



Markt Sulzbach a. Main

Landkreis Miltenberg

NIEDERSCHRIFT

über die öffentliche

SITZUNG DES GRUNDSTÜCKS-, BAU- UND UMWELTAUSSCHUSSES

am 12.02.2026 um 19:30 Uhr

im Feuerwehrgerätehaus

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 Artur Hansl

Ordentliche Mitglieder

Herr Hubert Amrhein UWG

Frau Andrea Heidel ZAG

Herr Karl-Heinz Müller UWG

Frau Kirstin Reis UWG

Herr Norbert Seitz CSU

Herr Steffen Trautmann CSU

Schriftführer

Herr Hubert Schmitt

Gäste

Frau Katja Kuhn zu TOP 1. nö

Herr Frank Welzbacher Zu TOP 1. nö

Abwesend:

Ordentliche Mitglieder

Herr Artur Hansl CSU vertreten durch Herrn 3. Bgm. Norbert Elbert

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

- TOP 1 Behandlung der vorliegenden Bauanträge

- TOP 2 Bekanntgabe der im Rahmen des
Genehmigungsfreistellungsverfahrens laufenden Bauvorlagen

- TOP 3 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Aufstellung des Bebauungsplanes "Spessartstraße/Kirchgasse"

- TOP 4 Neugestaltung des ehemaligen Ibelo-Areals;
Anregung der Umweltbeauftragten Johanna Leisner hinsichtlich der
Abdeckung der Pflanzbeete

- TOP 5 Städtebauförderung - Kommunales Förderprogramm für private
Maßnahmen;
Zustimmung zur Maßnahme am Anwesen Franz-Schüßler-Straße 7
(Dacharbeiten, Gaubenkonstruktion)

- TOP 6 Städtebauförderung - Kommunales Förderprogramm für private
Maßnahmen;
Zustimmung zur Maßnahme am Anwesen Breiter Weg 3 (Umbau der
Scheune zum Einfamilienwohnhaus)

- TOP 7 Berichte des Bürgermeisters

- TOP 7.1 Wasserleitungs- und Kanalsanierung mit Straßenbau (BA VII) in der
Sodentalstraße;
Zustimmung zur Vergabe der Bauleistungen

- TOP 7.2 Errichtung von zwei neuen Buswartehallen für die Haltestellen
"Soden Kirche";
Förderung seitens der Regierung

- TOP 7.3 Ladestation auf dem Parkplatz Jahnstraße/Ecke Breiter Weg;
Auswertung von Ladezahlen

- TOP 7.4 Gebäudeabbrüche im Bereich Brunnengasse 25 und 27 mit zeitlich
anschließender Wohnbebauung

- TOP 7.5 Altlastenverdachtsfall "Freizeitgelände Kolbensteinmauer";
Sachstandsbericht zur Orientierenden Untersuchung

- TOP 7.6 Verkehrsführung im Bereich der "Dornauer Spange" (Verbindung
Kleinwallstädter Straße/Sulzbacher Straße);
Herstellung einer Ausweichbucht

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

1 Behandlung der vorliegenden Bauanträge

Es liegt aktuell kein Bauantrag zur Behandlung vor.

