Markt Sulzbach a. Main

Landkreis Miltenberg

NIEDERSCHRIFT

über die **öffentliche**

SITZUNG DES GRUNDSTÜCKS-, BAU- UND UMWELTAUSSCHUSSES

am 10.09.2026 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	

2. Bürgermeisterin

Frau Anja Dissler	UWG	Vertretung für Herrn Alfred Sommer

Ordentliche Mitglieder

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

Vertreter

Herr Dr. Rainer Vorberg	CSU	Vertretung für Herrn Steffen Trautmann

Schriftführer

Herr Björn Heck

Abwesend:

Ordentliche Mitglieder

Herr Alfred Sommer	UWG	vertreten von Frau Anja Dissler
Herr Steffen Trautmann	CSU	vertreten von Herrn Dr. Rainer Vorberg

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

TOP 1	Behandlung der vorliegenden Bauanträge
TOP 1.1	Bauantrag über Neubau zweier Mehrfamilienhäuser mit jeweils acht Wohneinheiten, Brunnengasse 25 und 27 ("Nördlich Spessartstraße")
TOP 1.2	Bauantrag über Nutzung des Ibelo-Platzes im Rahmen wiederkehrender Veranstaltungen, Hauptstraße 25 („Zwischen Hauptstraße und Hinterer Dorfstraße“ – 2. Änderung u. Erweiterung)
TOP 2	Bekanntgabe der im Rahmen des Genehmigungsfreistellungsverfahrens laufenden Bauvorlagen
TOP 2.1	Bauantrag über Errichtung einer Beachvolleyballanlage in der bestehenden Freizeitanlage Kolbensteinmauer, Hermann-Seitz-Straße 5 ("Freizeitgelände Kolbensteinmauer")
TOP 3	Neugestaltung des Ibelo-Platzes; Beratung über Aufstellung eines Sonnensegels
TOP 4	Anfrage des MGR Jörg Kuhn auf Anbringung von Solarleuchten am Radweg Kreisel zur Roland-Schwing-Brücke
TOP 5	Wohnmobilstellplätze; Informationen mit Richtangebot der Fa. modusan über Ausrüstungen für Sanitär und Strom auf Wohnmobilstellplätzen
TOP 6	Berichte des Bürgermeisters
TOP 6.1	Entrümpelung der Anwesen Spessartstraße 3 und Kirchgasse 8
TOP 6.2	Kitas Spatzennest und Märchenland; Räumungsarbeiten an der Außenanlage
TOP 6.3	Bürgerhaus Soden; Heizungsanlage

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 zweier Mehrfamilienhäuser mit jeweils acht Wohneinheiten, Brunnengasse 25 und 27 ("Nördlich Spessartstraße")

Beantragt wird der Neubau von 2 Mehrfamilienhäusern mit jeweils 8 Wohneinheiten.

Die zu bebauende Grundstücke befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Nördlich Spessartstraße“.

Das geplante Vorhaben erfordert folgende Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes:

- Befreiung wegen Überschreitung der Baugrenzen
- Befreiung hinsichtlich der Anzahl der Wohneinheiten
- Befreiung für die Errichtung von Stellplätzen außerhalb der vorgesehenen Flächen
- Befreiung wegen des Überbauens von festgesetzten Grünflächen
- Befreiung wegen der Kniestockhöhe
- Befreiung für die Errichtung von Quergiebeln
- Befreiung bezüglich der abweichenden Dachform der Quergiebel
- Befreiung wegen der Überschreitung der zulässigen Dachneigung der Quergiebel
- Befreiung wegen des Eindeckungsmaterials der Quergiebel
- Befreiung wegen der Überschreitung der zulässigen Wandhöhen
- Befreiung wegen der Überschreitung der zulässigen der Hausbreite
- Befreiung wegen der nicht erfolgten Grenzbebauung
- Befreiung wegen der Breite der Zwerchhäuser
- Befreiung wegen der abweichenden Dachform der Zwerchhäuser
- Befreiung wegen des Eindeckungsmaterials der Zwerchhäuser
- Befreiung wegen der Überschreitung der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse

Weiterhin erfordert das Vorhaben folgende Abweichungen von der Gestaltungssatzung des Marktes Sulzbach a.Main:

- Abweichung bezüglich der Dachneigung und der Dachform der Zwerchhäuser sowie deren Breite
- Abweichung betreffend die Fassadengestaltung
- Abweichung betreffend die Dachneigung
- Abweichung betreffend die Breite der Zwerchhäuser
- Abweichung wegen der Dachform der Zwerchhäuser
- Abweichung wegen des Eindeckungsmaterials der Zwerchhäuser
- Abweichung betreffend die Dachneigung der Zwerchhäuser
- Abweichung betreffend die Trempelhöhe

Nach Einsichtnahme in die Bauantragsunterlagen hat der gemeindliche Städteplaner Rainer Tropp mit Stellungnahme vom 18.08.2026 die Erteilung der erforderlichen Abweichungen von der Gestaltungssatzung befürwortet.

