplanungs- und Bauordnungsrecht,
02. Landratsamt Miltenberg - Immissionsschutz,
03. Landratsamt Miltenberg - Natur- und Landschaftsschutz,
04. Landratsamt Miltenberg - Wasserschutz,
05. Landratsamt Miltenberg - Brandschutz,
06. Landratsamt Miltenberg - Gesundheitsamtliche Belange,
07. Landratsamt Miltenberg - Bodenschutz,
08. Landratsamt Miltenberg - Denkmalschutz,
09. Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg,
10. Staatliches Bauamt Aschaffenburg,
11. Bayer. Landesamt für Denkmalpflege,
12. Zweckverband Abwasserverband Main-Mömling-Elsava (AMME)

Die folgenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme abgegeben und in ihren Stellungnahmen der Planung zugestimmt bzw. nur Anregungen oder Hinreise vorgebracht, die erst im Rahmen der konkreten Objektplanung zu beachten sind bzw. mitgeteilt, dass deren Belange von der Planung nicht berührt sind:

01. Landratsamt Miltenberg, Immissionsschutz mit Schreiben vom 18.09.2026
02. Landratsamt Miltenberg, Bodenschutz mit Schreiben vom 18.09.2026
03. Landratsamt Miltenberg, Wasserschutz mit Schreiben vom 18.09.2026
04. Landratsamt Miltenberg, Denkmalschutz mit Schreiben vom 18.09.2026
05. Landratsamt Miltenberg, Gesundheitsamtliche Belange mit Schreiben vom 18.09.2026

Keine Stellungnahme abgegeben hat:

01. Bayer. Landesamt für Denkmalpflege

Stellungnahmen, die zu behandeln sind, haben abgegeben:

01. Staatliches Bauamt Aschaffenburg mit Schreiben vom 10.09.2026
02. Zweckverband Abwasserverband Main-Mömling-Elsava mit E-Mail vom 10.09.2026
03. Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg mit Schreiben vom 15.09.2026
04. Landratsamt Miltenberg, Bauplanungs- und Bauordnungsrecht mit Schreiben vom 18.09.2026
05. Landratsamt Miltenberg, Natur- und Landschaftsschutz mit Schreiben vom 18.09.2026
06. Landratsamt Miltenberg, Brandschutz mit Schreiben vom 18.09.2026

1. Staatliches Bauamt Aschaffenburg mit Schreiben vom 10.09.2026

Mit der o.g. 2. Änderung des Bebauungsplans besteht seitens dem Staatlichen Bauamts Einverständnis.
Wir bitten jedoch, den Punkt 4. Einfriedungen dahingehend zu ergänzen, dass in jedem Fall die unter Punkt 6.1 genannten freizuhaltenden Sichtflächen zu berücksichtigen sind.

Beurteilung:

Der Anregung wird gefolgt.

Die Festsetzung unter Teil C Nr. 4 wird entsprechend ergänzt.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Anpassung der textlichen Festsetzungen wie oben beschrieben.

Beschlussvorschlag:

Der Beurteilung des Büro PlanerFM wird vollinhaltlich zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	**16**
Nein:	**0**

Anwesend:	**16**
Persönlich beteiligt:	

2. Zweckverband Abwasserverband Main-Mömling-Elsava (AMME)
mit Schreiben vom 10.09.2026

Zur 2. Änderung des B-Planes „Höhfeld“ weisen wir auf unsere E-Mail vom

02.10.2025 hin (siehe Anlage).

E-Mail vom 02.10.2025

(1) Zur Erstellung der mittlerweile rechtskräftigen B-Plan-Änderung „Höhfeld“ wurden wir im Vorfeld leider nicht beteiligt. Relevante Hinweise zum Umgang mit Niederschlagswasser (NW) konnten somit nicht berücksichtigt werden, obwohl ca. die Hälfte der projektierten Fläche außerhalb des kanalisierten Bereiches der (dem LRA zur Prüfung vorliegenden) Schmutzfrachtberechnung liegt.

