



Markt Sulzbach a. Main

Landkreis Miltenberg

NIEDERSCHRIFT

über die öffentliche

S I T Z U N G D E S G R U N D S T Ü C K S - , B A U - U N D U M W E L T A U S S C H U S S E S

am 04.12.2025 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

Herr Karl-Heinz Müller UWG

Herr Norbert Seitz CSU

Herr Steffen Trautmann CSU

Vertreterin

Frau Petra Warmuth UWG Vertretung für Frau Kirstin Reis

Vertreter

Herr Alexander Heß ZAG Vertretung für Frau Andrea Heidel

Schriftführer

Herr Hubert Schmitt

Abwesend:

Ordentliche Mitglieder

Frau Andrea Heidel ZAG vertreten von Herrn Alexander Heß

Frau Kirstin Reis UWG vertreten von Frau Petra Warmuth

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

- TOP 1 Behandlung der vorliegenden Bauanträge
- TOP 1.1 Bauantrag über Neubau einer Balkonanlage und Nachgenehmigung eines Anbaus, Kübler Ring 44 ("Nördlich des Friedhofes")
- TOP 1.2 Bauantrag über Nutzungsänderung von Laden zu SB-Backwarenladen, Bahnhofstraße 12 ("Sorglos Wohnen Sulzbach")
- TOP 2 Bekanntgabe der im Rahmen des Genehmigungsfreistellungsverfahrens laufenden Bauvorlagen
- TOP 3 Änderung des Bebauungsplans "Ober der Bergstraße" (Ortsteil Soden) - Ergebnis der öffentlichen Auslegung;
a) Behandlung der Stellungnahmen von Behörden und Träger öffentlicher Belange;
b) Behandlung der Stellungnahmen sonstiger Beteiligter (Bürger);
c) Satzungsbeschluss
- TOP 4 Vollausbau der "Steinhohle";
Vorlage der Ergebnisse der Bodenuntersuchung - Sachstandsbericht und weitere Beratung
- TOP 5 Berichte des Bürgermeisters

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 einer Balkonanlage und Nachgenehmigung eines Anbaus, Kübler Ring 44 ("Nördlich des Friedhofes")

Beantragt werden der Neubau einer Balkonanlage und die Nachgenehmigung eines Anbaus.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Nördlich des Friedhofes“.

Das Bauvorhaben erfordert eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes wegen Unterschreitung des Mindestgrenzabstandes. Die in der BayBO geforderten Abstandsflächen werden vollständig eingehalten.

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8	Anwesend:	8
Nein:	0	Persönlich beteiligt:	

1.2 Bauantrag über Nutzungsänderung von Laden zu SB-Backwarenladen, Bahnhofstraße 12 ("Sorglos Wohnen Sulzbach")

Beantragt wird die Nutzungsänderung von Laden zu SB-Backwarenladen.

Geplant ist der Betrieb eines modernen Backshops mit Selbstbedienungstheke.

Die Öffnungszeiten sind wie folgt angegeben:

Montag bis Freitag	7.00 - 16.00 Uhr
Samstag	8.00 - 14.00 Uhr
Sonntag	geschlossen

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Sorglos Wohnen Sulzbach“. Das Vorhaben entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Nach Abstimmung mit dem Landratsamt wurde seitens der Verwaltung der Bauantrag ins Genehmigungsverfahren übergeleitet.

Beschluss:

Für das geplante Bauvorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	

2 Bekanntgabe der im Rahmen des Genehmigungsfreistellungsverfahrens laufenden Bauvorlagen

Seit der letzten BA-Sitzung wurde kein Bauantrag im Rahmen des Genehmigungsfreistellungsverfahrens behandelt:

3 Änderung des Bebauungsplans "Ober der Bergstraße" (Ortsteil Soden) - Ergebnis der öffentlichen Auslegung;

- a) Behandlung der Stellungnahmen von Behörden und Träger öffentlicher Belange;**
- b) Behandlung der Stellungnahmen sonstiger Beteigter (Bürger);**
- c) Satzungsbeschluss**

Der vom Marktgemeinderat am 01.10.2025 gebilligte Entwurf zur Änderung des Bebauungsplanes „Ober der Bergstraße“ mit Begründung wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.10.2025 bis einschließlich 14.11.2025 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 13.10.2025 bis einschließlich 14.11.2025 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 nach § 4 Abs. 2 BauGB wurden folgende Behörden und sonstige von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange beteiligt und um Äußerung zu der Planung gebeten.

