



Markt Sulzbach a. Main

Landkreis Miltenberg

NIEDERSCHRIFT

über die öffentliche

SITZUNG DES MARKTGEMEINDERATES

am 01.10.2025 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

3. Bürgermeister

Herr Norbert Elbert CSU

Ordentliche Mitglieder

Herr Hubert Amrhein UWG

Herr Artur Hansl CSU

Herr Elmar Hefter CSU

Frau Andrea Heidel ZAG

Frau Antje Hennemann CSU

Herr Alexander Heß ZAG

Herr Jörg Kuhn UWG

Herr Karl-Heinz Müller UWG

Frau Kirstin Reis SPD

Herr Daniel Schmitt SPD

Herr Marco Schneider ZAG

Frau Andrea Schreck SPD

Herr Norbert Seitz CSU

Herr Alfred Sommer UWG

Herr Steffen Trautmann CSU

Frau Petra Warmuth UWG

Schriftführer

Christina Hartlaub

Gäste

Frau Katja Kuhn

Frau Sabine Lemke

Julia Weber

Herr Frank Welzbacher

Abwesend:

Ordentliche Mitglieder

Herr Lukas Almritter	ZAG
----------------------	-----

Herr Dr. Rainer Vorberg	CSU
-------------------------	-----

TAGESORDNUNG

- TOP 1 Genehmigen der öffentlichen Niederschrift vom 31.07.2025
- TOP 2 Beschlussfassung über die Tagesordnung der nichtöffentlichen Sitzung
- TOP 3 Generalsanierung KITA "Märchenland" - Vorstellung der aktuellen Planungen durch das Architekturbüro RitterBauer+Partner
- TOP 4 Sanierung Herigoyen Grund- u. Mittelschule mit Schaffung von Räumlichkeiten für die Offene Ganztagschule;
Vorstellung der aktuellen Planungen durch das Architekturbüro RitterBauer+Partner
- TOP 5 Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Grüne Lunge“ in zwei Teilbereichen (Fl.-Nr. 500/5, Bahnhofstraße 1 und Bahnhofstraße 4) - Ergebnis der öffentlichen Auslegung;
a) Behandlung der Stellungnahmen von Behörden und Träger öffentlicher Belange;
b) Behandlung der Stellungnahmen sonstiger Beteiligter (Bürger);
c) Satzungsbeschluss
- TOP 6 Änderung des Bebauungsplans "Ober der Bergstraße" (Ortsteil Soden);
Billigung des geänderten Bebauungsplanentwurfes und Anordnung der öffentlichen Auslegung
- TOP 7 Berichte des Bürgermeisters
- TOP 7.1 Bürgeranfrage bezüglich Umgehungsstraße
- TOP 7.2 Ausschreibung und Besetzung der JaS-Stelle in der Herigoyen-Schule
- TOP 7.3 Ergebnis Bündelausschreibung Strom
- TOP 7.4 Satzung zu Bürgerbegehren und Bürgerentscheiden
- TOP 7.5 Neugestaltung des IBELO-Areals; Musterfläche mit Pflasterverband
- TOP 7.6 Einladung Grenzgang am Tag der deutschen Einheit
- TOP 7.7 Einladung zur Bürgerinformationsveranstaltung zum Parkraumkonzept "Südliches Ortsgebiet"
- TOP 7.8 Hinweis nächste Sitzungstermine MGR
- TOP 7.9 Vorstellung Buch über die Bürgermeister von Sulzbach
- TOP 7.10 Ausstellung Skulpturen Seniorengarten

- TOP 7.11 Veranstaltungshinweis "101 Jahre gelebte Menschenrechte"
- TOP 8 Wünsche und Anträge der Mitglieder des Marktgemeinderates
 - TOP 8.1 Antje Hennemann wg. Beleuchtung Kinderkrippe Sonnenhügel
 - TOP 8.2 Elmar Hefter wg. Vorranggebiet Windkraft
 - TOP 8.3 Andrea Schreck wg. öffentlichen Defibrillatoren
 - TOP 8.4 Kirstin Reis wg. Fraktionsvorsitz SPD
 - TOP 8.5 Alexander Heß wg. Umleitung auf Grund Baumaßnahmen am Bahnübergang
 - TOP 8.6 Alexander Heß wg. Sicherheit am Bahnübergang
 - TOP 8.7 Jörg Kuhn wg. Spielstraße im Bereich Königsberger Straße / Egerländer Straße

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 31.07.2025

Beschluss:

Die Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 31.07.2025 wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	19
Nein:	0

Anwesend:	19
Persönlich beteiligt:	0

2 Beschlussfassung über die Tagesordnung der nichtöffentlichen Sitzung

Beschluss:

Die Tagesordnung der heutigen nichtöffentlichen Sitzung wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	19
Nein:	0

Anwesend:	19
Persönlich beteiligt:	0

3 Generalsanierung KITA "Märchenland" - Vorstellung der aktuellen Planungen durch das Architekturbüro RitterBauer+Partner

Zu dem Tagesordnungspunkt begrüßt Bürgermeister Krebs Frau Julia Weber, Kindergartenleitung „Haus für Kinder“, und Herrn Frank Welzbacher vom Architekturbüro RitterBauer+Partner.

Frau Weber berichtet zuerst über die aktuelle Situation des Gebäudes Spatzennest

und verdeutlicht die schwierigen Bedingungen anhand von Bildern.