(2) Grundsätzlich ist bei Neubauvorhaben ein nachhaltiger, klimaresilienter Umgang mit NW zu priorisieren - auch wenn es der B-Plan nicht immer vorgibt. Vor Ort anfallendes NW sollte daher auch vor Ort verbleiben und/oder verwendet werden, anstatt über mehrere Kilometer durch die Kanalisation und über Pumpwerke bis in die Gemeinschafts-Kläranlage nach Elsenfeld abgeleitet zu werden.

(3) Zu Ihrem Vorschlag:

Wir befürworten die Festsetzung eines versickerungsfähigen Ausbaus der Zufahrtsstraße, Stellplätze und Wege, den Einbau von Zisternen und die Begrünung der Flachdächer.

(4) Ebenfalls ist eine Versickerung des NW auf den eigenen Grundstücken anzustreben, im Hinblick auf die gesplittete Abwassergebühr des Marktes Sulzbach liegt dies sicher auch im Interesse der Grundstückseigentümer. Diese sollten nochmals explicit auf § 10 der Beitrags- und Gebührensatzung zur EW-Satzung hingewiesen werden.

Beurteilung:

Den Anregungen wird gefolgt.
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

(1) Kenntnisnahme

(2) Kenntnisnahme

Die Festsetzungen im Bebauungsplan schreiben eine Versickerung des Niederschlagswassers von befestigten Flächen vor.

Das Niederschlagswasser von Dachflächen ist in Zisternen mit einem Fassungsvermögen von min. 5,0 m³ zu sammeln und kann für Gartenbewässerung oder als Brauchwasser verwendet werden. Sofern die Bodenverhältnisse eine Versickerung ermöglichen, sollte der Überlauf der Zisterne versickert werden.

Es ist jedoch davon auszugehen, dass die Versickerung des Überlaufs aufgrund des hohen Grundwasserstands nicht möglich ist. Die Ableitung des Überlaufs in den Mischwasserkanal wird zugelassen.

(3) Kenntnisnahme

(4) Der Hinweis auf die gesplittete Abwassergebühr wird in die Begründung aufgenommen.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Ergänzung der Begründung zur gesplitteten Abwassergebühr und der textlichen Festsetzungen zur Einleitung des Zisternenüberlaufs in den Mischwassersammler.

Beschlussvorschlag:

Der Beurteilung des Büro PlanerFM wird vollinhaltlich zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	**16**
Nein:	**0**

Anwesend:	**16**
Persönlich beteiligt:	

3. Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg mit Schreiben vom 15.09.2026

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan besteht aus wasserwirtschaftlicher Sicht grundsätzlich Einverständnis, wenn nachfolgende Ausführungen berücksichtigt werden.

Lage im Risikogebiet des Sulzbachs

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans kommt im nord-westlichen Bereich im ermittelten Überschwemmungsgebiet eines Extremhochwassers des Sulzbachs (Gew. 2. Ordnung) zu liegen. Das Risikogebiet ist richtigerweise im Plan und im Text aufgenommen. Zudem wurde bei der vorgelegten Planung berücksichtigt, dass im betroffenen Bereich lediglich Grünflächen und Terrassen realisiert werden.

Wir schlagen vor, im Sinne der ganzheitlichen Risikovorsorge noch folgende Festsetzung mit aufzunehmen:

Die Gebäudetechnik, insbesondere die Heizungs-, Abwasser- und Elektroinstallation muss an das Extremhochwasser (HQextrem) angepasst sein.

Niederschlagswasserbeseitigung

(1) Der Bauleitplanung muss ein Erschließungskonzept zugrunde liegen, nach der das anfallende Niederschlagswasser schadlos beseitigt werden kann.

Die im Bebauungsplan aufgeführten Aspekte werden aus wasserwirtschaftlicher Sicht sehr begrüßt, wie zum Beispiel die Förderung der ortsnahen Versickerung, die Berücksichtigung von Gründächern oder der Einbau von Zisternen zur Rückhaltung und Brauchwassernutzung.