Mit Beschluss vom 12.03.2026 hat der gemeindliche Grundstücks- und Bauausschuss sein Einvernehmen hinsichtlich einer Bebauung des Areals Fl.-Nrn. 344, 346, 346/2, 347, 348 und 353) entsprechend des vorliegenden Entwurfskonzeptes des Studio Bal mit vier 4-Zimmer-, vier 3-Zimmer- und acht 2-Zimmerwohnungen (insgesamt 16 Wohneinheiten) erteilt.

Unter Berücksichtigung des vorgenannten BA-Beschlusses sowie der Stellungnahme des gemeindlichen Städteplaners hat die Verwaltung mit Stellungnahme vom 18.08.2026 das gemeindliche Einvernehmen zu dem beantragten Bauvorhaben erteilt.

Mit Bescheid vom 25.08.2026 hat das Landratsamt Miltenberg zwischenzeitlich die Baugenehmigung erteilt.

Beschluss:

Der Grundstücks- Bau- und Umweltausschuss nimmt die Sachdarstellung einschließlich der erteilten Baugenehmigung zur Kenntnis. Einwände hiergegen werden nicht erhoben.

Abstimmungsergebnis:

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

Anwesend:	**8**
Persönlich beteiligt:	

1.2 Bauantrag über Nutzung des Ibelo-Platzes im Rahmen wiederkehrender Veranstaltungen, Hauptstraße 25 („Zwischen Hauptstraße und Hinterer Dorfstraße“ – 2. Änderung u. Erweiterung)

Beantragt wird die Nutzung des Ibelo-Platzes im Rahmen wiederkehrender Veranstaltungen. In den Bauantragsunterlagen sind die auf dem Ibelo-Platz angedachten Veranstaltungen in drei Nutzungsszenarien zusammengefasst und die jeweiligen maximalen Veranstaltungs- und Freischankflächen sowie beispielhafte Belegungen in den beigefügten Plänen dargestellt.

Betrachtet man die im Rahmen der Veranstaltungen genutzten Flächen als Freischankflächen, liegen diese jeweils über der verfahrensfreien Größenordnung von 100 m².

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens soll für die vorgesehenen wiederkehrenden Veranstaltungen eine entsprechende Genehmigungsgrundlage geschaffen werden, insbesondere auch im Hinblick auf die immissionsschutzrechtliche Beurteilung.

Die betroffenen Grundstücke befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Zwischen Haupt- und Hinterer Dorfstraße“ - 2. Änderung u. Erweiterung. Befreiungen oder Abweichungen sind nicht erforderlich.

Beschluss:

Für die geplante Nutzung des Ibelo-Platzes im Rahmen wiederkehrender Veranstaltungen 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 Bauausschuss-Sitzung wurde der nachfolgende Bauantrag im Rahmen des Genehmigungsfreistellungsverfahrens behandelt:

2.1 Bauantrag über Errichtung einer Beachvolleyballanlage in der bestehenden Freizeitanlage Kolbensteinmauer, Hermann-Seitz-Straße 5 ("Freizeitgelände Kolbensteinmauer")

---

3 Neugestaltung des Ibelo-Platzes; Beratung über Aufstellung eines Sonnensegels

Aufgrund vereinzelter Anfragen aus der Bürgerschaft zur Errichtung eines Sonnensegels auf dem Ibelo-Areal in Sulzbach (bevorzugt im Bereich des Wasserspiels) wurde von Seiten der Verwaltung die Fa. Isfort Group um einen Ortstermin gebeten.

Die Fa. Isfort Group hat der Verwaltung im Nachgang dieses Ortstermins ein Kostenangebot inkl. Standortvorschlag unterbreitet.

Das Angebot inkl. Vorschlag der Fa. Isfort Group wurde im Ratsinformationssystem zur heutigen Sitzung bereitgestellt.

Die Kosten für die Errichtung eines neuen Sonnensegels inkl. Fundamentherstellung über dem Podest unmittelbar am Wasserspiel (Fläche ca. 55 m²) belaufen sich gemäß dem Angebot der Fa. Isfort Group vom 19.08.2026 auf insgesamt 14.381,75 € brutto.