Im Anschluss stellt Herr Welzbacher die aktuellen Planungen für die Generalsanierung der KITA „Märchenland“ vor. Im Rahmen eines europaweiten Verhandlungsverfahrens hat das Büro den Auftrag zur Planung der Generalsanierung erhalten.

Bei der geplanten Vorgehensweise soll der alte Bestand weitgehend erhalten bleiben und modernisiert werden.

Fragen bzw. Anliegen aus dem Gremium:

- Entwicklungspotential für andere Nutzung im Bereich des Gebäudes Spatzennest prüfen

- multifunktionale Gestaltung Bereich Spatzennest für spätere Umnutzung

- Möglichkeit zur räumlichen und haustechnischen Abtrennung der Bereiche Märchenland und Spatzennest

- Änderungen an der bisherigen Planung und Raumaufteilung

Laut Herrn Welzbacher handelt es sich bei der Vorstellung um die architektonische Planung; es können Änderungswünsche aufgenommen und geprüft werden.

- Erreichbarkeit Kinderwagenraum von innen

Herr Welzbacher erklärt, dass aus bisheriger Erfahrung die außenliegende Zugangsmöglichkeit sinnvoll ist. Hierdurch wird vermieden, dass Eltern mit dem Kinderwagen oder anderen Fahrzeugen in die Räumlichkeiten eintreten und diese dort auch anderweitig abstellen.

- Hochwasserschutz wegen Überschwemmungsgebiet (HQ100)

Herr Welzbacher erläutert, dass das Kindergartengebäude als öffentliches Gebäude barrierefrei sein muss. Durch bauliche Maßnahmen kann eine Erhöhung des Gebäudes um wenige cm erreicht werden. Bei großen Bedenken seitens des Marktgemeinderates sollte der Standort des Kindergartens überdacht werden.

- Vorteile der Generalsanierung gegenüber einem Neubau

Die aktuelle Raumgröße liegt bei 59 m²; bei einem Neubau sind die Vorgaben für Gruppenräumen mit 45 m² wesentlich kleiner, informiert Herr Welzbacher. Auch sollte man die baulichen Ressourcen nachhaltig nutzen.

- Zeitraum für die Bedarfsermittlung

Bürgermeister Krebs gibt an, die Bedarfsermittlung anhand der Bedarfsmittelteilung des Landratsamtes durchgeführt zu haben. Der Zeitraum umfasst 5 Jahre.

Als nächster Schritt sind die Verhandlungsverfahren für die Fachplaner in Auftrag zu geben.

Derzeit wird empfohlen, die Werte aller erforderlichen Planungsleistungen auch dann zu addieren, wenn es sich z.B. um Kindergärten o.Ä. handelt, um rechtliche und finanzielle Risiken zu vermeiden.

Die Baukosten werden aktuell auf ca. 4,45 Millionen Euro inklusive Außenanlagen geschätzt. Die Höhe des Zuschusses kann auf Grund des Planungsstandes noch nicht ermittelt werden.

Aus den vorgenannten Gründen schlägt die Verwaltung vor, auch für die Planungsleistungen der technischen Gebäudeeinrichtung und evtl. Statik ein europaweites Ver-

handlungsverfahren durchzuführen.

Beschluss:

Der aktuell durch das Büro RitterBauer+Partner vorgestellten Planungsvariante wird grundsätzlich zugestimmt.

Die Verwaltung wird beauftragt, die noch notwendigen VGV-Verfahren für die Fachplanungen unter Federführung eines Beraterbüros durchzuführen.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	18
Nein:	1

Anwesend:	19
Persönlich beteiligt:	0

4 Sanierung Herigoyen Grund- u. Mittelschule mit Schaffung von Räumlichkeiten für die Offene Ganztageschule; Vorstellung der aktuellen Planungen durch das Architekturbüro Ritter-Bauer+Partner

Zu dem Tagesordnungspunkt begrüßt Bürgermeister Krebs Frau Katja Kuhn, Rektorin der Herigoyen-Schule, und Frau Sabine Lemke, Leitung OGS als Vorsitzende des Fördervereins der Herigoyen-Schule.

Im Rahmen einer Machbarkeitsstudie hat das Büro BauerRitter+Partner verschiedene Lösungen für die Sanierung der Herigoyen Grund- u. Mittelschule und die Schaffung weiterer Plätze für die Offene Ganztageschule erarbeitet und mit den Beteiligten von Schule und OGS abgestimmt. Die unterschiedlichen Varianten stellt Herrn Welzbacher dem Gremium vor. Die Fragen aus dem Gremium zu den Planungsüberlegungen werden von Herrn Welzbacher, Frau Kuhn und Frau Lemke beantwortet.

Nach Auswahl einer Vorzugsvariante sollten zunächst weitere Gespräche mit der Regierung von Unterfranken geführt werden und die Machbarkeitsstudie mit Kostenschätzung abgeschlossen werden.

Danach sieht das Verfahren als nächsten Verfahrensschritt die Durchführung eines 2-stufigen Verhandlungsverfahren für die Architektenleistungen (da oberhalb des Schwellenwertes von 221.000 €) vor.

Die Verwaltung weist in diesem Zusammenhang auf das Investitionsprogramm Ganztagsausbau des Bundes hin. Eine Verlängerung dieses Programmes bedeutet, dass bauliche Maßnahmen bis zum 31.12.2029 abgeschlossen und bis zum 30.06.2030 abgerechnet werden können.