(2) Das vorgelegte Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung sieht also vor, Niederschlagswasser teils in Zisternen zurückzuhalten und vorrangig zu versickern. Da eine Versickerung aufgrund des hoch anstehenden Grundwassers (2,0 m unter GOK) kaum möglich sein wird, empfehlen wir, diese wesentliche Information auch im Plan aufzunehmen.

(3) Ein Teil des anfallenden Niederschlagswassers (bis maximal 50% der Erschließungsfläche) ist in der Schmutzfrachtberechnung für den kommunalen Mischwasserkanal berücksichtigt. Welche Bezugsgröße hierbei festgelegt wurde, kann den Unterlagen nicht entnommen werden. Der Bebauungsplan sieht vor, dass private Hof- und Verkehrsflächen versickerungsfähig gestaltet werden müssen. Somit wird dem Mischwasserkanal nur das Niederschlagswasser der Dachflächen zugeführt, das weder für die Regenwassernutzung zurückgehalten wird noch auf den Privatgrundstücken versickert werden kann. Daher und aufgrund des verhältnismäßig geringen Flächenumgriffs ist davon auszugehen, dass es zu keiner wesentlichen Auswirkung auf die Berechnungsergebnisse der Schmutzfrachtberechnung kommt.

Der Feststellung, dass die Ableitung des Niederschlagswassers sichergestellt ist, können wir folgen.

(4) Gleichzeitig empfehlen wir ausdrücklich, dem Zweckverband Abwasserverband Main-Mömling-Elsava (ZV AMME) die Einleitmengen bzw. die zusätzlich an den Mischwasserkanal angeschlossenen Flächen zeitnah mitzuteilen, damit sie in die finale Version der Schmutzfrachtberechnung nach DWA-A 102-2 übertragen werden können.

Da vor einer eventuellen Einleitung eine Drosselung erforderlich ist, sind die dazu erforderlichen Rückhalteflächen grundsätzlich im Bebauungsplan zu berücksichtigen. Dies gilt auch für Privatflächen, sofern diese in Anspruch genommen werden sollen.

Zudem schlagen wir für die Festsetzung noch folgende Ergänzung vor:

Niederschlagswasser, welches nicht auf den Grundstücken versickert oder als Brauchwasser genutzt werden kann, ist der Retentionsfläche _____ zuzuführen und dort zur Versickerung zu bringen, bzw. falls dies nicht möglich ist, nach den Maßgaben der kommunalen Entwässerungssatzung in den öffentlichen Mischwasserkanal einzuleiten.

(5) Bitte lassen Sie uns das Ergebnis des Bauleitplanverfahrens zukommen.

Das Sachgebiet Wasserrecht des Landratsamtes Miltenberg und der Markt Sulzbach erhalten dieses Schreiben zur Kenntnis.

Beurteilung:

Den Anregungen wird gefolgt.
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Lage im Risikogebiet des Sulzbachs

Die Festsetzung wird, wie vorgeschlagen, aufgenommen, die Begründung ergänzt.

Niederschlagswasserbeseitigung

(1) Kenntnisnahme

(2) Die Information, dass aufgrund des hoch anstehenden Grundwassers (2,0 m unter GOK) eine Versickerung kaum möglich sein wird, wird als Hinweis in den textlichen Festsetzungen und in der Begründung ergänzt.

Aus der dem ergänzenden Bodengutachten (GGC vom 24.09.2026) geht hervor, dass die Versickerung des Oberflächenwassers von der öffentlichen Verkehrsfläche in einer Mulde möglich sein wird.

(3) Kenntnisnahme

(4) Kenntnisnahme und Berücksichtigung

Die Belange des Bebauungsplans sind nicht berührt.

Gemäß Rücksprache mit dem Zweckverband „AMME“ ist eine gedrosselte Einleitung des Zisternenüberlaufs nicht erforderlich.

Eine Retentionsfläche zur Ableitung ist nicht vorhanden.

Aufgrund des hoch anstehenden Grundwassers wird eine Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Überlauf Zisterne) nicht möglich sein.

