



Markt Sulzbach a. Main

Landkreis Miltenberg

NIEDERSCHRIFT

über die öffentliche

SITZUNG DES GRUNDSTÜCKS-, BAU- UND UMWELTAUSSCHUSSES

am 17.07.2025 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

3. Bürgermeister

Herr Norbert Elbert CSU Vertretung für Herrn Steffen Trautmann

Ordentliche Mitglieder

Herr Hubert Amrhein UWG

Herr Artur Hansl CSU

Frau Andrea Heidel ZAG

Herr Karl-Heinz Müller UWG

Frau Kirstin Reis SPD

Herr Norbert Seitz CSU

Schriftführer

Herr Hubert Schmitt

Gäste

Frau Anne Fache zu TOP 1. öff.

Abwesend:

Ordentliche Mitglieder

Herr Steffen Trautmann CSU Vertreten von Herrn 3. Bgm. Norbert Elbert

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

- TOP 1 Änderung des Bebauungsplans "Ober der Bergstraße" (Ortsteil Soden);
Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Anordnung der öffentlichen
Auslegung
- TOP 2 Behandlung der vorliegenden Bauanträge
- TOP 2.1 Bauantrag über Wohnhausneubau mit Garage, Flurweg 1 ("Höhfeld")
- TOP 2.2 Bauantrag über Neubau eines Einfamilienwohnhauses,
Auf der Birkenhöhe 6 ("Am Sulzbacher Weg")
- TOP 2.3 Bauantrag über Neubau eines Einfamilienhauses und einer Doppel-
garage, Sodentalstraße 174 a ("Gesamtbebauungsplan Soden")
- TOP 3 Berichte des Bürgermeisters
- TOP 3.1 Wasserleitungs- und Kanalsanierung mit Straßenbau (BA VII) in der
Sodentalstraße;
Mitteilung der vorgesehenen Zeitschiene
- TOP 3.2 Glasfaserausbau im OT Soden - Sachstandsbericht
- TOP 3.3 Nutzungsänderung von Bäckerei zu Dönerladen, Jahnstr. 4
- TOP 3.4 Gießkannen im Friedhof Sulzbach

Der Vorsitzende eröffnet die Sitzung des Grundstücks-, Bau- und Umweltausschusses, begrüßt alle Zuhörer, und stellt die Beschlussfähigkeit fest.

1 Änderung des Bebauungsplans "Ober der Bergstraße" (Ortsteil Soden); Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Anordnung der öffentlichen Auslegung

Mit Beschluss vom 30.01.2025 hatte der Marktgemeinderat dem Antrag auf Änderung des Bebauungsplans „Ober der Bergstraße“ hinsichtlich der zulässigen Dachform und Dachneigung zugestimmt und das Büro PlanerFM mit der Ausarbeitung eines Entwurfs zur Änderung des Bebauungsplans „Ober der Bergstraße“ beauftragt. Hierbei sollten die Festsetzungen des Bebauungsplans gänzlich auf die aktuellen städtebaulichen Gegebenheiten hin überprüft werden.

Die Bebauungsplanänderung soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erfolgen. Es wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB auf eine Umweltprüfung verzichtet. Im Hinblick auf die vorgesehene Durchführung der Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren muss vor der öffentlichen Auslegung noch eine Beteiligung der betroffenen Behörden (Regierung, Regionaler Planungsverband und Landratsamt) in Form einer Vorprüfung des Einzelfalls erfolgen, um damit eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung auszuschließen.

Mit der Änderung des Bebauungsplans wird der Flächennutzungsplan im Rahmen einer Berichtigung an die Inhalte des Bebauungsplans angepasst (Darstellung der gesamten Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans als WA - Allgemeines Wohngebiet).

Die vom Büro PlanerFM ausgearbeiteten Unterlagen zur Änderung des Bebauungsplans wurden im Ratsinformationssystem bereitgestellt.

Frau Fache vom Büro PlanerFM stellt anhand einer Präsentation mit insbesondere einer Gegenüberstellung der bisherigen und der geplanten neuen Festsetzungen den Bebauungsplanentwurf vor und geht auf Fragen aus dem Gremium ein.

In der Beratung wird seitens des Gremiums u.a. auf die Festsetzung der max. Wandhöhen von Gebäude bzw. von Garagen eingegangen. Hinsichtlich der Wandhöhen von Gebäuden (bei talseitigen Gebäuden max. 4,00 m bergseits mit Bezugspunkt Oberkante Gehweg/Straße und bei bergseitigen Gebäuden max. 7,00 m talseits mit Bezugspunkt natürliches Gelände) erläutert Frau Fache dass durch das Einsetzen in das Gelände und ggf. ein Tiefersetzen im Bezug zum bestehenden Gelände ein ausreichender Spielraum bestünde.

Im Hinblick auf die Möglichkeit, in den Garagen auch Wohnmobile einstellen zu können wird angefragt, ob man für Garagen auch eine Wandhöhe über 3,0 m festsetzen könne. Hierzu wird klargestellt, dass unter Berücksichtigung der Bayer. Bauordnung für Garagen über 3,0 m Wandhöhe Abstandsflächen nachzuweisen sind.