2 Bekanntgabe der im Rahmen des Genehmigungsverfahrens laufenden Bauvorlagen

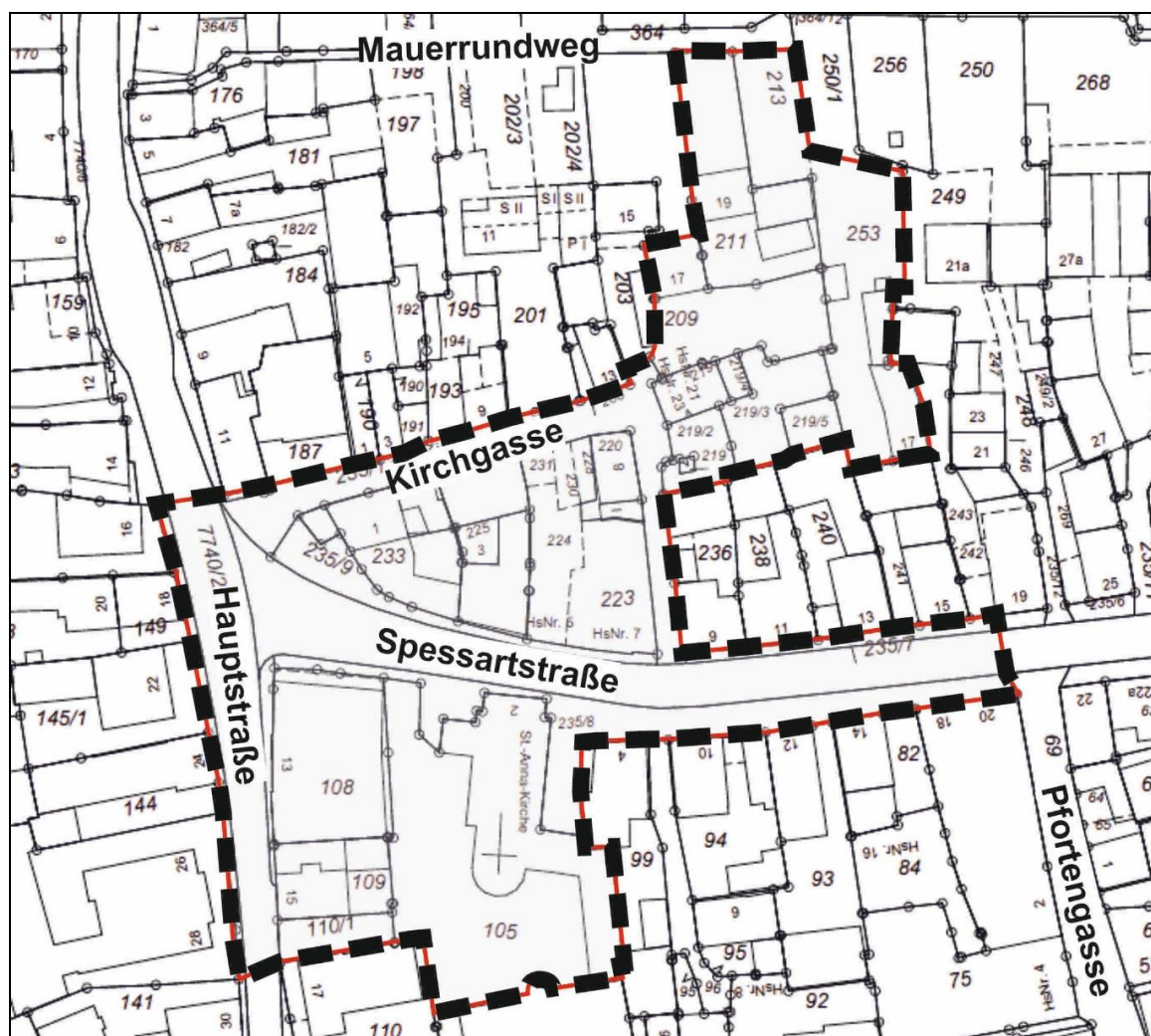
Seit der letzten BA-Sitzung wurde kein Bauantrag im Rahmen des Genehmigungsverfahrens behandelt:

3 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Aufstellung des Bebauungsplanes "Spessartstraße/Kirchgasse"

Allgemeines Ziel des Bebauungsplanes ist die Festlegung verbindlicher bauplanungsrechtlicher Rahmenbedingungen zur städtebaulichen Neuordnung des zentralen Ortsbereichs. Die Planung dient als Grundlage für die Umsetzung von Maßnahmen zur Aufwertung der städtebaulichen Strukturen, zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität und der Attraktivitätssteigerung im Ortsmittelpunkt.

Der Bebauungsplan trägt die Bezeichnung „Spessartstraße / Kirchgasse“.