1. Regierung von Unterfranken, Höhere Planungsbehörde
2. Regionaler Planungsverband, Bayer. Untermain – Region 1

3. Landratsamt Miltenberg Bauplanung- und Bauordnungsrecht
4. Landratsamt Miltenberg Immissionsschutz
5. Landratsamt Miltenberg Natur- und Landschaftsschutz
6. Landratsamt Miltenberg Wasserschutz
7. Landratsamt Miltenberg Brandschutz
8. Landratsamt Miltenberg Gesundheitsamtliche Belange
9. Landratsamt Miltenberg Bodenschutz
10. Landratsamt Miltenberg Denkmalschutz
11. Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg
12. Staatliches Bauamt Aschaffenburg
13. Bayer. Landesamt für Denkmalpflege
14. Zweckverband AMME

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:

1. Zweckverband AMME mit Schreiben vom 17.10.2025
2. Regionaler Planungsverband, Bayer. Untermain – Region 1, mit Schreiben vom 29.10.2025
3. Regierung von Unterfranken, Höhere Planungsbehörde, mit Schreiben vom 29.10.2025
4. Staatliches Bauamt Aschaffenburg mit Schreiben vom 10.11.2025
5. Landratsamt Miltenberg, Natur- und Landschaftsschutz mit Schreiben vom 11.11.2025
6. Landratsamt Miltenberg, Immissionsschutz mit Schreiben vom 11.11.2025
7. Landratsamt Miltenberg, Bodenschutz mit Schreiben vom 11.11.2025
8. Landratsamt Miltenberg, Denkmalschutz mit Schreiben vom 11.11.2025
9. Landratsamt Miltenberg, Brandschutz mit Schreiben vom 11.11.2025
10. Landratsamt Miltenberg, Gesundheitsamtliche Belange mit Schreiben vom 11.11.2025

Die folgenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahme abgegeben:

1. Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg
2. Bayer. Landesamt für Denkmalpflege

Stellungnahmen, die zu behandeln sind, haben abgegeben:

1. Landratsamt Miltenberg, Bauplanung- und Bauordnungsrecht mit Schreiben vom 11.11.2025
2. Landratsamt Miltenberg, Wasserschutz mit Schreiben vom 11.11.2025

1. Landratsamt Miltenberg mit Schreiben vom 11.11.2025

A) Bauplanungs- und Bauordnungsrecht

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 das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt durch Art. 1 des Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) geändert wurde.

Art der baulichen Nutzung

Feinsteuierung

Gem. Ziff. 1.1 sollen die weiteren ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zugelassen werden. Als Rechtsgrundlage wird § 1 Abs. 5 BauNVO angegeben, hier ist jedoch § 1 Abs. 6 BauNVO einschlägig.

Verfahrensvermerke

Bauleitpläne sind mit den Verfahrensvermerken zu versehen. Diese dienen als Nachweis des Verfahrensgangs. Im vorliegenden Fall wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geändert. Aufgrund der Größe des Geltungsbereichs ist eine „Vorprüfung des Einzelfalls“ erforderlich geworden. Diese sollte in den Verfahrensvermerken noch ergänzt werden.

Begründung

In der Begründung wird unter Ziff. 3.2 „Bebauungspläne“ ausgeführt, dass der Bebauungsplan „Ober der Bergstraße“ mehrere Änderungen durchlaufen habe. Die letzte Änderung stamme vom 27. Februar 1992. Nach unseren Unterlagen stammt die letzte Änderung vom 3. Juli 1998 und betraf die Änderung der Festsetzungen für Garagen. Wir bitten, die Passage in der Begründung zu überarbeiten.

Im Rahmen des KomBN GIS Projektes „Bereitstellung der kommunalen Bauleitpläne im Internet“ ist eine Abstimmung mit dem Markt Sulzbach noch nicht erfolgt.

Beurteilung:

Den Anregungen wird gefolgt.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Rechtsgrundlagen

Die Rechtsgrundlagen werden wie angegeben, angepasst.

Art der baulichen Nutzung

Rechtsgrundlage zur Ziffer 1.1. wird angepasst.

Verfahrensvermerke

Die Vorprüfung des Einzelfalls wird in den Verfahrensvermerken aufgeführt.

Begründung

Die Darstellung zur Änderungshistorie des Bebauungsplans wird in der Begründung angepasst.