Somit könnte der Markt Sulzbach a. Main neben der Grundförderung nach Art. 10 FAG (ca. 40 % der förderfähigen Kosten) noch für jeden zusätzlichen Platz für die Offene Ganztageschule

6.000 € an Förderung einplanen.

Beschluss:

Das Planungsbüro RitterBauer+Partner wird beauftragt, die Machbarkeitsstudie mit der Variante 1 c weiter zu vertiefen mit:

- Bauabschnitten
- Grobkonzept Bauzeitenplan (wegen Förderung)
- Kostenschätzung
- Pädagogisches Klassenzimmer und offenes Lernen
- Barrierefreiheit

und die Ergebnisse dem Gremium wieder vorzulegen.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	18
Nein:	1

Anwesend:	19
Persönlich beteiligt:	0

- 5 Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Grüne Lunge“ in zwei Teilbereichen (Fl.-Nr. 500/5, Bahnhofstraße 1 und Bahnhofstraße 4) - Ergebnis der öffentlichen Auslegung;**
- a) Behandlung der Stellungnahmen von Behörden und Träger öffentlicher Belange;**
 - b) Behandlung der Stellungnahmen sonstiger Beteiligter (Bürger);**
 - c) Satzungsbeschluss**

Vorberaten vom BA am 11.09.2025.

Der entsprechend der Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange vom Marktgemeinderat am 26.06.2025 gebilligte Entwurf zur Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Grüne Lunge“ mit Begründung wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit von 07.07.2025 bis einschließlich 08.08.2025 öffentlich ausgelegt. Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB von der öffentlichen Auslegung informiert und im gleichen vorgenannten Zeitraum 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. Regierung von Unterfranken,
02. Regionaler Planungsverband,
03. Landratsamt Miltenberg - Bauplanungs- und Bauordnungsrecht,
04. Landratsamt Miltenberg - Natur- und Landschaftsschutz,
05. Landratsamt Miltenberg - Immissionsschutz,
06. Landratsamt Miltenberg - Bodenschutz,
07. Landratsamt Miltenberg - Wasserschutz,
08. Landratsamt Miltenberg - Denkmalschutz
09. Landratsamt Miltenberg - Brandschutz,
10. Landratsamt Miltenberg - Gesundheitliche Belange,
11. Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg,
12. Staatliches Bauamt Aschaffenburg,
13. Bayer. Landesamt für Denkmalpflege,
14. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung,
15. Zweckverband AMME,
16. PLEdoc GmbH Ferngas Netzgesellschaft mbH,
17. Bayernwerk Netz GmbH,
18. Deutsche Telekom Technik GmbH,
19. Tennet TSO GmbH,
20. Vodafone Hessen GmbH & Co. KG,
21. Gemeinde Leidersbach.

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

01. Landratsamt Miltenberg - Immissionsschutz,
02. Landratsamt Miltenberg - Bodenschutz,
03. Landratsamt Miltenberg - Wasserschutz,
04. Landratsamt Miltenberg - Denkmalschutz
05. Landratsamt Miltenberg - Gesundheitliche Belange,
06. Staatliches Bauamt Aschaffenburg,
07. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung,
08. Zweckverband AMME,
09. PLEdoc GmbH Ferngas Netzgesellschaft mbH,
10. Bayernwerk Netz GmbH,
11. Deutsche Telekom Technik GmbH,
12. Tennet TSO GmbH,
13. Vodafone Hessen GmbH & Co. KG,
14. Gemeinde Leidersbach.

Keine Stellungnahme abgegeben haben:

01. Landratsamt Miltenberg - Brandschutz,
02. Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg,
03. Bayer. Landesamt für Denkmalpflege.

Stellungnahmen, die zu behandeln sind, haben abgegeben:

01. Regierung von Unterfranken,
02. Regionaler Planungsverband,
03. Landratsamt Miltenberg - Bauplanungs- und Bauordnungsrecht,
04. Landratsamt Miltenberg - Natur- und Landschaftsschutz.

1. Regierung von Unterfranken mit Schreiben vom 09.07.2025

Die Regierung von Unterfranken als höhere Landesplanungsbehörde erhebt in ihrer Eigenschaft als Träger öffentlicher Belange weiterhin keine Einwände, wenn die zuständigen Wasserwirtschafts-, Denkmalschutz- und Naturschutzbehörden, ggf. mit Auflagen, keine Einwände erheben bzw. dem Vorhaben zustimmen.

Diese Stellungnahme ergeht ausschließlich aus der Sicht der Raumordnung und Landesplanung. Eine Prüfung und Würdigung sonstiger öffentlicher Belange ist damit nicht verbunden.

Beurteilung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der Planung wurde zugestimmt.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

keine

Beschluss:

Der Beurteilung des Büro PlanerFM wird vollinhaltlich zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	19
Nein:	0

Anwesend:	19
Persönlich beteiligt:	0

2. Regionaler Planungsverband mit Schreiben vom 09.07.2025

Der regionale Planungsverband Bayerischer Untermain erhebt in seiner Eigenschaft als Träger öffentlicher Belange weiterhin keine Einwände, wenn die zuständigen Wasserwirtschafts-, Denkmalschutz- und Naturschutzbehörden, ggf. mit Auflagen, keine Einwände erheben bzw. dem Vorhaben zustimmen.