Die Größe des voraussichtlichen Plangebiets umfasst ca. 0,95 ha. Es wird im Westen begrenzt von der Hauptstraße im Knotenpunkt mit Spessartstraße und Kirchgasse. Im Norden reicht der Geltungsbereich bis zum Mauerrundgang. Im Osten reicht der Geltungsbereich in der Spessartstraße bis zur Pfortengasse, im Süden schließt die St. Margaretha-Kirche das Plangebiet ab. Änderungen können sich u.a. aus den Stellungnahmen im Beteiligungsverfahren ergeben.



Insbesondere die Entwicklung und Aufwertung des Vorplatzes der St.-Anna-Kirche ist seit langem ein wichtiger Bestandteil der städtebaulichen Entwicklungsplanung (vgl. Integriertes Stadtentwicklungskonzept - ISEK).

Vor Einleitung formeller Beteiligungsverfahren (Öffentlichkeitsbeteiligung, Behördenbeteiligung) sind die planungsrechtlichen Festsetzungen auszuarbeiten und ein konkreter Planentwurf für den Bebauungsplan auszuarbeiten. Grundlage für die Festsetzungen sind die Ergebnisse des städtebaulichen Realisierungswettbewerbs und der Studie für die Weiterentwicklung des zentralen Ortskernbereichs um die St. Anna-Kirche „D'Herigoyen-Platz“ des gemeindlichen Städteplaners.

Beschlussvorschlag:

Das Büro KuBus Architektur wird ermächtigt, einen Bebauungsplanentwurf für den zentralen Ortsbereich um Kirchgasse, Spessartstraße und Hauptstraße auszuarbeiten.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	

4 Neugestaltung des ehemaligen Ibelo-Areals; Anregung der Umweltbeauftragten Johanna Leisner hinsichtlich der Abdeckung der Pflanzbeete

Mit Schreiben vom 05.01.2026 wurde der Markt Sulzbach a.Main von der Umweltbeauftragten darüber informiert, dass aus ihrer Sicht die derzeitige gärtnerische Gestaltung des ehemaligen Ibelo-Areals erhebliche sicherheitsrechtliche als auch gesundheitliche Auswirkungen auf die Bürger haben könnte. Konkret benennt sie die Bedeckung der Pflanzbeete mit Lavasteinen und die Errichtung von Eiben als Problempunkte.

Aus Sicht der Umweltbeauftragten ist die gewählte Steinabdeckung ökologisch problematisch, stadtklimaschädlich und heizt sich in der Sonne mehr auf als alternative Stoffe. Es wurde darum gebeten, die dunklen Beet-Abdeckungen aus Lava-Stein zu entfernen und durch pflanzen-, klima- und nutzerverträglichen unbehandelten Rindenmulch oder mindestens durch hellen groben Sand (2 - 8 mm) zu ersetzen. Es wird zudem geraten, für die Zukunft gänzlich von Steinabdeckungen auf Pflanzenbeeten Abstand zu nehmen.

In seiner Stellungnahme von 02.02.2026 weist das Architekturbüro RSP Freiraum GmbH den Antrag der Umweltbeauftragten als unbegründet zurück, vielmehr reduziert nach dessen Aussage der fachgerecht und sinnvoll eingesetzte mineralische Mulchstoff mit einer Körnung von 8 - 16 mm den Pflegeaufwand einschließlich der Bewässerung entscheidend. Es gibt keinen fachlichen Grund, welcher den wirtschaftlichen Aufwand eines Austausches der Mulch-Abdeckung rechtfertigen würde.

Unter Berücksichtigung dieser Stellungnahme von RSP sprechen sich die Gremiumsmitglieder übereinstimmend dafür aus, den vorhandenen Bestand der Beet-Abdeckungen zunächst zu belassen und die weitere Entwicklung im Auge zu behalten.

