Markt Sulzbach a. Main

Landkreis Miltenberg

NIEDERSCHRIFT

über die **öffentliche**

SITZUNG DES GRUNDSTÜCKS-, BAU- UND UMWELTAUSSCHUSSES

am 16.07.2026 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 Mario Frank	UWG	
Herr Alexander Heß	ZAG	
Herr Karl-Heinz Müller	UWG	
Herr Norbert Seitz	CSU	
Herr Jonathan Tevlin	CSU	

Vertreter

Frau Sabine Eisenträger	CSU	Vertretung für Herrn Steffen Trautmann
Frau Petra Warmuth	UWG	Vertretung für Herrn Alfred Sommer

Schriftführer

Herr Hubert Schmitt

Abwesend:

Ordentliche Mitglieder

Herr Alfred Sommer	UWG	vertreten von Frau Petra Warmuth
Herr Steffen Trautmann	CSU	vertreten von Frau Sabine Eisenträger

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

TOP 1	Behandlung der vorliegenden Bauanträge
TOP 1.1	Bauantrag über Erweiterung des bestehenden Tierwohlstalles, Kleinwallstädter Straße 3 (Außenbereich)
TOP 1.2	Bauantrag über Neubau Zimmerei - Produktion, Verwaltung und Sozialräume, Am Altenbach 10 ("Erweiterung GE Altenbach - 2. BA")
TOP 1.3	Bauantrag über Nutzungsänderung und Erweiterung eines Einfamilien- zu einem Zweifamilienhaus inklusive Aufstockung und Anbau, Im Steinetz 12 ("Nördlich der Steinhohle II")
TOP 1.4	Bauantrag über Wohnhausneubau mit Grenzgarage, Hohe-Wart-Straße 31 ("Gesamtbebauungsplan Soden")
TOP 1.5	Bauantrag über Erweiterung der vorhandenen Außenanlage zur zeitweiligen Lagerung nicht gefährlicher Abfälle und Errichtung von Betriebsgebäuden, Am Altenbach 31 ("Erweiterung GE Altenbach - 2. BA")
TOP 2	Berichte des Bürgermeisters
TOP 2.1	Fertigstellung des Ibelo-Platzes

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 Erweiterung des bestehenden Tierwohlstalles, Kleinwallstädter Straße 3 (Außenbereich)

Beantragt wird die Erweiterung des bestehenden Tierwohlstalles am landwirtschaftlichen Betrieb Kleinwallstädter Straße 3 im Ortsteil Dornau.

Das Baugrundstück liegt im Außenbereich i.S.v. § 35 Baugesetzbuch (BauGB). Das Bauvorhaben ist demnach nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und es dem land- und forstwirtschaftlichen Betrieb dient.

Der bereits bestehende Tierwohlstall mit einer Grundfläche von ca. 200 m² wird mit einem Anbau (rote Markierung) mit einer Fläche von ca. 460 m² erweitert.

Beschluss:

Für das geplante Bauvorhaben wird vorbehaltlich einer positiven Stellungnahme des AELF das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	**8**
Nein:	**0**

Anwesend:	**8**
Persönlich beteiligt:	

1.2 Bauantrag über Neubau Zimmerei - Produktion, Verwaltung und Sozialräume, Am Altenbach 10 ("Erweiterung GE Altenbach - 2. BA")

Beantragt wird die Nachgenehmigung mehrerer Anbauten an den bereits bestehenden Betrieb Am Altenbach 10. Konkret werden folgende Änderungen beantragt:

- Holzverkleidung an der Giebelseite als Wind- und Wetterschutz
- Überdachung im Innenhof
- Errichtung eines Sozialraumes
- Errichtung eines Podests in der Produktionshalle

Es werden keine Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes benötigt. Da es sich um Erweiterungen der bereits erteilten Baugenehmigung handelt, kann die Nachgenehmigung nicht im Genehmigungsfreistellungsverfahren erfolgen.

Beschluss:

Für das geplante Bauvorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	**8**
Nein:	**0**

Anwesend:	**8**
Persönlich beteiligt:	

1.3 Bauantrag über Nutzungsänderung und Erweiterung eines Einfamilien- zu einem Zweifamilienhaus inklusive Aufstockung und Anbau, Im Steinetz 12 ("Nördlich der Steinhohle II")

Beantragt wird die Nutzungsänderung und Erweiterung eines Einfamilien- zu einem Zweifamilienhaus inklusive Aufstockung und Anbau.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Nördlich der Steinhohle II“.