Beurteilung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Planung wurde zugestimmt.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

keine

Beschluss:

Der Beurteilung des Büro PlanerFM wird vollinhaltlich zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	19
Nein:	0

Anwesend:	19
Persönlich beteiligt:	0

3. Landratsamt Miltenberg - Bauplanungs- und Bauordnungsrecht

mit Schreiben vom 04.08.2025

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

Rechtsgrundlagen

Bei der Auflistung der Rechtsgrundlagen wird darauf hingewiesen, dass die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B) zuletzt durch die §§ 4 und 5 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254) geändert worden ist.

Zeichnerische Festsetzungen

In der Legende wird zum einen die GRZ (Grundflächenzahl) als auch zum anderen ein Planzeichen für vorhandene Gebäude erläutert. Da beides im Geltungsbereich des Änderungsentwurfs nicht zum Tragen kommt, kann es in der Legende zu den Zeichnerischen Festsetzungen entfallen.

Begründung

Der Fehlerteufel hat zugeschlagen:

Auf Seite 3 wird ausgeführt, dass der Marktgemeinderat am 26.09.**2025** (vermutlich 2024) und am 24.10.2024 beschlossen habe, den Bebauungsplan „Grüne Lunge“ zu ändern.

Auf Seite 6 wird die Lage des vorgesehenen Parkplatzes erläutert: „Zwischen Fahrradweg und dem Anwesen **Untere** Dorfstraße 27...“. Es handelt sich tatsächlich um die Hintere Dorfstraße.

Beurteilung:

Den Anregungen wird gefolgt.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Rechtsgrundlagen

Die Rechtsgrundlage wird aktualisiert.

Zeichnerische Festsetzungen

Das Zeichen GRZ wird entfernt. Das Gebäude Bahnhofstraße 1 liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Deshalb bleibt das Zeichen „vorhandene Gebäude“ bestehen.

Begründung

Die Fehler werden korrigiert.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Die redaktionellen Anpassungen werden in die Begründung und den Plan übernommen.

Beschluss:

Der Beurteilung des Büro PlanerFM wird vollinhaltlich zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	19
Nein:	0

Anwesend:	19
Persönlich beteiligt:	0

4. Landratsamt Miltenberg - Natur- und Landschaftsschutz

mit Schreiben vom 04.08.2025

Mit dem Vorhaben besteht aus naturschutzrechtlicher und -fachlicher Sicht unter folgenden Auflagen Einverständnis:

1. Das Naturdenkmal „Prinzregent Luitpold-Linde“ (ND-Nr.: 05723) ist dauerhaft zu erhalten und als solches im Bebauungsplan darzustellen.
2. Die Festsetzung unter Ziffer 6.1.1 und 6.1.2 „Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen“ ist wie folgt zu ändern:

„6.1.1 Anzahl und Standorte der Bäume: Die Anzahl der im Bebauungsplan festgesetzten zu pflanzenden und zu erhaltenden Bäume ist verbindlich, während die Standorte unverbindlich sind. Es sind mindestens so viele Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten, wie im aktuell gültigen Bebauungsplan als zu erhalten und zu pflanzen festgesetzt sind.“

6.1.2 Erhaltung und Ersatz: Die zur Erhaltung und Pflanzung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.“

Die entsprechende Anzahl ist im B-Plan zu ergänzen.

3. Unter der Festsetzung zum Artenschutz 6.2 ist zu ergänzen:

„6.2.2 Bei Gehölzrückschnitten und -beseitigungen (Rückschnitt-, Rodungs- und Fällarbeiten sind die Maßgaben des § 39 Abs. 5 S. 1 Nr. 2 BNatSchG zu beachten. Diese umfassen ausdrücklich auch den Rückschnitt von Ästen und die Beseitigung von Heckenstrukturen.“

6.2.3 Vor Beginn von Fäll- und Rückschnittarbeiten sind die betroffenen Gehölze oder vor Abbruch oder Umbau von Gebäuden sind relevante Strukturen durch eine fachkundige Person auf ein Vorkommen von europarechtlich geschützten Vogelarten, Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und deren gesetzlich geschützten Lebensstätten hin zu kontrollieren (u.a. Vögel und Fledermäuse sowie ihre Lebensstätten wie Baumhöhlen, Schwalbennester oder Spaltenquartiere). Bei bestätigtem Vorkommen ist vor Maßnahmenbeginn die Untere Naturschutzbehörde Miltenberg zu kontaktieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.“

4. Der Kompensationsbedarf ist wie in Anlage 1 dargestellt zu berechnen. Demnach ergibt sich ein Kompensationsbedarf in Höhe von 5.228,85 WP.
5. Der Kompensationsbedarf von 5.228,85 WP ist wie folgt zu erbringen:
- a) Die 5.228,85 WP sind als externer Ausgleich durch die Gemeinde Sulzbach von deren Ökokonto abzubuchen. Der Markt Sulzbach stimmt der Abbuchung der benötigten 5.228,85 WP als Ausgleich für den B-Plan von seinem Ökopunktekonto zu. Dazu werden von der vorgeschlagenen Ökokontofläche mit der ÖFK-Lfd-Nr. 1011462, die eine Gesamtgröße von 12.295 m² aufweist und auf dem Flurstück 10177/7, Gemarkung Sulzbach, liegt, die benötigten 1.021 m², die den 5.228,85 WP entsprechen, dem Vorhaben zugeordnet und abgebucht (vgl. Anlage 1 - 3).
 - b) Die zugeordnete externe Ausgleichfläche des Ökokontos ist im B-Plan darzustellen.
 - c) Die Untere Naturschutzbehörde ist über die Rechtskraft des Bebauungsplans in Kenntnis zu setzen, damit eine Abbuchung der Ökopunkte vorgenommen werden kann.