Die fehlende Abstimmung im Rahmen des KomBN GIS Projektes „Bereitstellung der kommunalen Bauleitpläne im Internet“ wird zur Kenntnis genommen. Belange des Bauleitplanverfahrens sind nicht betroffen.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Anpassung der textlichen Festsetzungen und der Begründung wie oben aufgeführt.

Beschlussvorschlag:

Der Beurteilung des Büro PlanerFM wird vollinhaltlich zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8	Anwesend:	8
Nein:	0	Persönlich beteiligt:	

B) 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.

Beurteilung:

Den Anregungen wird gefolgt.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zu I. Allgemeines

Kenntnisnahme

Im Sinne des Gleichbehandlungsgrundsatzes wird auf die Festsetzung zum Einbau einer Zisterne verzichtet. Ein Anreiz besteht durch die gesplittete Abwassergebühr.

Die Hinweise zum Umgang mit Regenwasser werden, sofern sie noch nicht in den textlichen Festsetzungen (Hinweise) enthalten sind, dort aufgenommen.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Ergänzung der textlichen Festsetzungen unter Hinweise wie oben beschrieben.

Beschlussvorschlag:

Der Beurteilung des Büro PlanerFM wird vollinhaltlich zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	

b) Behandlung der Stellungnahmen sonstiger Beteigter (Bürger);

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit ist keine Stellungnahme eingegangen.

c) Satzungsbeschluss**Beschlussvorschlag:**

Die Änderung des Bebauungsplanes „Ober der Bergstraße“ in der Fassung vom 11.12.2025.2025 wird unter Beachtung des Art. 49 GO als **Satzung** beschlossen.

Die Verwaltung wird beauftragt, den Satzungsbeschluss zur Bebauungsplanänderung „Ober der Bergstraße“ zu veröffentlichen.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	

**4 Vollausbau der "Steinhöhle";
Vorlage der Ergebnisse der Bodenuntersuchung - Sachstandsbericht
und weitere Beratung**

In Vorbereitung des angedachten Vollausbau in der Steinhöhle Sulzbach, liegt der Verwaltung zwischenzeitlich das Gutachten zur geotechnischen Erkundung im vorgesehenen Sanierungsbereich vor.

Das geotechnische Gutachten inkl. Anlagen des Institutes GGC vom 18.11.2025 wurde im Ratsinformationssystem zur heutigen Sitzung bereitgestellt.

Im angedachten Sanierungsbereich wurden im Untergrund wie schon vom IB Jung sowie der Verwaltung befürchtet, nachfolgend aufgeführte Problematiken festgestellt.

Der Baugrund ist in großen Teilen mit einem belasteten Boden aufgrund eines leicht erhöhten Nickelwertes vorgefunden worden, welcher in die Einstufung der Zuordnungsklasse Z 1.1 fällt und somit zu erhöhten Kosten führen wird, welche derzeit noch nicht in der Kostenschätzung enthalten sind. Des Weiteren wurde ab einer Tiefe zwischen 1,90 m und 2,20 m ein hartes Gestein vorgefunden, bei welchem alle 6 Bohrungen wg. fehlendem Bohrfortschritt abgebrochen werden mussten.

Hier ist mit anzumerken, dass das IB-Jung mit einer Aufweitung des Kanals von derzeit DN 400 auf DN 600 plant, welche bei einer hydraulischen Berechnung nach neuen Bemessungsgrundlagen sowie der Tatsache noch fehlender Bebauungen in der Theresienstraße, Margarethenstraße, Marienstraße etc. zugrunde liegt. Eine finale Rückmeldung des ZV AMME hierzu liegt der Verwaltung derzeit noch nicht vor, wobei diese bisher auch von einer erforderlichen Aufweitung des Hauptkanals auf DN 600 ausgehen.

Sofern dies dann ebenfalls bestätigt wird, müsste hier sicherlich in weiten Teilen ein hartes Gestein im Baufeld entfernt werden, was derzeit noch nicht in den Schätzkosten in Höhe von ca. 1.170.000 € enthalten wäre.

Des Weiteren ist mit anzumerken, dass bei einer Vergrößerung des Kanals in der Steinhöhle auf DN 600 hier dann in der Bahnhofstraße ab der Apotheke zukünftig nur ein Kanal gemäß Bestand von DN 500 liegen würde, was hydraulisch gesehen eher kritisch zu betrachten ist und hier ggf. eine vorgezogene Ertüchtigung des Kanalnetzes in der Bahnhofstraße vor dem Beginn eines Vollausbau der Steinhöhle erfolgen müsste.

