



Markt Sulzbach a. Main

Landkreis Miltenberg

NIEDERSCHRIFT

über die öffentliche

SITZUNG DES GRUNDSTÜCKS-, BAU- UND UMWELTAUSSCHUSSES

am 16.10.2025 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

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

Herr Steffen Trautmann CSU

Schriftführer

Herr Hubert Schmitt

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 Mehrfamilienwohnhauses mit 7 Wohneinheiten (hier: Tektur zu B-157-2025-1: 8 WE anstatt 7 WE), Goethestr. 7 ("Höhfeld")

- TOP 1.2 Bauantrag über Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Carport und Geräteraum, Dornauer Ring 22 ("Linsenrain und Gewerbeflächen am Sulzbacher Weg")

- TOP 1.3 Bauantrag über Umnutzung von Teilflächen der bestehenden Produktions- und Lagerhalle und Erweiterung bestehender Reifenhandel zur Kfz-Werkstatt, Im Hag 5 ("Nördlich der Steinhohle II")

- TOP 1.4 Bauantrag über Neubau von zwei Doppelhäusern, Alte Kleinwallstädter Str. 5 (Außenbereich)

- TOP 2 Bekanntgabe der im Rahmen des Genehmigungsfreistellungsverfahrens laufenden Bauvorlagen

- TOP 2.1 Bauantrag über Nutzungsänderung von einem Ausstellungsraum in einen Abstellraum, Spessartstr. 112, "Höhfeld"

- TOP 3 19. Verordnung zur Änderung des Regionalplans Bayerischer Untermain (1) - Neufassung der Kapitel 3.1 "Siedlungsstruktur" und 5.1 "Mobilität";
Beteiligungsverfahren mit Einbeziehung der Öffentlichkeit gem. Art. 16 Bayerisches Landesplanungsgesetz (BayLplG) i.V.m. § 9 Raumordnungsgesetz (ROG)

- TOP 4 20. Verordnung zur Änderung des Regionalplans Bayerischer Untermain (1) - Aufhebung des Vorranggebietes für Spezialton ST2 „Östlich Alzenau“, Ziel 3.2.2.3-01;
Beteiligungsverfahren mit Einbeziehung der Öffentlichkeit gem. Art. 16 Bayerisches Landesplanungsgesetz (BayLplG) i.V.m. § 9 Raumordnungsgesetz (ROG)

- TOP 5 Berichte des Bürgermeisters

- TOP 5.1 Sachstandsbericht zu den Pflasterarbeiten am Ibelo-Platz

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 Mehrfamilienwohnhauses mit 7 Wohneinheiten (hier: Tektur zu B-157-2025-1: 8 WE anstatt 7 WE), Goethestr. 7 ("Höhfeld")

Beantragt wird die Tektur zum bereits genehmigten Bauantrag „Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit 7 Wohneinheiten“. Die Genehmigung wurde mit Bescheid vom 02.09.2025 erteilt.

Folgende Änderungen werden in der Tektur beantragt:

- Die Wohnung 01 wird in der Fläche reduziert. Es wird eine zusätzliche Wohnung im Erdgeschoss geschaffen.
- Die Aufenthaltsräume der Wohnung 01 im Kellergeschoss entfallen und werden durch Abstellräume ersetzt.
- Der geplante Spielplatz entfällt. Die Stellplatzanordnung ändert sich aufgrund der nun notwendigen 16 Stellplätze.

Beschluss:

Für das geplante Bauvorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	0

1.2 Bauantrag über Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Carport und Geräteraum, Dornauer Ring 22 ("Linsenrain und Gewerbeflächen am Sulzbacher Weg")

Beantragt wird die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses in betonfreier Bauweise mit Carport und Geräteraum.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Linsenrain und Gewerbeflächen am Sulzbacher Weg“.