Der Antrag der Umweltbeauftragten vom 05.02.2026, die auf dem ehemaligen Ibelo-Areal gepflanzten Eiben zu entfernen, wurde für eine weitere Stellungnahme an das Architekturbüro RSP Freiraum GmbH weitergeleitet. In ihrem Antrag stellt die Umweltbeauftragte klar, dass Eiben giftige Pflanzen sind. Ihre Beeren und Nadeln können lebensgefährliche Gesundheitsbeeinträchtigungen hervorrufen. Entgegen des Leistungsverzeichnisses sollen anstatt einer Buchs Art (Buxus) Eiben gepflanzt worden sein.

In seiner Stellungnahme vom 09.02.2026 erklärt das Büro RSP Freiraum die Wahl einer Hybrid-Eibe. Entgegen der ursprünglich vorgesehenen Vorgabe, einen Buchsbaum zu pflanzen, wählte das Büro RSP Freiraum GmbH die widerstandsfähigere männliche, fruchtlose Eibenpflanze. Als Gründe werden angeführt, dass keine Früchte gebildet werden, die insbesondere Kinder zum Verzehr anregen und die Pflanzen weniger krankheitsanfällig sind. Es wird aber wie bereits von der Umweltbeauftragten auch darauf hingewiesen, dass die Nadeln und die Rinde giftig sind. Dies erscheint für die Planer ein geringes Risiko, da es sich auf dem Ibelo-Platz nicht um einen Spielplatz handelt und auch an anderen örtlichen Räumen giftige Pflanzen wachsen, die keinen Aufforderungscharakter zum Verzehr besitzen.

Nach eingehender Beratung schließen sich die Ausschussmitglieder den Bedenken der Frau Leisner an und sprechen sich für eine Entfernung der Eiben und anschließende Ersatzpflanzung aus.

Beschluss:

Die von der Umweltbeauftragten angeregten Änderungen der Pflanzgestaltung sowie die diesbezüglichen Stellungnahmen der RSP Freiraum GmbH werden zur Kenntnis genommen.

a) Entscheidung hinsichtlich der Abdeckung der Pflanzbeete

Beschluss:

Der Anregung der Umweltbeauftragten, die dunklen Beet-Abdeckungen aus Lava-Stein zu entfernen und durch pflanzen-, klima- und nutzerverträglichen unbehandelten Rindenmulch oder mindestens durch hellen groben Sand zu ersetzen, wird **nicht** gefolgt.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	

b) Entscheidung zum Antrag auf Entfernung der Eiben

Beschluss:

Dem Antrag der Umweltbeauftragten, die auf dem Ibelo-Platz gepflanzten Eiben zu entfernen, wird zugestimmt.

Die Verwaltung wird ermächtigt, die Entfernung der Eiben zu veranlassen und in Abstimmung mit der Umweltbeauftragten und dem Bauhofleiter entsprechende Möglichkeiten für eine Ersatzpflanzung zu eruieren.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	

5 Städtebauförderung - Kommunales Förderprogramm für private Maßnahmen; Zustimmung zur Maßnahme am Anwesen Franz-Schüßler-Straße 7 (Dacharbeiten, Gaubenkonstruktion)

Mit der geplanten Maßnahme ist beabsichtigt, die Dachwohnung im Wohngebäude Franz-Schüßler-Straße 7 besser zu belichten.

Die derzeitigen Gauben reichen nicht für eine auskömmliche natürliche Ausleuchtung. Dies soll durch Vergrößerung der Dachgauben erfolgen. Die entsprechende Baugenehmigung liegt bereits vor.

Nachdem die Farbe der Dachziegel seitens des Bauherrn vom vorherigen Wunsch (anthrazitfarbene Dacheindeckung) auf rote Dacheindeckung geändert wurde und somit konform mit der Gestaltungssatzung ist, wird die Maßnahme vom Städteplaner Rainer Tropp als förderfähig gesehen.

Beschluss:

Der Markt Sulzbach a. Main stimmt der Maßnahme: Dachsanierung mit Änderung der Gaubenkonstruktion des Anwesens Franz-Schüßler-Straße 7 zu.

Die Maßnahme wird nach den Richtlinien des Kommunalen Förderprogramms bezuschusst.