Hinweis

Aus dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag geht hervor, dass für Fledermäuse potentiell geeignete Quartierstrukturen verloren gehen, eine aktuelle Nutzung wurde jedoch ausgeschlossen. Es wird die Installation von zwei Fledermauskästen empfohlen.

Beurteilung:

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

Zu 1: Das Naturdenkmal ist im Plan enthalten. Unter Ziffer B 6.1.2 ist dieser Baum zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Zu 2: Die Ziffern 6.1.2 und 6.1.3 werden entsprechend ausgetauscht. Die Zahl der zu erhaltenden Bäume wird ergänzt.

In der ursprünglichen Fassung des Bebauungsplanes waren 22 Bäume als zu erhalten festgesetzt. Diese Zahl wird übernommen.

Zu 3: Die Ziffern 6.2.2 und 6.2.3 werden wie vorgeschlagen ergänzt.

Zu 4: Die Höhe des Kompensationsbedarf wird korrigiert.

Zu 5: a) Die fehlenden Informationen werden im Plan ergänzt.

b) Die Ausgleichsfläche wird im Plan dargestellt.

c) Kenntnisnahme und Beachtung

Hinweis: Unter Ziffer B.6.2.3 wird das Aufhängen von zwei Fledermauskästen gefordert.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Die Änderungen werden wie oben beschrieben in den Plan und die Begründung eingearbeitet.

Beschluss:

Der Beurteilung des Büro PlanerFM wird vollinhaltlich zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	19
Nein:	0

Anwesend:	19
Persönlich beteiligt:	0

b) Behandlung der Stellungnahmen sonstiger Beteiligter (Bürger);

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit ist keine Stellungnahme eingegangen.

c) Satzungsbeschluss

Beschluss:

Die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Grüne Lunge“ in zwei Teilbereichen (Fl.-Nr. 500/5, Bahnhofstraße 1 und Bahnhofstraße 4) in der Fassung vom 01.10.2025 wird unter Beachtung des Art. 49 GO als **Satzung** beschlossen.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Bebauungsplanänderung „Grüne Lunge“ dem Landratsamt Miltenberg zur Genehmigung vorzulegen.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	19
Nein:	0

Anwesend:	19
Persönlich beteiligt:	0

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

Mit Beschluss vom 31.07.2025 hat der Marktgemeinderat den Entwurf zur Änderung des Bebauungsplanes „Ober der Bergstraße“ mit Begründung **in der Fassung vom 31.07.2025** gebilligt und die öffentliche Auslegung angeordnet. Gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung soll die Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgen.

Zwischenzeitlich erfolgte die Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB. Voraussetzung für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens ist es, dass nach überschlägiger Prüfung keine erheblichen Umweltauswirkungen vermutet werden.

Mit Schreiben vom 13.08.2025 hat das Landratsamt Miltenberg als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung genommen:

1. Bauplanungs- und Bauordnungsrecht

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

Rechtsgrundlagen

Bei der Auflistung der Rechtsgrundlagen wird darauf hingewiesen, dass die **Bayerische Bauordnung (BayBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B) zuletzt durch die §§ 4 und 5 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254) geändert worden ist.

Berichtigung Flächennutzungsplan

Die Festsetzungen im Bebauungsplan widersprechen der Darstellung im Flächennutzungsplan. Dieser soll im Rahmen einer Berichtigung an den Bebauungsplan angepasst werden. Die entsprechenden Unterlagen (Planzeichnung der geänderten Teilfläche des Flächennutzungsplanes mit Verfahrensvermerken) werden vermutlich im nächsten Verfahrensschritt vorgelegt.

Wandhöhe

Die unter dem Punkt 2.1 festgesetzt Wandhöhe nimmt Bezug auf die Oberkante Gehweg/ Straße. Hier sollte eventuell noch „in der Gebäudemitte“ ergänzt werden.

Einzel- oder Doppelhaus

Bisher war auch eine Einzelhausbebauung zulässig, wenn es die Grundstücksbreite hergibt und der Nachbar ebenso bauen kann. Diese Regelung wird nun aufgegeben. Wenn bereits ein Wohnhaus an der Grundstücksgrenze errichtet wurde, sollte dies auch für das angrenzende Nachbargrundstück zur Verpflichtung werden, da der Abstand zwischen den beiden Häusern im ungünstigen Fall sehr gering ausfallen könnte.

Einfriedungen

Bei bergseitigen Einfriedungen von 1,0 m wird mit einer hohen Wahrscheinlichkeit eine Absturzsicherung von 0,90 m erforderlich. Diese sollte in ihrer Gestaltung ebenfalls definiert werden.

Hinweise (Begründung)

In der Begründung wird unter Ziff. 7.6 die Rubrik „Hinweise“ erläutert. Beim Absatz bezüglich der ausgeprägten Hanglage hat wohl der Fehlerteufel zugeschlagen.

2. Natur- und Landschaftsschutz

Mit dem Vorhaben besteht aus naturschutzrechtlicher und -fachlicher Sicht unter folgenden Auflagen Einverständnis:

- Textliche Festsetzungen, Ziffer 5.4.1:
Satz 2 ist wie folgt zu ändern: „Bäume und andere Gehölze sind vor der Fällung durch eine geeignete Person auf geschützte Lebensstätten (z.B. Höhlen oder Nester) zu untersuchen. Bei einem positiven Befund sind die weiteren Maßnahmen mit der Unteren Naturschutzbehörde Miltenberg abzustimmen“.
- Textliche Festsetzungen, Ziffer 8:
Die Tabellen 1 (Bäume) und 2 (Sträucher) sind hinsichtlich der Artenauswahl zu überarbeiten, sodass nur Gehölzarten der angehängten Gehölzliste (Anhang 1) enthalten sind.