Folgende Befreiungen von den Festsetzungen sind erforderlich:

- Überschreitung der Baugrenze durch die Terrassenüberdachung und den Carport
- Abweichende Dachform und -neigung der Terrassenüberdachung (hier: Flachdach 0° anstatt Satteldach 30-38°)
- Abweichende Dachneigung des Wohnhauses (hier: 25° anstatt 30-38°)
- Überschreitung der Traufhöhe (hier: 6,10m anstatt 6,00m)

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:	0

1.3 Bauantrag über Umnutzung von Teilflächen der bestehenden Produktions- und Lagerhalle und Erweiterung bestehender Reifenhandel zur Kfz-Werkstatt, Im Hag 5 ("Nördlich der Steinhohle II")

Beantragt wird die Umnutzung von Teilflächen der bestehenden Produktions- und Lagerhalle und die Erweiterung des bestehenden Reifenhandels zur Kfz-Werkstatt im Hag 5.

Der Bauantrag wurde ursprünglich im Genehmigungsverfahren eingereicht. Aufgrund der bereits in den Vorgesprächen erkannten Immissionsschutzbedenken wurde der Bauantrag nach Rücksprache mit dem Landratsamt Miltenberg in das Genehmigungsverfahren übergeleitet.

Die Betriebsbeschreibung des Unternehmens wurde wie folgt dargestellt:

- Betriebszeiten Montag bis Freitag 08:00 bis 17:00 Uhr
- maximal vier Mitarbeiter
- Der Betrieb soll künftig eine Kfz-Werkstatt mit Reifen- und Ersatzteilehandel umfassen
- Es erfolgen keine Karosserie- und Lackierarbeiten.

Beschluss:

Für das geplante Bauvorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	0

1.4 Bauantrag über Neubau von zwei Doppelhäusern, Alte Kleinwallstädter Straße 5 (Außenbereich)

Beantragt wird der Neubau von zwei Doppelhäusern.

Im Jahr 2012 beantragte die ALBE Wohnbau GmbH den Neubau von zwei Doppelhäusern mit Carport.

Mit Schreiben vom 29.02.2012 wurde der ALBE Wohnbau GmbH durch das Landratsamt Miltenberg Folgendes bekanntgegeben:

- Das Baugrundstück liegt im Außenbereich i.S.v. § 35 BauGB.
Die Anwendbarkeit des § 34 BauGB setzt voraus, dass das Vorhaben innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils verwirklicht werden soll. Das Merkmal „im Zusammenhang bebaut“ erfordert eine tatsächlich aufeinanderfolgende, eben zusammenhängende Bebauung. Diese ist hier nicht anzunehmen.
- Eine Privilegierung nach § 35 Abs. 1 BauGB ist nicht gegeben.
- Eine Einzelfallprüfung des Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB ist aufgrund von Beeinträchtigungen öffentlicher Belange durch die Ausführung oder Nutzung ebenfalls negativ ausgefallen. Gründe hierfür waren insbesondere die Lage des Grundstücks in der Schutzzone II (Engere Schutzzone) des mit der Verordnung des Landratsamtes Miltenberg vom 25.05.1998 i.d.F. der Änderungsverordnung vom 23.12.2005 festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes der Brunnen I und IV des Marktes Sulzbach a. Main und die Beeinträchtigungen der natürlichen Eigenart der Landschaft und ihr Erholungswert nach § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 5 BauGB.

Aufgrund der erneuten Anfrage zum Neubau von zwei Doppelhäusern wurden bereits die Stellungnahmen der Fachbereiche Wasserrecht und Naturschutz sowie des Staatlichen Bauamts Aschaffenburg eingeholt.

Das Grundstück befindet sich außerhalb bebauter Ortsteile und muss demnach im Einzelfall nach § 35 Abs. 2 BauGB geprüft werden. Ein rechtskräftiger Bebauungsplan liegt nicht vor.

Die Fachbereiche Naturschutz und Wasserrecht haben dem Bauvorhaben **nicht** zugestimmt. Das Staatliche Bauamt hat seine Zustimmung unter Auflagen erteilt.

Unter Berücksichtigung der geschilderten Umstände und Stellungnahmen sieht die Verwaltung und das Gremium keine Möglichkeit, das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Beschluss:

Für das geplante Bauvorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	0
Nein:	8

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	0

2 Bekanntgabe der im Rahmen des Genehmigungsverfahrens laufenden Bauvorlagen

Seit der letzten BA-Sitzung wurde der nachfolgende Bauantrag im Rahmen des Genehmigungsverfahrens behandelt.