Die Festsetzung wird wie folgt ergänzt:

Niederschlagswasser, welches nicht auf den Grundstücken versickert oder als

Brauchwasser genutzt werden kann, ist nach den Maßgaben der kommunalen Entwässerungssatzung in den öffentlichen Mischwasserkanal einzuleiten.

(5) Kenntnisnahme und Berücksichtigung

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Anpassung der textlichen Festsetzungen und ggf. Begründung, wie oben beschrieben.

Beschlussvorschlag:

Der Beurteilung des Büro PlanerFM wird vollinhaltlich zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	**16**
Nein:	**0**

Anwesend:	**16**
Persönlich beteiligt:	

4. Landratsamt Miltenberg, Bauplanung- und Bauordnungsrecht mit Schreiben vom 18.09.2026

Aus bauleitplanerischer und bauordnungsrechtlicher Sicht besteht Einverständnis mit der Planung, sofern noch Folgendes beachtet wird:

Nummerierung der Änderung

Die Unterlagen wurden eingereicht als „2. Änderung des Bebauungsplans Höhfeld“. Der Ursprungsplan wurde am 6. März 1964 rechtskräftig und laut den uns vorliegenden Unterlagen bisher 12 Mal geändert; die letzte Änderung wurde am 30. Mai 2025 rechtskräftig. Im Rahmen des GIS-Projektes befinden sich die Bebauungspläne des Marktes Sulzbach momentan in der Abstimmung.

Prinzipiell sollte die vorliegende Änderung die 13. Änderung sein, wir bitten die Nummerierung anzupassen.

Bebauungsplan auf einer einheitlichen Grundlage erstellen:

Folgende Unterlagen wurden vorgelegt:

- Entwurf der Bebauungsplanänderung (Planteil),
- zeichnerische und textliche Festsetzungen (separates Dokument),
- Begründung,
- Gestaltungsplan.

Wir weisen darauf hin, dass ein Bebauungsplan aus dem Planteil, der Planzeichenerklärung (Legende), den planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften sowie den Verfahrensvermerken besteht. Der Bebauungsplan muss auf einer einheitlichen Grundlage ausgefertigt werden.

Nummerierung der Bauplätze

Begründung und textliche Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs nehmen teilweise Bezug auf die Nummerierung der Bauplätze (z.B.: Teil B Ziffer 4 „Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen“). Die Nummerierung der Bauplätze ist jedoch nur im Gestaltungsplan und nicht im rechtsverbindlichen Bebauungsplan enthalten. Dementsprechend ist entweder die Nummerierung in der Planzeichnung zu ergänzen oder der Bezug zwischen Textteil und Planzeichnung auf anderem Wege ein-

deutig herzustellen.

Dachformen

Der Bebauungsplan regelt keine Dachformen/Dachneigungen für Garagen/Carport sowie Terrassenüberdachungen. Gemäß Teil C Ziffer 1 der textlichen Festsetzungen wären damit auch für Nebengebäude und sonstige Überdachungen (z.B. Eingangs- oder Terrassenüberdachung) nur Flach- und Satteldächer zulässig.

Der Bebauungsplan fordert zudem unter dem Punkt 7.4 auch für Terrassenüberdachung mit einer Dachneigung bis 10° eine Dachbegrünung. Dies schließt eine transparente Gestaltung des Daches aus.

Beurteilung:

Den Anregungen wird gefolgt.
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.

Nummerierung der Änderung

Die Nummerierung wird zu 13. Änderung angepasst.

Bebauungsplan auf einer einheitlichen Grundlage erstellen

Die Planunterlagen werden, wie vorgegeben, zu einem Plan montiert.

Nummerierung der Bauplätze

Der eindeutige Bezug zwischen Planzeichnung und textlichen Festsetzungen wird hergestellt, die Planzeichnung und die Legende entsprechend angepasst.

Dachformen

Die textlichen Festsetzungen werden wie folgt angepasst:

Unter C.1.1: Dachflächen von Nebenanlagen wie Garagen/ Carports und Terrassenüberdachungen dürfen bei geneigter Ausführung mit geringeren Dachneigungen errichtet werden.