Folgende Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes werden benötigt:

- Abweichende Dachform und -neigung (Flachdach mit 1° anstatt Sattel- oder Walmdach mit 25 - 35°)
- Überschreitung der Traufhöhe (6,795 m anstatt 6,50 m)

Der Anbau mit der abweichenden Dachform und -neigung ist für einen untergeordneten Anbau geplant. Das Flachdach soll als Dachterrasse genutzt werden.

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:	

1.4 Bauantrag über Wohnhausneubau mit Grenzgarage, Hohe-Wart-Straße 31 ("Gesamtbebauungsplan Soden")

Beantragt wird die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Grenzgarage.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gesamtbebauungsplan Soden“ und benötigt folgende Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes:

- Anordnung der Vollgeschosse (hier: Dachgeschoss als Vollgeschoss anstatt dem 2. Untergeschoss als Vollgeschoss)
- Überschreitung der Geschosshöhe (hier: 2,95 m anstatt 2,80 m)
- Unterschreitung der Stauraumtiefe (hier: 1,10 m anstatt 5,00 m)
- Abweichende Ziegelfarbe (hier: gegebenenfalls rot anstatt dunkelbraun oder schwarz)
- Überschreitung der Einfriedungshöhe (hier: Errichtung einer Stützmauer zur Straße hin mit 2,00 m Höhe und einer Absturzsicherung von mindestens 0,90 m anstatt 1,20 m)
- Unterschreitung der Dachneigung der Loggia (hier: 0° anstatt der Dachneigung des Hauptdaches von 38°)

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:	

1.5 Bauantrag über Erweiterung der vorhandenen Außenanlage zur zeitweiligen Lagerung nicht gefährlicher Abfälle und Errichtung von Betriebsgebäuden, Am Altenbach 31 ("Erweiterung GE Altenbach - 2. BA")

Beantragt wird die Erweiterung der vorhandenen Außenanlage zur zeitweiligen Lagerung nicht gefährlicher Abfälle und Errichtung von Betriebsgebäuden.

Das Baugrundstück Am Altenbach 31 liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Erweiterung GE Altenbach – 2. BA“.

Es werden folgende Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes benötigt:

- Unterschreitung der geforderten Breite der Grüninsel zwischen Grundstückseinfahrt und Nachbargrenze
- Überschreitung der zulässigen Geländeveränderungen (hier Abgrabung 0,94 m anstatt 0,80 m)

Beschluss:

Für das geplante Bauvorhaben und die damit verbundenen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	**7**
Nein:	**1**

Anwesend:	**8**
Persönlich beteiligt:	

---

2 Berichte des Bürgermeisters

2.1 Fertigstellung des Ibelo-Platzes

Der 1. Bürgermeister berichtet, dass der Ibelo-Platz mittlerweile seit dem 30.06.2026 fertiggestellt worden ist. Er bezeichnet insbesondere die außerordentlich rege Nutzung des Wasserspiels als äußerst erfreulich.

Hinsichtlich der zeitweisen sehr hohen Temperaturen und Sonneneinstrahlung sollte seiner Ansicht nach zeitnah beraten werden, ob die Aufstellung eines Sonnensegels im Bereich des Wasserspiels Sinn machen würde.

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 10. der nichtöffentlichen Sitzung auch im öffentlichen Teil der Niederschrift.

10 Vereinbarung zwischen dem Staatlichen Bauamt Aschaffenburg und dem Markt Sulzbach a.Main zur Gestaltung und Unterhaltung der Innenfläche der Kreisfahrbahn des Kreisverkehrsplatzes St2309/MIL39/Breiter Weg/Hintere Dorfstraße

Die Vereinbarung vom 08.07.2026 zwischen dem Staatlichen Bauamt Aschaffenburg und dem Markt Sulzbach a.Main wurde im Ratsinformationssystem für die heutige Sitzung bereitgestellt.

In der Vereinbarung wird die Gestaltung und Unterhaltung der Kreisinnenfläche des Kreisverkehrsplatzes geregelt.

Der Markt Sulzbach a.Main ist für Planung und Bauausführung der Maßnahme zuständig und trägt alle im Zusammenhang mit der Ausführung der Maßnahme entstehenden Kosten.

Beschluss:

Der Vereinbarung vom 08.07.2026 zwischen dem Staatlichen Bauamt Aschaffenburg und dem Markt Sulzbach a. Main über die Gestaltung und Unterhaltung der Innenfläche der Kreisfahrbahn des Kreisverkehrsplatzes im Zuge der Staatsstraße 2309 in Abschnitt 360, Station 0,000 (Hauptstraße/Breiter Weg/Jahnstraße (MIL39)/Hintere Dorfstraße) wird vollinhaltlich zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	**8**
Nein:	**0**

Anwesend:	**8**
Persönlich beteiligt:	