2.1 Bauantrag über Nutzungsänderung von einem Ausstellungsraum in einen Abstellraum, Spessartstr. 112, "Höhfeld"

Beantragt wird die Nutzungsänderung eines Ausstellungsraumes in einen Abstellraum.

Die Grundstücke Fl.-Nrn. 1180/23 und 1180/27 wurden bisher gemeinsam als eine große Fläche für einen Zimmereibetrieb genutzt. Die beiden Grundstücke sollen nun getrennt voneinander veräußert werden.

Bei der Errichtung des Ausstellungsraumes mussten im Jahr 2002 im Bauantrag zwei Stellplätze nachgewiesen werden.



Mittels Grunddienstbarkeit wurde für das Bauvorhaben einer der beiden notwendigen Stellplätze im Bereich des Flurstücks 1180/27 eingetragen. Um nun das Grundstück separat verkaufen zu können, muss diese Grunddienstbarkeit gelöscht werden.

Aufgrund der Umnutzung des Raumes in einen Abstellraum wird nun zukünftig nur noch ein Stellplatz benötigt. Dieser kann auf dem betroffenen Grundstück 1180/23 nachgewiesen werden.

3 19. Verordnung zur Änderung des Regionalplans Bayerischer Untermain (1) - Neufassung der Kapitel 3.1 "Siedlungsstruktur" und 5.1 "Mobilität"; Beteiligungsverfahren mit Einbeziehung der Öffentlichkeit gem. Art. 16 Bayerisches Landesplanungsgesetz (BayLplG) i.V.m. § 9 Raumordnungsgesetz (ROG)

Die Verbandsversammlung des Regionalen Planungsverbandes Bayerischer Untermain hat am 25.07.2025 beschlossen, die Kapitel 3.1 „Siedlungsstruktur“ und 5.1 „Mobilität“ des Regionalplans neu zu fassen und das dafür erforderliche Beteiligungsverfahren durchzuführen. Gemäß Art. 16 Abs. 1 BayLplG ist hierzu die Öffentlichkeit zu beteiligen und Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben.

Für den Markt Sulzbach a. Main sind insbesondere folgende Punkte zu erwähnen:

Kapitel 3.1 Siedlungsstruktur

3.1.2 Räumliche Gliederung der Siedlungsentwicklung

Innenentwicklung hat Vorrang vor der Außenentwicklung. Verfügbare Flächenpotenziale im Siedlungsbestand wie z.B. Baulücken, Leerstände, Brach- und Konversionsflächen sind daher vorrangig zu nutzen, insbesondere im Umfeld der Mobilitätsknoten.

Der Markt Sulzbach a. Main hat bereits einen Grundsatzbeschluss gefasst, dass Innenentwicklung Vorrang hat.

Stadt- und Ortskerne sollen durch die Maßnahmen der Siedlungsentwicklung in ihren Funktionen als soziale Treffpunkte und Einkaufsbereiche gestärkt werden; ihre Attraktivität und Aufenthaltsqualität sollen verbessert werden. Maßnahmen des Städtebaus und der Ländlichen Entwicklung sollen in den Innenstädten und Altorten dazu beitragen, die charakteristische örtliche Baukultur zu bewahren, Denkmäler zu erhalten und den Wohnbaubestand für die weitere Nutzung zu sanieren.

Der Ortskern soll durch Einzelbaumaßnahmen des Marktes im Rahmen der Städtebauförderung und durch das Kommunale Förderprogramm für Bürger attraktiver werden.

3.1.3 Siedlungsdichte und bedarfsgerechte Wohnstrukturen

Das Wohnraumangebot in der Region, insbesondere im Verdichtungsraum Aschaffenburg, soll ausgebaut werden, um dem herrschenden Mangel an Wohnraum entgegenzuwirken.

Die Bevölkerung in der Region Bayerischer Untermain ist in den vergangenen 10 Jahren gewachsen. Von 2012 - 2022 stieg die Einwohnerzahl laut der amtlichen Statistik um rund 11.000 Personen. Dies ist vor allem auf die Zuzüge in die Region zurückzuführen.