Aktuell gibt es einen Schattenwurf im Bereich der Pergola und des Trinkbrunnens, wo sich auch die Eltern aufhalten können, um ihre Kinder bei der Nutzung des Wasserspiels zu beobachten.

Im Bereich der Sandsteinmauern sowie auf der Grünfläche, wo z.T. Leitungen verlaufen, wird von der Errichtung eines Sonnensegels abgeraten, um nicht den Charakter einer Schwimmbadwiese zu erhalten bzw. weil die Pfosten störend für die Aufstellung der Weihnachtsmarktbuden wären.

Von Seiten der Verwaltung sowie des gemeindlichen Bauhofs wird empfohlen, zunächst weitere große Events wie die Sulzbacher Kerb, den Weihnachtsmarkt und weitere laufende Veranstaltungen abzuwarten, um nicht Gefahr zu laufen, dass die Pfosten des Sonnensegels hinderlich sind.

Diesbezüglich könnte eine erneute Beratung dieses TOPs im Herbst nächsten Jahres erfolgen.

Beschluss:

Die Ausschussmitglieder nehmen die Kosten, den Standortvorschlag und die Erläuterungen der Verwaltung zur Aufstellung eines Sonnensegels auf dem Ibelo-Platz zur Kenntnis.

Die Errichtung eines Sonnensegels am Podest bzw. an anderer Position auf dem Ibelo-Platz wird vorerst zurückgestellt, bis die ersten großen Events wie die Sulzbacher Kerb und der Weihnachtsmarkt sowie weitere Kleinveranstaltungen im Laufe des nächsten Jahres abgehalten wurden.

Von Seiten der Verwaltung soll dieser TOP dann im Herbst nächsten Jahres nochmals zur Entscheidung vorgelegt werden.

Abstimmungsergebnis:

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

Anwesend:	**8**
Persönlich beteiligt:	

---

4 Anfrage des MGR Jörg Kuhn auf Anbringung von Solarleuchten am Radweg Kreisel zur Roland-Schwing-Brücke

Gemäß dem Beschluss aus der BA-Sitzung vom 16.07.2026 hatte die Verwaltung nochmals Kontakt mit der Bayernwerke Netz GmbH aufgenommen, wie mit den Auflagen des Staatlichen Bauamtes und der Solarbeleuchtung am Kreisverkehr vor der Roland-Schwing-Brücke nun umgegangen werden kann.

Bei einem gemeinschaftlichen Ortstermin zusammen mit einem Leuchtmittellieferanten erteilte dieser der Bayernwerke Netz GmbH im Anschluss eine entsprechende Mitteilung zu der erfolgten Prüfung.

Diese E-Mail vom 23.07.2026 der Bayernwerke Netz GmbH wurde im Ratsinformationssystem zur heutigen Sitzung bereitgestellt.

Mit dieser E-Mail teilte die Bayernwerke Netz GmbH nach Rückmeldung des Leuchtmittellieferanten mit, dass eine solargebundene Lösung am Kreisverkehr vor der Roland-Schwing-Brücke leider **nicht** umsetzbar ist.

Grund hierfür ist die schwache Leistung von Solarleuchten (< 10 Watt) in Kombination mit den notwendigen hohen Abständen zur Fußgängerquerungshilfe (Auflagen des Staatlichen Bauamtes). Gemäß dem Leuchtmittellieferanten ist an diesem Kreisverkehr eine Leistung von 40 - 56 Watt notwendig, um eine sinnhafte Beleuchtungsstärke zu erreichen und so den Fußgängerschutz zu ermöglichen.

Unter Berücksichtigung der o.g. Rückmeldung und den Kosten in Höhe von ca. 15.000 - 20.000 € schlagen die Verwaltung und der gemeindliche Bauhof vor, auf die Aufstellung von zwei Solarleuchten am Kreisverkehr vor der Roland-Schwing-Brücke zu verzichten.

Beschluss:

Die Ausschussmitglieder nehmen die E-Mail der Bayernwerke Netz GmbH zur Kenntnis.

Nachdem eine solargebundene Lösung am Kreisverkehr vor der Roland-Schwing-Brücke **nicht** funktioniert, wird auf eine Aufstellung von zwei Solarleuchten entsprechend verzichtet.

Abstimmungsergebnis:

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

Anwesend:	**8**
Persönlich beteiligt:	

---

5 Wohnmobilstellplätze; Informationen mit Richtangebot der Fa. modusan über Ausrüstungen für Sanitär und Strom auf Wohnmobilstellplätzen

Mit E-Mail vom 22.07.2026 bietet die Fa. Modusan Ausrüstungen für die Herstellung von Wohnmobilstellplätzen an.