Unter B.8.4: Terrassenüberdachungen sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Anpassung der textlichen Festsetzungen und Begründung wie oben beschrieben.

Beschlussvorschlag:

Der Beurteilung des Büro PlanerFM wird vollinhaltlich zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	**16**
Nein:	**0**

Anwesend:	**16**
Persönlich beteiligt:	

5. Landratsamt Miltenberg, Natur- und Landschaftsschutz mit Schreiben vom 18.09.2026

Mit dem Vorhaben besteht aus naturschutzrechtlicher und -fachlicher Sicht unter fol-

gender Auflage Einverständnis:

Die textliche Festsetzung 7.1.1. Gehölzrückschnitte und -beseitigungen ist wie folgt zu ändern:

„Gehölze sind grundsätzlich vor der Fällung, Rodung oder dem Rückschnitt durch eine fachkundige Person auf ein mögliches Vorkommen europarechtlich geschützter Tierarten sowie deren Lebensstätten zu prüfen. Bei einem Positivbefund sind die weiteren Maßnahmen mit der unteren Naturschutzbehörde Miltenberg abzustimmen.“

Beurteilung:

Der Anregung wird gefolgt.

Die Festsetzung unter Teil B zu Gehölzrückschnitte und -beseitigungen (neu Nr. 8.1.1) wird wie vorgegeben, geändert.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Anpassung der textlichen Festsetzungen und Begründung wie oben beschrieben.

Beschlussvorschlag:

Der Beurteilung des Büro PlanerFM wird vollinhaltlich zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	**16**
Nein:	**0**

Anwesend:	**16**
Persönlich beteiligt:	

6. Landratsamt Miltenberg, Brandschutz mit Schreiben vom 18.09.2026

Mit der Wandhöhenbegrenzung von 7,5 m kann angenommen werden, dass das oberste Geschoss eine Fußbodenoberkante von mehr als 7 m aufweist, dies führt dazu, dass der zweite Rettungsweg nicht mehr über tragbare Leitern geführt werden kann.

Sollte eine Rettungswegsicherung über Hubrettungsfahrzeuge erforderlich sein, ist für die Zufahrtsstraße ein absolutes Halteverbot auszusprechen und diese als Feuerwehrzufahrt zu kennzeichnen.

Von Seiten des abwehrenden Brandschutzes werden derzeit keine weiteren Anforderungen gestellt.

Beurteilung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.

Die Belange des Bebauungsplans sind nicht berührt, der Sachverhalt ist im Rahmen der Bauantragstellung zu klären.

Als Hinweis zum Sachverhalt wird folgender Hinweis aufgenommen:

Wenn das oberste Geschoss eine Fußbodenoberkante von mehr als 7 m aufweist, kann der zweite Rettungsweg nicht mehr über tragbare Leitern geführt werden.

Sollte eine Rettungswegsicherung über Hubrettungsfahrzeuge erforderlich sein, ist für die Zufahrtsstraße ein absolutes Halteverbot auszusprechen und diese als Feuer-

wehrzufahrt zu kennzeichnen.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:
Anpassung der textlichen Festsetzungen und der Begründung wie oben beschrieben.

Beschlussvorschlag:

Der Beurteilung des Büro PlanerFM wird vollinhaltlich zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	**16**
Nein:	**0**

Anwesend:	**16**
Persönlich beteiligt:	

b) Behandlung der Stellungnahmen sonstiger Beteiligter (Bürger);

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit ist keine Stellungnahme eingegangen.

c) Satzungsbeschluss

Beschluss:
Die 13. Änderung des Bebauungsplanes „Höhfeld“ im Bereich der 4 Baugrundstücke Ecke Spessartstraße/Schafbrückenweg in der Fassung vom 01.10.2026 wird unter Beachtung des Art. 49 GO als Satzung beschlossen.