Das REMOSI-Gutachten besagt in seinem berechneten Trendszenario, dass in einigen Gemeinden im Maintal die zur Verfügung stehenden Flächenpotenziale bzw. deren seitens der Verwaltungen angegebenen Aktivierungsmöglichkeiten nicht ausreichen, um das gemäß der Gemeindeprognose des LfStat angenommene Bevölkerungswachstum aufzunehmen. Insofern soll in diesen Räumen angestrebt werden, weitere Flächen für die Wohnraumbereitstellung zu aktivieren. Dies betrifft die Kommunen Collenberg, Mönchberg, Stadtprozelten, Klingenberg a. Main, Erlenbach a. Main, Obernburg a. Main, Elsenfeld, Kleinwallstadt, Großwallstadt, Hausen, Niedernberg und **Sulzbach (zum Teil)** sowie Mainaschaff, Kahl a. Main und Alzenau.

3.1.5 Klimaanpassung

Zur Gewährleistung gesunder Lebens-, Wohn-, Arbeits- und Umweltverhältnisse soll die räumliche Anpassung an den Klimawandel und seine Folgen vorangetrieben werden.

Im Rahmen von Stadt- und Ortsentwicklungsmaßnahmen sollen auch Potenziale zur Flächenentsiegelung geprüft und nach Möglichkeit umgesetzt werden. Insbesondere in Gebieten, die infolge des Klimawandels eine ungünstige humanbioklimatische Belastungssituation aufweisen, sollen bereits existierende Grün- und Gewässerstrukturen in den Siedlungsbereichen erhalten werden sowie nach Möglichkeit erweitert und von baulichen Nutzungen freigehalten werden.

Kapitel 5.1 Mobilität

5.1.1 Mobilitätsknoten und Ankerpunkte

Die Bahnhöfe sowie die lokal und regional bedeutsamen Bahnhaltepunkte sind zu Mobilitätsknoten zu entwickeln. Durch die Verknüpfung von Verkehrsträgern und die Konzentration von Siedlungsentwicklung und Einrichtungen der Daseinsvorsorge im Umfeld dieser Knoten wird die Grundlage für eine Region der kurzen Wege geschaffen.

Hierzu zählt der Sulzbacher Bahnhof.

Ein weiterer Bahnhaltepunkt **Sulzbach-Mitte** ist ebenfalls als Mobilitätsknoten zu planen.

5.1.2.2 Bestandssicherung und Ausbauziele

In allen Teilen der Region soll die Schienenverkehrsbedienung sowohl für den Personen- als auch für den Güterverkehr gesichert und verbessert werden. Das vorhandene Eisenbahnnetz soll stetig auf ein sicheres, leistungsfähiges, dem Stand der Technik entsprechendes und den Dienstleistungsanforderungen gerecht werdendes Niveau gebracht werden.

Es sollte - wie im Deutschland-Takt vorgesehen - auch eine stündliche Regionalexpress-Verbindung nach Miltenberg etabliert werden. Grundsätzlich erlaubt das Angebotskonzept auch eine Flügelung des zweiten RE nach Würzburg und umstiegsfreie Verbindung aus dem RMV-Gebiet, nach Miltenberg mit Halten in Sulzbach am Main (Sulzbach-Niedernberg), Obernburg-Elsenfeld, Erlenbach, Klingenberg und Miltenberg alle 30 Minuten.

Im Planungsvertrag ist der partiell **zweigleisige Ausbau** der Maintalbahn, einschließlich dem Neubau des Kreuzungsbahnhofs **Sulzbach am Main** (Sulzbach-Niedernberg) vorgesehen.

5.1.2.3 Elektrifizierung

Die Maintalbahn im Streckenabschnitt Aschaffenburg bis Miltenberg ist zu elektrifizieren, um eine durchgängig elektrische Zugverbindung von Frankfurt bis Miltenberg zu schaffen.

5.1.2.4 Neue Haltepunkte

Das Netz an Bahnhöfen und Haltepunkten in der Region soll weiter ausgebaut und verdichtet werden. Zur weiteren Entlastung der Straßen vom motorisierten Individualverkehr sollen neue fahrgastfreundlich gestaltete Haltepunkte eingerichtet und die Takte verbessert werden.

Für **Sulzbach**-Niedernberg (Aufstufung bisheriger Regionalhaltepunkt **Sulzbach am Main**) ist ein Regionalexpress-Haltepunkt einzurichten und die Umsetzung eines zusätzlichen Haltepunktes **Sulzbach-Mitte** soll geprüft werden.