3. Immissionsschutz

Die Änderungen sollen den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans betreffen. Neben den Änderungen der Dachform und -neigung sollen die Festsetzungen des aus dem Jahr 1974 stammenden Bebauungsplans überprüft und bei Erfordernis an die aktuellen Rechtsvorschriften angepasst werden.

Weiterhin soll durch die Möglichkeit zum Verschieben des Baufelds in Richtung Straße der Eingriff in den Hang verringert bzw. eine bessere Anpassung an die bestehende Topografie sowie die Berücksichtigung von Gehölzinseln erreicht werden.

Gegen die geplanten Änderungen des Bebauungsplans bzw. den Festsetzungen zum Bebauungsplan bestehen aus Sicht des Immissionsschutzes keine Einwände.

4. Bodenschutz

Im bayerischen Altlastenkataster nach Art. 3 BayBodSchG sind keine der im Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes „Ober der Bergstraße“ in Sulzbach a. Main liegenden Grundstücke als Altlast oder schädliche Bodenveränderung verzeichnet. Auch darüber hinaus liegen uns keine Informationen vor, dass sich auf den besagten Grundstücken eine Altlast oder eine schädliche Bodenveränderung befindet.

Aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen gegen die Änderung des Bebauungsplans „Ober der Bergstraße“ in Sulzbach a. Main somit keine Bedenken.

Wir weisen allerdings daraufhin, dass Boden ein besonders schützenswertes Gut darstellt und mit Grund und Boden sparsam und schonen umgegangen werden soll. Um überflüssige Erdmassenbewegungen zu vermeiden, ist daher bei der Planung künftiger Bauvorhaben innerhalb des o.g. Bebauungsplans eine Anpassung der jeweiligen Bauvorhaben an den Geländeverlauf anzuraten. Mutterboden ist grundsätzlich auszuheben und in nutzbarem Zustand zu erhalten. Anfallender, nicht kontaminierter, Bauaushub sollte vorrangig wieder an den Ort, an dem er ausgehoben wurde, für Bauzwecke wiederverwendet werden. Ist eine Wiederverwendung innerhalb des Bauvorhabens nicht möglich, ist bestmöglich eine ordnungsgemäße und schadlose Verwertung des Bodenaushubs in örtlicher Nähe anzustreben.

Hinweis

Die Informationen im Altlastenkataster nach Art. 3 BayBodSchG geben nur den momentan erfassten Datenbestand wieder, der nicht den aktuellen Verhältnissen auf dem jeweiligen Grundstück entsprechen muss. Gegebenenfalls muss ein Verantwortlicher nach Bodenschutzrecht (insbesondere Eigentümer) eine entsprechende Überprüfung (Recherche bzw. Untersuchung) selbst veranlassen. Sollten sich dabei, entgegen unseren bisherigen Erkenntnissen, konkrete Anhaltspunkte für das Vorliegen von Altlasten oder schädlichen Bodenveränderungen ergeben, dann ist der Verantwortliche nach Art. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) verpflichtet, die Untere Bodenschutzbehörde im Landratsamt Miltenberg unverzüglich über diesen Sachverhalt zu informieren und ihr die diesbezüglich vorhandenen Unterlagen vorzulegen.

5. Wasserschutz

Das anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser kann über den Kanal im Mischsystem abgeleitet werden, somit ist die Erschließung gesichert.

Um die Menge des abzuleitenden Niederschlagswassers gering zu halten, ist auf den

Stellplätzen, Zufahrten, Wegen, Hofflächen und Terrassen anfallendes Niederschlagswasser nach Möglichkeit zu versickern und Dächer von Flachdachgaragen und Carports extensiv zu begrünen.

Anfallendes Niederschlagswasser sollte grundsätzlich in einer Zisterne gesammelt und zur Gartenbewässerung oder als Brauchwasser genutzt werden.

Zum Umgang mit Niederschlagswasser wird auf DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“, A 102, A 138 und A 117 hingewiesen.

Bei einer Versickerung sind die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) sowie der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten.

Sollte die NWFreiV nicht greifen, wäre beim Landratsamt Miltenberg eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

6. Denkmalschutz

Mit dem Vorhaben besteht Einverständnis, da in den vorgelegten Unterlagen die Belange des Denkmalschutzes berücksichtigt sind.

7. Gesundheitsamtliche Belange

Das Gesundheitsamt hat die vorgelegten Antragsunterlagen auf B-Plan-Änderung „Ober der Bergstraße“, Sulzbach geprüft und ist unter Beachtung nachstehender Bedingungen und Auflagen mit dieser einverstanden:

- Es gilt als selbstverständlich, dass eventuell baulich genutzte Grundstücke über eine ordnungsgemäße Trinkwasserversorgung verfügen. Die Versorgung mit einwandfreiem Trinkwasser in ausreichender Menge mit ausreichendem Druck ist sicherzustellen.
- Bei der Fläche gilt ebenso als selbstverständlich, dass der Anschluss an eine ordnungsgemäße, geregelte Abwasserbeseitigungsanlage erfolgt.
- Die Stellungnahmen der andern Fachbehörden wie WWA und Wasserrecht sind zu beachten.