Beschlussvorschlag:

Der Entwurf zur Änderung des Bebauungsplans „Ober der Bergstraße“ mit Begründung sowie der Entwurf zur Berichtigung des Flächennutzungsplans im Bereich der Änderung des Bebauungsplans „Ober der Bergstraße“, jeweils in der Fassung vom 31.07.2025 werden gebilligt und zur öffentlichen Auslegung angeordnet, sofern die Vorprüfung des Einzelfalls seitens der betroffenen Behörden zu keinem abweichenden Ergebnis hinsichtlich der Durchführung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB führt.

Gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung erfolgt die Beteiligung der von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	

2 Behandlung der vorliegenden Bauanträge**2.1 Bauantrag über Wohnhausneubau mit Garage, Flurweg 1 ("Höhfeld")**

Beantragt wird die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Garage.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Höhfeld“.

Folgende Befreiungen von den Festsetzungen sind erforderlich:

- Überschreitung der Baugrenze durch Garage
- Errichtung der Garage an einem anderen als dem vorgesehenen Standort
- Unterschreitung der vorgegebenen Stauraumtiefe (hier: 3,75 m anstatt 5,00 m)

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:	

2.2 Bauantrag über Neubau eines Einfamilienwohnhauses, Auf der Birkenhöhe 6 ("Am Sulzbacher Weg")

Beantragt wird die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Sulzbacher Weg“.

Folgende Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind erforderlich:

- Überschreitung der maximal zulässigen Breite von 1/3 der Fassadenbreite (hier: 3,65 m anstatt 3,30 m)
- Überschreitung der Baugrenze durch den Carport und die Eingangsüberdachung
- Unterschreitung des Stauraums (4,29 m anstatt 5,00 m)

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:	

2.3 Bauantrag über Neubau eines Einfamilienhauses und einer Doppelgarage, Sodentalstraße 174 a ("Gesamtbebauungsplan Soden")

Beantragt wird der Neubau eines Einfamilienwohnhauses und einer Doppelgarage.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gesamtbebauungsplan Soden“.

Es werden folgende Befreiungen von den Festsetzungen benötigt:

- Unterschreitung des Mindestgrenzabstandes bei zweigeschossigen Gebäuden (hier 3,305 m anstatt 5,00 m)
- Überschreitung der Baugrenze durch die Doppelgarage und den Carport
- Überschreitung der Traufhöhe der Garage und des Carports (hier 3,00 m anstatt 2,50 m)
- Überschreitung der Traufhöhe durch das Wohnhaus (7,50 m anstatt 6,00 m)

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:	

3 Berichte des Bürgermeisters**3.1 Wasserleitungs- und Kanalsanierung mit Straßenbau (BA VII) in der Sodentalstraße;
Mitteilung der vorgesehenen Zeitschiene**

Vom Ing.-Büro Jung wurde folgende aktuell vorgesehene Zeitschiene der Maßnahme mitgeteilt:

- Förderantrag 1. Antragslauf: Juli/August 2025
- Zulassung zur Ausschreibung (Reg. v. Ufr.): September 2025
- Erstellung Leistungsverzeichnis: August - Oktober 2025
- Veröffentlichung Leistungsverzeichnis: November 2025
- Förderantrag 2. Antragslauf: Dezember 2025
- Submission und Vergabevorschlag: Dezember 2025 / Januar 2026
- Baubeginn: März/April 2026 (je nach Witterung)

3.2 Glasfaserausbau im OT Soden - Sachstandsbericht

Auf Nachfrage des 1. Bürgermeisters hat die Deutsche Glasfaser mit E-Mail vom 07.07.2025 mitgeteilt, dass sich die Arbeiten in den Westspessartgemeinden aktuell noch ein wenig hinziehen. Soden sei in der Planungs-Pipeline, es gebe aber noch keine valide Planung zur Ausführung. Leider gestalten sich die Aufarbeitungen zu den Ersatzvornahmen als sehr zeitaufreibend und es werde ein Baustart für 2026 mittlerweile für unrealistisch angesehen.

Der 1. Bürgermeister hat daraufhin die Deutsche Glasfaser nochmals nachdrücklich aufgefordert, weitere Optionen zu prüfen, so dass man in absehbarer Zeit eine Lösung für eine frühere Fortsetzung der Arbeiten im Ortsteil Soden findet.

3.3 Nutzungsänderung von Bäckerei zu Dönerladen, Jahnstr. 4

Durch den Betreiber des Dönerladens „Hungry Döner“ wurde die Erstellung eines Bauantrages in Auftrag gegeben. Das Vorhaben ist nach Aussage des Landratsamtes Miltenberg genehmigungsfähig. Weitere Fragestellungen wie gaststättenrechtliche Vorgaben oder Stellplatznachweis werden im laufenden Verfahren geklärt. Eine vorzeitige Nutzungsaufnahme kann geduldet werden, da von einer Genehmigungsfähigkeit ausgegangen werden kann.

3.4 Gießkannen im Friedhof Sulzbach

Hinsichtlich der Anfrage des MGR Artur Hansl, ob es nicht Sinn machen würde, für die Friedhöfe einen „Gießkannenständer“ mit Pfandschlosssystem anzuschaffen, erklärt der 1. Bürgermeister, dass unter Berücksichtigung der Kosten auf ein solches Pfandschlosssystem verzichtet werde.

Es wurden zwischenzeitlich weitere 10 Gießkannen für den Friedhof Sulzbach angeschafft.

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