5.1.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Stadtbusnetz Aschaffenburg, das auch die Nachbarkommunen einbezieht, sollte im 15/30-Minuten-Takt weiterentwickelt werden und der 15-Minuten-Takt auf die Abfahrtszeiten der Züge nach Frankfurt ausgerichtet werden. Dabei können auch die künftig alle 15- bis 30-Minuten bedienten Haltepunkte in Aschaffenburg-Strietwald, Aschaffenburg-Ost, an der Hochschule und in Aschaffenburg Süd, in Obernau sowie in den Nachbargemeinden in Mainaschaff-Nord, Goldbach, Hösbach und **Sulzbach am Main** als Verknüpfungspunkte einbezogen werden.

On-Demand-Verkehr soll, ergänzend zum Regionalbusangebot, zur Sicherstellung der Erreichbarkeit insbesondere von kleineren Ortschaften abseits der Hauptachsen im ländlichen Raum bedarfsgerecht entwickelt werden:

Einsatzbereich	Fahrzeugeinsatz (benötigte Fahrzeuge im Bediengebiet)
<i>Miltenberg / Bürgstadt / Kleinheubach / Großheubach</i>	<i>Mehrere Kleinbusse, zunächst mit Fahrer, in Zukunft ggf. auch autonom</i>
<i>Laufach / Frohnhofen / Hain</i>	<i>Ein bis zwei autonome Shuttle-Fahrzeuge</i>
<i>Sulzbach / Niedernberg</i>	<i>mehrere autonome Shuttle-Fahrzeuge</i>
<i>Kleinwallstadt / Großwallstadt</i>	<i>mehrere autonome Shuttle-Fahrzeuge</i>
<i>Erlenbach</i>	<i>Ein bis zwei autonome Shuttle-Fahrzeuge</i>
<i>Kahl am Main / Großwelzheim / Dettingen</i>	<i>Ein bis zwei autonome Shuttle-Fahrzeuge</i>
<i>Obernburg / Eisenbach/ Eisenfeld</i>	<i>mehrere autonome Shuttle-Fahrzeuge</i>

5.1.4 Straßeninfrastruktur

Auf eine zeitnahe Realisierung von bedeutenden Neu- und Ausbaumaßnahmen von Bundesfernstraßen und Staatsstraßen soll hingewirkt werden. Bei anderweitigen raumbedeutsamen Planungen soll auf die Realisierbarkeit der zukünftigen Neu- und Ausbaumaßnahmen im Straßennetz geachtet werden

Zur Steigerung der Aufenthaltsqualität in den Siedlungen sollen Ortszentren und Wohngebiete auch durch den Bau von Ortsumgehungen vom Kfz-Verkehr entlastet werden und dort, wo nicht möglich, Ortsdurchfahrten verbessert werden. Das gilt insbesondere im Bereich hoch belasteter Streckenabschnitte von Bundes- und Staatsstraßen.

Nr. (vgl. Begründungskarte 1 – Verkehrliche Zielsetzungen aus übergeordneten Planwerken)	Straße	Bezeichnung	N: Neu- bau A: Aus- bau
1	St2305	Ortsumgehung Niedersteinbach	N
2	St2305	Ausbau Michelbach (Herrnmühle) - Niedersteinbach	A
3	St2309	Ausbau Mömbris - Reichenbach	A
4	St2309	Ortsumgehung Sulzbach	N
5	St2315	Verlegung bei Collenberg /OT Kirschfurt-Freudenberg; Lösung Süd	N
6	St2309	Neubau Mainbrücke südlich Kleinwallstadt	N
7	St2315	Ortsumgehung Stadtprozelten	N
8	St2441	Ausbau Großheubach – Röllbach	A

Potenziale zur Reduzierung der Geschwindigkeiten im Straßenverkehr sollen umfassend genutzt werden, um die Verkehrssicherheit zu erhöhen und CO₂-Emissionen sowie Lärm zu reduzieren.

Weitere Potenziale für eine Verkehrsberuhigung (70 oder 80 km/h statt 100 km/h), ergeben sich gemäß REMOSI-Gutachten des Regionalen Planungsverbandes und Beschluss des Planungsausschusses vom 25.06.2021 über dies beispielsweise in **Sulzbach** und Kleinwallstadt.