Das Büro PlanerFM hat die Anmerkungen aus der Stellungnahme des Landratsamtes (soweit relevant und noch nicht enthalten) in den textlichen Festsetzungen und der Begründung berücksichtigt.

Beschluss:

Der geänderte 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 01.10.2025, werden gebilligt und zur öffentlichen Auslegung angeordnet.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	19
Nein:	0

Anwesend:	19
Persönlich beteiligt:	0

7 Berichte des Bürgermeisters

7.1 Bürgeranfrage bezüglich Umgehungsstraße

Bürgermeister Krebs informiert das Gremium über die eingegangene Bürgeranfrage bezüglich der Planungen zur Ortsumgehung St 2309. Der Fragenkatalog wurde mit der Bitte um Rückmeldung an das Staatliche Straßenbauamt weitergereicht; eine Antwort ist bisher nicht eingegangen.

7.2 Ausschreibung und Besetzung der JaS-Stelle in der Herigoyen-Schule

Die Erhöhung der JaS-Stunden an der Grundschule der Herigoyen-Schule war perspektivisch mit einer halben Stelle im September 2026 vorgesehen. Durch Änderungen an einem Mittelschulstandort im Landkreis wurde der Herigoyen-Schule die Anhebung der Stunden früher zugeteilt. Die Rahmenbedingungen seitens des Marktes und der Schule werden eingehalten, sodass die Stelle ausgeschrieben und besetzt werden kann.

7.3 Ergebnis Bündelausschreibung Strom

Bürgermeister Krebs gibt bekannt, dass durch die Bündelausschreibung der neue Arbeitspreis 9,34 ct/kWh beträgt. Der Preis der letzten Ausschreibung betrug 14,80 ct/kWh.

7.4 Satzung zu Bürgerbegehren und Bürgerentscheiden

Der Markt Sulzbach a.Main erlässt eine Satzung zu Bürgerbegehren und Bürgerentscheiden. Diese wurde seitens des Landratsamts Miltenberg genehmigt. Die Satzung tritt zum 01.11.2025 in Kraft und wird im Amtsblatt vom 31.10.2025 veröffentlicht.

7.5 Neugestaltung des IBELO-Areals; Musterfläche mit Pflasterverband

Bürgermeister Krebs informiert über einen Termin zur Begutachtung und Freigabe der neuen Musterfläche mit Pflasterverband in der kommenden Woche. Bei den Verlegearbeiten ergaben sich Schwierigkeiten beim Zuschneiden der Steine, wodurch es zu einem zeitlichen Verzug kommt. Nach dem Termin soll der Standort des diesjährigen Weihnachtsmarktes festgelegt werden.

7.6 Einladung Grenzgang am Tag der deutschen Einheit

Bürgermeister Krebs lädt zum gemeinsamen Grenzgang am 03.10.2025 ein. Für Bürgerinnen und Bürger sind Busse organisiert; die Abfahrtszeiten können dem Amtsblatt entnommen werden.

7.7 Einladung zur Bürgerinformationsveranstaltung zum Parkraumkonzept "Südliches Ortsgebiet"

Am 06.10.2025 findet um 18.00 Uhr im Haus der Begegnung eine Bürgerinformationsveranstaltung zum Parkraumkonzept „Südliches Ortsgebiet“ statt. Hierzu lädt Bürgermeister Krebs alle Bürgerinnen und Bürger sowie den Marktgemeinderat ein.

7.8 Hinweis nächste Sitzungstermine MGR

Die nächsten Marktgemeinderatssitzungen finden am 30.10.2025 im Bürgerhaus Soden und am 27.11.2025 im Bürgerhaus Dornau statt.

7.9 Vorstellung Buch über die Bürgermeister von Sulzbach

3. Bürgermeister Norbert Elbert stellt kurz das Buch über die Bürgermeister von Sulzbach von der Autorin Susanna Rizzo vor. Ebenfalls wurden durch Herrn Elbert Nachkommen der Bürgermeister ermittelt und jeweils ein Exemplar des Buches übergeben.

7.10 Ausstellung Skulpturen Seniorengarten

Nach der Kunstaussstellung im September befinden sich noch Skulpturen als Leihgaben im Seniorengarten. 3. Bürgermeister Elbert berichtet, dass vielen Bürgern der Seniorengarten nicht bekannt ist bzw. nicht an diesen denken. Er gibt dem Gemeinderat als Anregung für eine mögliche Gestaltung mit, sich diesen aktuell anzuschauen.

7.11 Veranstaltungshinweis "101 Jahre gelebte Menschenrechte"

Am 02.10.2025 findet die Veranstaltung „101 Jahre gelebte Menschenrechte“ im Haus der Begegnung statt. An diesem Abend werden ausgewählte Texte von Ruth Weiss gelesen und Erinnerungen an die verstorbene Journalistin geteilt.

8 Wünsche und Anträge der Mitglieder des Marktgemeinderates

8.1 Antje Hennemann wg. Beleuchtung Kinderkrippe Sonnenhügel

Antje Hennemann stellt den Antrag, dass die Beleuchtung in der Kindertagesstätte Sonnenhügel geändert wird.

8.2 Elmar Hefter wg. Vorranggebiet Windkraft

Elmar Hefter weist den Marktgemeinderat auf den Sitzungstermin des Regionalen Planungsverbandes am 06.10.2025 um 14.00 Uhr hin. In dieser Sitzung werden die Vorrangflächen für Windkraft in der Region festgelegt. Die Mitnahme der Bürger ist laut Elmar Hefter sehr wichtig. Deshalb stellt er den Antrag auf eine Informationsveranstaltung für Bürger.