Nach Fertigstellung sind dem Markt Sulzbach a. Main zur Festsetzung der Zuwendung die der Bewilligung zugrunde liegenden Unterlagen vorzulegen.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	

6 Städtebauförderung - Kommunales Förderprogramm für private Maßnahmen; Zustimmung zur Maßnahme am Anwesen Breiter Weg 3 (Umbau der Scheune zum Einfamilienwohnhaus)

Die geplante Maßnahme sieht den Ausbau der Scheune zu Wohnzwecken auf dem Anwesen Breiter Weg 3 vor. Die Baugenehmigung zum Umbau des Scheunen-Obergeschosses gemäß den Beratungsvorschlägen des Städteplaners liegt bereits vor.

Aus der von den planenden Architekten Schuler / Schickling / Rössel vorgelegten Kostenschätzung für die Außenmaßnahmen werden seitens des Städteplaners nachfolgende Gewerke als förderfähig erachtet:

Gerüstbauarbeiten, Dachdeckungsarbeiten, Spenglerarbeiten, Wärmedämmverbundsystem mit Außenputz, Fenster, Außentüren sowie Metallbauarbeiten.

Der maximal mögliche Zuschuss in Höhe von 15.000 Euro ist gem. Stellungnahme des Städteplaners begründbar.

Beschluss:

Der Markt Sulzbach a. Main stimmt der Maßnahme: Ausbau der Scheune zu Wohnzwecken auf dem Anwesen Breiter Weg 3 zu.

Die Maßnahme wird nach den Richtlinien des Kommunalen Förderprogramms bezuschusst.

Nach Fertigstellung sind dem Markt Sulzbach a. Main zur Festsetzung der Zuwendung die der Bewilligung zugrunde liegenden Unterlagen vorzulegen.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	

7 Berichte des Bürgermeisters
**7.1 Wasserleitungs- und Kanalsanierung mit Straßenbau (BA VII) in der
Sodentalstraße;
Zustimmung zur Vergabe der Bauleistungen**

Mit E-Mail vom 11.02.2026 hat die Regierung von Unterfranken unter Vorbehalt der Zustimmung des Staatlichen Bauamtes Aschaffenburg die Zustimmung zur Vergabe der Bauleistungen an den wirtschaftlichsten Bieter erteilt.

Im Nachgang hierzu hat das Staatliche Bauamt Aschaffenburg mit E-Mail vom 12.02.2026 mitgeteilt, dass Einverständnis mit der Vergabe der Bauleistungen an den wirtschaftlichsten Bieter besteht.

Die Verwaltung hat dementsprechend im Vollzug des MGR-Beschlusses vom 29.01.2026 mit Schreiben vom 12.02.2026 der Fa. Walter Feikert GmbH den Auftrag für den Ausbau der Sodentalstraße BA VII mit Ausbau des Stichweges Sodentalstraße 81 - 85 erteilt.

**7.2 Errichtung von zwei neuen Buswartehallen für die Haltestellen
"Soden Kirche";
Förderung seitens der Regierung**

Die Regierung von Unterfranken hat hinsichtlich des Antrags des Marktes Sulzbach a.Main auf Förderung der Errichtung von 2 neuen Buswartehallen an den Haltestellen „Soden, Kirche“ - im Zusammenhang mit dem Ausbau BA II Sodentalstraße - mit Schreiben vom 06.02.2026 die Zustimmung zum vorzeitigen Vorhabenbeginn erteilt und mit Bescheid vom 10.02.2026 eine Zuwendung mit einem Festbetrag in Höhe von 20.402,00 Euro gewährt.