Auch die vorhandenen Einfriedungsmauern der Privateigentümer sind nur mit max. 50 - 60 cm unter den Mauern mit Fundamenten aufgebaut, was sicherlich mit weiteren Sicherungsmaßnahmen verbunden ist. Hierzu müsste als nächster Schritt sicherlich noch eine Statische Untersuchung dieser Einfriedungsmauern erfolgen, um nähere Aufschlüsse zu Verbauten etc. zu erhalten bzw. entsprechend zusätzlich anfallende Kosten ermitteln zu können.

Die Ausschussmitglieder nehmen die Ergebnisse der Bodenuntersuchung sowie die Sachverhaltsdarstellungen zur Kenntnis.

5 Berichte des Bürgermeisters

Es liegen keine Berichte des Bürgermeisters vor.

Nach Abschluss dieses TOPs schließt der Vorsitzende die öffentliche Sitzung und bedankt sich bei den anwesenden Ausschussmitgliedern für die Mitarbeit.

Markus Krebs
Vorsitzender

Hubert Schmitt
Schriftführer

Wegen nachträglicher Freigabe erscheinen die Tagesordnungspunkte 1., 2. und 3. der heutigen nichtöffentlichen Sitzung auch im öffentlichen Teil der Niederschrift.

- 1 Wasserleitungs- und Kanalsanierung mit Straßenbau (BA VII) in der Sodenstraße sowie Ausbau des Stichweges Sodenstraße 81 - 85; Auftragerteilung für die Durchführung von Erschütterungsmessungen während der Bauzeit aufgrund der vorliegenden Angebote**

Beschluss:

Die Firma i-SECON GmbH erhält gemäß der Angebotseinhaltung bis 14.11.2025 den Auftrag für die Durchführung von baubegleitenden Erschütterungsmessungen für den Ausbau der Sodenstraße BA VII sowie den Stichweg Sodenstraße 83 - 85 zum Angebotspreis in Höhe von 17.421,60 € brutto.

Die Verwaltung wird ermächtigt, das Weitere zu veranlassen.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	

- 2 Neugestaltung des ehemaligen IBELO-Areals; Sachstandsbericht unter Berücksichtigung der Begutachtung durch den Sachverständigen Till Kugler**

Beschluss:

Die Aussagen des Gutachters Till Kugler zur Neuverlegung des Granitsteinpflasters sowie zu den Natursteinmauern auf dem ehemaligen Ibelo-Areal werden zur Kenntnis genommen.

Dem Vorhaben zur Freigabe der neu verlegten Granitsteinpflasterung auf einer Teilfläche innerhalb der Bauzaunfelder im Bereich vor den beiden Containern, dem Hauptzugang der Kirche inkl. einer Verbindung zwischen der Jahnstraße und dem Kirchplatz wird zugestimmt.

Von Seiten der Verwaltung und dem Architekten soll hierzu ab sofort eine entsprechende Leistungsfeststellung (= keine Abnahme) zwischen der Baufirma und dem Markt Sulzbach mit Teilstufenfreigabe des o.g. Bereiches des ehemaligen Ibelo-Areals aufgestellt werden, nach welcher dann auch die Unterhaltung, Verkehrssicherung sowie das Haftungsrisiko etc. an den Markt Sulzbach übergehen.

Für den Umbau des Wasserspiels soll die Fa. Dillmann einen gestrahlten Granitstein im Farnton: G231 und im Format 60 x 60 mm (wie im Nachtragsangebot vorgesehen) liefern und verlegen. Das Pflaster soll möglichst behauen (nicht geschnitten) verlegt werden.

Die Verwaltung wird ermächtigt, das Weitere zu veranlassen.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	

**3 Straßenunterhalt;
Asphaltarbeiten in der Theodor-Heuss-Straße - Genehmigung der angefallenen Mehrkosten**

Beschluss:

Die Mehrkosten für die Sanierung sämtlicher Schadstellen im Bereich der Verlängerung der Theodor-Heuss-Straße mit Kosten von insgesamt 21.046,21 € brutto werden zur Kenntnis genommen und genehmigt.

Die Verwaltung wird ermächtigt, das Weitere zu veranlassen.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	7
Nein:	1

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	