Die Verwaltung wird beauftragt, den Satzungsbeschluss zur Bebauungsplanänderung zu veröffentlichen.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	**16**
Nein:	**0**

Anwesend:	**16**
Persönlich beteiligt:	**0**

---

5 Nachsorge der stillgelegten ehemalige Kreismülldeponie des Landkreises Miltenberg auf Sulzbacher Gemarkung Kenntnisnahme

Auf Antrag des MGR Dr. Rainer Vorberg hat die Verwaltung beim Landratsamt Miltenberg einen aktuellen Sachstand über die Nachsorge der ehemaligen Kreismülldeponie angefordert:

„Die ehemalige Deponie wurde zum 10.02.1982 stillgelegt. Nach der später eingeführten Deponieverordnung befindet sie sich damit seitdem in der Nachsorgephase. Die

Nachsorgephase von Deponien beträgt üblicherweise 30 Jahre. Für eine Entlassung aus der Nachsorge müssen die Sickerwasserinhaltsstoffe die Konzentrationswerte des Anhang 51 der Abwasserverordnung sicher einhalten und es darf von der Restorganik des Inputmaterials keine nennenswerte Deponiegasproduktion mehr stattfinden. Die Deponiegasproduktion ist so gut wie zum Erliegen gekommen, da die Restorganik offensichtlich größtenteils bakteriell abgebaut worden ist. Summenparameter für Organik-Gehalt und Stickstoff-Gehalt im Deponiesickerwasser liegen jedoch noch weit oberhalb der Grenzwerte nach Anhang 51, so dass die Entlassung aus der Nachsorgephase auch in naher Zukunft nicht zu erwarten ist. Nach der Entlassung aus dem Abfall-/Deponierecht unterliegt eine Deponie üblicherweise dem Bundesbodenschutzrecht und wird weiterhin regelmäßig überwacht.



Der Landkreis Miltenberg überwacht und pflegt die Deponie mit Personal der Kommunalen Abfallwirtschaft bzw. durch beauftragte Unternehmen. Die Überwachung findet mindestens monatlich statt bzw. nach besonderen Wetterereignissen. Insbesondere im Nahbereich des Fahrradwegs werden abgestorbene Bäume oder gefährdende Äste nach Feststellung kurzfristig entfernt, um eine Gefährdung von Fahrradfahrern und Fußgängern zu verhindern.

Im Jahr 2013 kam es bei Mäharbeiten auf der oberen Deponiefläche zu einem Erdsturz hinter dem Mähgerät. Die Einsturzstelle wurde mit einem speziellen hierfür entwickelten Beton verpresst. Der Landkreis Miltenberg hat infolgedessen Rammkernsondierungen in einem engen Messnetz von 10 x 10 Metern auf der gesamten Oberfläche der Deponie durchführen lassen. Im Nahbereich der Einsturzstelle wurde das Messnetz verdichtet. Die Rammkernsondierungen haben gezeigt, dass keine weiteren gefährdeten Bereiche an den jeweiligen Aufpunkten gefunden werden konnten. Ein erneutes Ereignis hält das Ingenieurbüro für unwahrscheinlich. Als Ursache für das Ereignis wurde im Gutachten „Gewölbebildung“ durch abgebaute Restorganik mit anschließender Wasser-Wegsamkeit und Erosion durch abfließendes Niederschlagswasser angegeben.

Weiterhin hat der Landkreis daraufhin im gleichen und in den Folgejahren die Böschung auf Hangkriechen überprüfen lassen. Es sind keine Hinweise auf wesentliche Bewegungen der Hangoberfläche erkennbar. Lediglich im Unterhang erscheint eine sehr langsam ablaufende Erdbewegung denkbar zu sein, weshalb die Überprüfungszeiträume deutlich vergrößert worden sind.

Gerne könnte bei Interesse auch einmal eine Begehung der Deponie durchgeführt werden.“

Nachgefragt wird aus dem Gremium, ob noch die genauen Schadstoffparameter beim Landratsamt eingeholt werden können.