7.3 Ladestation auf dem Parkplatz Jahnstraße/Ecke Breiter Weg; Auswertung von Ladezahlen

Der 1. Bürgermeister gibt folgende Auswertung hinsichtlich der Ladezahlen an der Ladestation auf dem Parkplatz Jahnstraße/Ecke Breiter Weg bekannt:

Zeitraum	Fahrzeuge	Ladeeinheiten kWh
01.11. - 31.12.2022	40	725,8
01.01. - 30.06.2023	426	11.355,4
01.07. - 31.12.2023	604	15.279,2
01.01. - 01.07.2024	407	10.743,7
02.07. - 31.12.2024	311	6.553,2
01.01. - 30.06.2025	305	7.576,4
01.07. - 31.12.2025	240	6.328,1

Er stellt zur Diskussion, ob unter Berücksichtigung der offensichtlich rückläufigen Ladezahlen trotzdem an der beabsichtigten Errichtung einer Ladesäule für E-Autos auf der öffentlichen Stellfläche unmittelbar am ehemaligen Pfarrhaus Soden (im Bereich Ausbau Sodentalstraße BA VII) festgehalten werden sollte.

Die Ausschussmitglieder sprechend sich übereinstimmend dafür aus, dieses Vorhaben weiter zu verfolgen und zu gegebener Zeit entsprechende Angebote einzuholen.

7.4 Gebäudeabbrüche im Bereich Brunnengasse 25 und 27 mit zeitlich anschließender Wohnbebauung

Im Bereich der Anwesen Brunnengasse 25 und 27 werden im Laufe der nächsten beiden Wochen die einsturzgefährdeten Gebäude abgebrochen. In diesem Zuge werden auch gemeindliche bauliche Anlagen beseitigt. Dies ist nicht nur aus sicherheitsrechtlichen Gründen zu begrüßen. Vielmehr besteht nun die Möglichkeit, das ca. 2.200 m² große Areal im Rahmen einer Nachverdichtung mit einer Wohnbebauung zu versehen.

7.5 Altlastenverdachtsfall "Freizeitgelände Kolbensteinmauer"; Sachstandsbericht zur Orientierenden Untersuchung

Die Analysen der Altlastenverdachtsfläche im Bereich des Freizeitgeländes an der Kolbensteinmauer haben laut einer ersten Einschätzung des Gutachters ergeben, dass alle Prüfwerte für die Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Nutzpflanzen eingehalten werden. Der Bericht wird nun durch den Fachbereich Bodenschutz (LRA Miltenberg) in Zusammenarbeit mit dem LGL und dem AELF überprüft.

7.6 Verkehrsführung im Bereich der "Dornauer Spange" (Verbindung Kleinwallstädter Straße/Sulzbacher Straße); Herstellung einer Ausweichbucht

Im Vollzug des MGR-Beschlusses vom 27.11.2026 wurde seitens der Verwaltung und des Bauhofes die Möglichkeit zur Herstellung einer Ausweichbucht eruiert. Im Ergebnis wurde eine (gemeindliche) Fläche mittig der Streckenverbindung gewählt. Der Bauhof wird möglichst zeitnah die entsprechenden Ausbauarbeiten (Herstellung einer Schotterfläche) in Angriff nehmen.

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 3. der heutigen nichtöffentlichen Sitzung auch im öffentlichen Teil der Niederschrift.

3 **Anbau einer Fahrzeug- u. Abstell-Halle für die FFW Sulzbach an das best. Feuerwehrgebäude, Spessartstraße 124; Auftragsvergabe für die Prüfung auf Vollständigkeit und Richtigkeit der Nachweise über den vorbeugenden Brandschutz aufgrund Angebot vom 03.02.2026 der RASSEK & PARTNER Brandschutzingenieure**

Beschluss:

Die Verwaltung wird ermächtigt, das Angebot der RASSEK & PARTNER Brandschutzingenieure zur Prüfung des vorbeugenden Brandschutzes I am Anbau einer Fahrzeug- u. Abstellhalle am FFW-Gerätehaus in Sulzbach zum Angebotspreis in Höhe von 8.085,46 € brutto zu beauftragen. Der Brandschutznachweis II wird für einen Preis von 151,92 Euro/Stunde brutto nach tatsächlichem Zeitaufwand in Auftrag gegeben.

Des Weiteren wird die Verwaltung ermächtigt, die Rechnung des Architekten Josef Roth in Höhe von 952,00 € brutto für den bereits erstellten Brandschutznachweis freizugeben.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0

Anwesend:	8
Persönlich beteiligt:	