5.1.5 Radverkehr

Die Realisierung der folgenden Radvorrangrouten soll angestrebt werden:

- Schaafheim – Großostheim – Niedernberg – **Sulzbach** – Leidersbach

Fuß- und Radwegebrücken sind zur Verbindung gegenüberliegender Orte einzurichten:

- Brückenverbindung **Sulzbach** und Niedernberg

Dadurch könnten die gemeinsamen Grundzentren **Sulzbach**-Niedernberg, Kleinwallstadt-Großwallstadt für den Fuß- und Radverkehr direkt verbunden werden.

Zusammenfassung Umweltbericht

Der vorliegende Umweltbericht dient der Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen der Fortschreibung des Regionalplans Bayerischer Untermain, der die Änderung der Kapitel 3.1 „Siedlungsstruktur“ und 5.1. „Mobilität“ beinhaltet.

Die vorliegende Regionalplanänderung dient dazu, den Regionalplan an das Landesentwicklungsprogramm Bayern anzupassen, die Umsetzung des in der Region beschlossene Mobilitäts- und Siedlungsgutachtens zu verankern und die Region Bayerischer Untermain zu einer Region der kurzen Wege zu entwickeln.

Mit der Regionalplanfortschreibung sollen demnach die regionalplanerischen Rahmenbedingungen für die Siedlungs- und Verkehrsentwicklung der Region durch textliche Festsetzungen definiert werden, um letztlich damit eine Basis für eine nachhaltige Entwicklung der Region sicherzustellen.

Zusammenfassend ist die vorgenommene Änderung des Regionalplans unter dem Aspekt der Umweltauswirkungen und unter Berücksichtigung des diesbezüglichen Europa-, Bundes- und Landesrechts aus regionalplanerischer Sicht gerechtfertigt und erforderlich.

Beschluss:

Der Verordnungsentwurf zur Neufassung der Kapitels 3.1 „Siedlungsstruktur“ und 5.1 „Mobilität“ des Regionalplanes Bayerischer Untermain sowie der Umweltbericht zur Prüfung der Umweltauswirkungen werden zur Kenntnis genommen.

Einwände werden nicht erhoben.

Aus Sicht des Marktes Sulzbach a. Main wird insbesondere auf folgendes hingewiesen:

- Der Markt Sulzbach a. Main verweist auf die Dringlichkeit einer angedachten Brückenverbindung (Fuß- und Radwegebrücke) zwischen Sulzbach und Niedernberg. Die sozialen und wirtschaftlichen Folgen sind als positiv für das gemeinsame Unterzentrum zu erachten.
- Eine bedarfsgerechte (Weiter-) Entwicklung von On-Demand-Verkehr zur Sicherstellung der Erreichbarkeit der kleineren Ortsteile abseits der Hauptachsen wird gemeindlicherseits sehr stark befürwortet und unterstützt.
- Eine Überprüfung zur Umsetzung eines zusätzlichen Haltepunktes „Sulzbach-Mitte“ wird begrüßt.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	

**4 20. Verordnung zur Änderung des Regionalplans Bayerischer Untermain (1) -
Aufhebung des Vorranggebietes für Spezialton ST2 „Östlich Alzenau“,
Ziel 3.2.2.3-01;
Beteiligungsverfahren mit Einbeziehung der Öffentlichkeit gem. Art. 16
Bayerisches Landesplanungsgesetz (BayLplG) i.V.m. § 9 Raumordnungs-
gesetz (ROG)**

Die Stadt Alzenau beantragte mit Schreiben vom 23. Juni 2025 die Herausnahme des Vorranggebietes mit dem Ziel „Abbau von Bodenschätzen“ mit folgender Begründung:

- Das Vorranggebiet ist seit etlichen Jahren überwiegend „ausgetont“.
- Die randlichen Restflächen (ca. 3 ha) können aufgrund der Eigentumsverhältnisse vom Antragssteller nicht abgebaut werden. Zudem wäre ein evtl. Abbau wegen der Gefahr von Rutschungen riskant.
- Die Ziegelproduktion an dem Standort kann aus wirtschaftlichen Gründen nicht mehr aufrechterhalten werden und der Alzenauer Ton ist für die aktuelle und künftige Produktpalette („hochwärmedämmende Ziegel“) nicht oder nur mit Zuschlagsmitteln geeignet.