---

6 Berichte des Bürgermeisters

6.1 Zuwendungsbescheid für die Fördermaßnahme Neugestaltung Rathausplatz und Kreisverkehrsinsel

Zwischenzeitlich liegt der Förderbescheid der Regierung von Unterfranken vor. Die Maßnahmen werden mit bis zu 353.700 € bezuschusst, was einer Förderquote von rund 63 % entspricht.

Nach Erstellung der Leistungsverzeichnisse sollen die Baumaßnahmen noch in diesem Jahr ausgeschrieben werden.

6.2 Vollsperrung MIL 31 von Dornau zum Bahnübergang Kleinwallstadt

Das Staatliche Bauamt hat mitgeteilt, dass die Sanierung der Strecke mit einer Vollsperrung vom 05.10.2026 bis zum 10.11.2026 erfolgt.

Die ausgeschilderte Umleitung erfolgt über Sulzbach. Hierzu wird angemerkt, dass auch in Ebersbach an der Abzweigung nach Dornau auf die Baustelle hingewiesen wird.

6.3 Glasfaserausbau im OT Soden

Die Deutsche Glasfaser hat heute mitgeteilt, dass die Bauarbeiten im Ortsteil Soden in

den Kalenderwochen 42/43 weiter gehen sollen. Eine Information an die Bürger erfolgt.

6.4 Unterlagen für die Ortsumfahrung Sulzbach online

Das Staatliche Bauamt Aschaffenburg informierte den Markt mit Schreiben vom 20.08.2026, dass ein Vorentwurf für das Straßenbauvorhaben Ortsumgehung Sulzbach entlang der Bahntrasse zur Genehmigung durch die Bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr zur Genehmigung vorgelegt wurde.

Diese Unterlagen sind auch sofort über die Projekthomepage abrufbar:

https://ou-sulzbach-am-main.de/

Der Vorsitzende verweist auch auf eine Visualisierung, mit der man die Planungen sehr gut nachvollziehen kann.



6.5 Jahrestagung Städtebauförderung am 01.10.2026 in Kleinwallstadt

Der Vorsitzende berichtet von der Jahrestagung Städtebauförderung. Der Bund plant die Verdoppelung der Städtebauförderungsmittel.

Geplant sind (unter Finanzierungsvorbehalt):

- 2026 = 1,0 Mrd. Euro
- 2027 = 1,2 Mrd. Euro
- 2028 = 1,4 Mrd. Euro
- 2029 = 1,6 Mrd. Euro

Somit bleibt die Städtebauförderung weiterhin ein verlässlicher Partner der Kommunen. Für die geplanten Projekte des Marktes Sulzbach a. Main stehen somit grundsätzlich Mittel zur Verfügung.

---

7 Wünsche und Anträge der Mitglieder des Marktgemeinderates

7.1 MGR Jonathan Tevlin wg. Bäume vor der Kirche in Dornau

Jonathan bittet, nach Überprüfung, ob Marktgemeinde oder Kirchenverwaltung für die Bäume zuständig sind, um einen Rückschnitt.

7.2 MGR Alexander Heß wegen Pegelstände Grundwasser

Alexander Heß bittet die Verwaltung, die Pegelstände der Trinkwasserbrunnen zu aktualisieren und dem MGR vorzulegen.

7.3 MGR Marco Schneider wegen Wasserspiel auf dem IBELO-Platz

Marco Schneider bittet die Verwaltung um Prüfung, ob es keine Vorrichtung gibt, mit der die Besucher das Wasserspiel aktiv starten können. Damit könnte der Wasserbrauch reduziert werden.

7.4 MGR Petra Warmuth wg. Sitzmöglichkeiten auf dem Friedhof im OT Soden

Petra Warmuth teilt mit, dass auf dem Friedhof bei Beerdigungen zu wenig Sitzmöglichkeiten vorhanden sind, sowohl im Freien als auch in der Aussegnungshalle.

Zum Schluss bedankt sich der Vorsitzende bei den Marktgemeinderäten für die Mitarbeit und schließt die öffentliche Sitzung um 20:45 Uhr.

Markus Krebs Vorsitzender	Alexander Limbach Schriftführer