Die Bürger werden informiert, sobald Grundlagen für eine Informationsveranstaltung vorliegen, so Bürgermeister Krebs. In der nächsten Marktgemeinderatssitzung in Soden wird er über die aktuellen Entwicklungen berichten.

8.3 Andrea Schreck wg. öffentlichen Defibrillatoren

Andrea Schreck gibt an, dass Defibrillatoren aktuell nur in geschlossenen Gebäuden vorhanden sind. Der Seniorenbeirat befürwortet einen jederzeit zugänglichen öffentlichen Defibrillator auf dem Ibelo-Platz.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen und geprüft.

8.4 Kirstin Reis wg. Fraktionsvorsitz SPD

Kirstin Reis gibt ihren Rücktritt zum 01.10.2025 als Fraktionsvorsitzende der SPD bekannt. Den Vorsitz übernimmt Andrea Schreck.

8.5 Alexander Heß wg. Umleitung auf Grund Baumaßnahmen am Bahnübergang

Alexander Heß fragt nach der Umleitungsstrecke während Sperrung des Bahnübergangs wegen Bauarbeiten und welchen Einfluss der Markt darauf hat.

Bürgermeister Krebs informiert, dass die offizielle Umleitungsstrecke über den Leidersbach erfolgt. Die Strecke wird im nächsten Amts- und Mitteilungsblatt veröffentlicht. Die Planung der Umleitung erfolgt durch das Landratsamt Miltenberg.

8.6 Alexander Heß wg. Sicherheit am Bahnübergang

Alexander Heß moniert die Sicherheit am Bahnübergang für querende Fußgänger und Radfahrer. Bei der aktuellen Baumaßnahme wäre die Möglichkeit für den Einbau einer 2. Schranke gewesen um das Gefahrenpotential für die o.g. Personengruppe zu minimieren.

Bürgermeister Krebs gab an, dass der Markt Sulzbach a.Main diese gefordert habe, die Entscheidung über eine solche Baumaßnahme jedoch nicht durch die Kommune getroffen werde.

8.7 Jörg Kuhn wg. Spielstraße im Bereich Königsberger Straße / Egerländer Straße

Jörg Kuhn beantragt die Einrichtung einer Spielstraße in der Königsberger Straße auf Höhe der Einmündung Egerländer Straße bis zum Wendehammer.

Bürgermeister Krebs gibt den Antrag an den Verkehrsausschuss weiter.

Zum Schluss bedankt sich der Vorsitzende bei den Marktgemeinderäten für die Mitarbeit und schließt die öffentliche Sitzung um 21:55 Uhr.

Markus Krebs
Vorsitzender

Christina Hartlaub
Schriftführer

Wegen nachträglicher Freigabe erscheinen die Tagesordnungspunkte 3 und 4 der heutigen nichtöffentlichen Sitzung auch im öffentlichen Teil der Niederschrift.

3 Vergabebeschluss zur Erstellung eines kommunalen Wärmeplans

In der Marktgemeinderatssitzung vom 22.05.2025 wurde der Aufstellungsbeschluss zur kommunalen Wärmeplanung gefasst. Für das gesamte Gemeindegebiet, einschließlich der Ortsteile Soden und Dornau, soll das vereinfachte Verfahren angewandt werden. Hierdurch werden u.a. in der Potenzialanalyse alle relevanten Potenziale für zentrale und dezentrale Versorgung geprüft.

Für die Erstellung des kommunalen Wärmeplans beabsichtigt der Markt einen Fachplaner zu beauftragen. Es wurden drei Anbieter angefragt. Für die Ausschreibung wurde das Musterleistungsverzeichnis zur Ausschreibung einer kommunalen Wärmeplanung im vereinfachten Verfahren in Bayern verwendet.

Von Seiten der Bauhofleitung wurden deshalb drei entsprechende Angebote angefordert. Die beiden eingegangenen Angebote wurden mit der Ladung zur heutigen Sitzung im Ratsinformationssystem bereitgestellt.

Die zu erwartende Konnexitätszahlung des Freistaates Bayern beläuft sich voraussichtlich auf 52.100 €.

Beschluss:

Die Firma BFT Energieberatungs GmbH erhält den Auftrag für Erstellung eines kommunalen Wärmeplans bis zum 30.06.2028 zum Angebotspreis von 50.426,25 € brutto.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	19
Nein:	0

Anwesend:	19
Persönlich beteiligt:	0

4 Sachstandsbericht zur Neugestaltung des ehemaligen IBELO-Areals

Der Bauausschuss hat in seiner Sitzung vom 11.09.2025 die Umsetzung der Änderungen am Wasserspiel auf dem ehemaligen IBELO-Areal mit einem Kostenrahmen von max. 40.000 € beschlossen.

Zu der festgelegten Variante wurde durch das Architekturbüro RPS Freiraum eine Planung vorgenommen. In dieser ist abweichend zum Beschluss des BA die Einschlitzrinne durchgehend eingezeichnet. Die L-Variante mit einer Länge von 2,75 über Eck würde zu einem hohen Wasserverlust führen und in der optischen Umsetzung nicht stimmig sein.

In diesem Zusammenhang wurde eine weitere Variante mit hellen Steinen erstellt, da