Die Stadt Alzenau beabsichtigt die Fläche als Konversionsfläche im Zuge einer Bauleitplanung einer „sinnvollen Nachnutzung“ als Gewerbe bzw. Industriegebiet zuzuführen. Ein konkreter Verfahrensstand hierzu liegt noch nicht vor.

Nach Abstimmung mit dem Landesamt für Umwelt - Rohstoffgeologie - ist das Vorranggebiet bis auf wenige Randflächen im Umfang von 3 ha ausgetont. Diese Randflächen sind gemäß Antrag der Stadt Alzenau nicht mehr wirtschaftlich abbaubar. Eine Weiterführung von Restflächen im Regionalplan im Umfang kleiner 10 ha entspräche zudem nicht dem regionalplanerischen Maßstab. Aktuell sind ca. 318 ha an Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für Spezialton in der Region Bayerischer Untermain ausgewiesen, ein Großteil davon unverritz, so dass möglicher zukünftiger Bedarf auch an anderer Stelle gedeckt werden kann. Ein weiterer Sicherungsbedarf der Fläche für eine Rohstoffgewinnung ist daher nicht mehr erforderlich und nicht mehr begründet. Dem Antrag der Stadt Alzenau zur Aufhebung des VRG ST2 (Ziel 3.2.2.3-01) kann gefolgt werden.

Gemäß Art. 15 Abs. 4 Satz 1 BayLplG wurde eine Prüfung der Umweltauswirkungen durchgeführt. Es sind demnach voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen durch die Teilfortschreibung zu erwarten. Auf die Erstellung eines Umweltberichts wird deshalb verzichtet.

Fazit

Da das Vorranggebiet für Spezialton ST2 „Östlich Alzenau“ keine Sicherungsfunktion mehr zu erfüllen hat und konkrete kommunale Konversionsmaßnahmen geplant sind, wird es auf Antrag der Stadt Alzenau aufgehoben. Die Festlegung der Folgefunktion bleibt erhalten, der Text wird redaktionell angepasst. Ein Umweltbericht ist gemäß vorliegender Prüfung der Umweltauswirkungen nicht erforderlich.

Beschluss:

Der Verordnungsentwurf zur Aufhebung des Vorranggebietes für Spezialton ST2 „Östlich Alzenau“ mit Änderungsbegründung und Prüfung der Umweltauswirkungen wird zur Kenntnis genommen.

Einwände werden nicht erhoben.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	

5 Berichte des Bürgermeisters

5.1 Sachstandsbericht zu den Pflasterarbeiten am Ibelo-Platz

Der 1. Bürgermeister gibt anhand einer kurzen Fotopräsentation einen tagesaktuellen Sachstandsbericht zu den Pflasterarbeiten auf dem Ibelo-Platz.

Von den Ausschussmitgliedern wird das bisherige Ergebnis der Pflaster-Neuverlegung übereinstimmend als ordentlich und zufriedenstellend erachtet.

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 erscheint der Tagesordnungspunkt 1. der heutigen nichtöffentlichen Sitzung auch im öffentlichen Teil der Niederschrift.

1 Erschließung der Baugrundstücke Schafbrückenweg 1 a-d; Sachstandsbericht und weitere Veranlassung

Beschluss:

Die Ausschussmitglieder nehmen die Kostenschätzung zur Erschließung der vier neuen Baugrundstücke Schafbrückenweg 1 a-d zur Kenntnis.

Der Honorarvertrag des IB Jung vom 14.10.2025 mit Kosten in Höhe von insgesamt ca. 25.868,28 € brutto wird grundsätzlich genehmigt. Die Beauftragung erfolgt stufenweise (zunächst Leistungsphasen 1 - 4).

Das IB Jung wird ermächtigt, gemeinsam mit der Verwaltung eine zeitnahe Bestandsvermessung und Baugrunduntersuchung durchzuführen und parallel eine Vorentwurfsplanung für die Herstellung des neuen Stichweges inkl. der erforderlichen Versorgungsleitungen zu erstellen.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	