Die Anfrage (E-Mail vom 22.07.2026) der Fa. Modusan wurde im Ratsinformationssystem zur heutigen Sitzung bereitgestellt.

Bereits in den Jahren 2013 und 2020 hatte sich der Grundstücks-, Bau- und Umweltausschuss mit einer Anfrage bzw. einem Antrag auf Ausweisung eines Wohnmobilstellplatzes beschäftigt und jeweils keinen Bedarf an einer solchen Ausweisung gesehen.

In der Beratung wird festgestellt, dass seit diesen Anfragen kaum nach Wohnmobilstellplätzen in Sulzbach gefragt wird und es in der näheren Umgebung bereits Wohnmobilstellplätze in Kleinwallstadt, Großwallstadt und Aschaffenburg jeweils am Main gelegen gibt. Weiterhin wird keine sinnvolle gemeindliche Fläche für die Errichtung einer Stellfläche für Wohnmobile in Sulzbach a.Main gesehen.

Beschluss:

Für die Errichtung von Wohnmobilstellplätzen auf gemeindlichen Flächen wird in Sulzbach a.Main nach wie vor kein Bedarf gesehen.

Die Verwaltung wird ermächtigt, der Fa. Modusan das Beschlussergebnis mitzuteilen.

Abstimmungsergebnis:

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

Anwesend:	**8**
Persönlich beteiligt:	

---

6 Berichte des Bürgermeisters

6.1 Entrümpelung der Anwesen Spessartstraße 3 und Kirchgasse 8

Der 1. Bürgermeister teilt mit, dass durch Herrn Bassam Almanawi sowie den gemeindlichen Bauhof bereits mit der Entrümpelung der beiden Anwesen Spessartstraße 3 und Kirchgasse 8 begonnen wurde, um Kosten beim anstehenden Abbruch einzusparen.

Der Sperrmüll ist bereits beim LRA Miltenberg angemeldet und erfolgt bis Mitte Oktober für beide Anwesen.

6.2 Kitas Spatzennest und Märchenland; Räumungsarbeiten an der Außenanlage

Der 1. BGM berichtet, dass durch den gemeindlichen Bauhof bereits mit dem Bagger Unrat, Holzreste, morsche Einfassungen etc. an der Außenanlage der Kitas Spatzennest und Märchenland entfernt wurden, um ein schöneres Ortsbild zu erhalten.

6.3 Bürgerhaus Soden; Heizungsanlage

Hinsichtlich der zuletzt auftretenden Probleme mit der Heizungsanlage im Bürgerhaus Soden wurde zwischenzeitlich von der Fa. Korn Haustechnik ein neuer Brenner eingebaut und die Heizung sollte nunmehr wieder störungsfrei laufen.

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

Markus Krebs
Vorsitzender

Björn Heck
Schriftführer

Wegen nachträglicher Freigabe erscheinen die Tagesordnungspunkte 1., 2., 4. und 10. der heutigen nichtöffentlichen Sitzung auch im öffentlichen Teil der Niederschrift.

1 Ausbau der Sodentalstraße BA VII; Entscheidung über das Fabrikat des Drainpflasters im Bereich der Parkflächen im Stichweg

Beschluss:

Die Ausschussmitglieder nehmen die beiden Fabrikate der Rasengittersteine von den Firmen Lithonplus und Rinn zur Kenntnis.

Für die Verlegung der Rasensteine im Bereich der Stellflächen im Stichweg (parallel des ehemaligen Pfarrhauses) soll der Rasenstein L-Curve der Fa. Lithonplus verlegt werden.

Die Verwaltung wird ermächtigt, das Weitere zu veranlassen.

Abstimmungsergebnis:

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

Anwesend:	**8**
Persönlich beteiligt:	

---

2 Ausbau der Sodentalstraße BA VII; 1. Nachtragsangebot vom 27.07.2026 der Fa. Walter Feickert GmbH (Zusätzlicher Schacht und Kabelschächte)

Beschluss:

Dem Nachtragsangebot Nr. 1 vom 27.07.2026 der Fa. Walter Feickert GmbH für die Lieferung und Montage eines zusätzlichen Kanalschachtes im Bereich der Stichstraße (Sodentalstraße 83 - 85) in Höhe von insgesamt 8.544,99 € brutto wird zugestimmt.

Die Beauftragung zum Einbau der 4 Kabelschächte in den Gehwegen ist aus Platzgründen nicht mehr möglich und wird folglich auch nicht beauftragt.

Die Verwaltung wird ermächtigt, das Weitere zu veranlassen.

Abstimmungsergebnis:

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

Anwesend:	**8**
Persönlich beteiligt:	

---

4 Errichtung einer Beachvolleyballanlage im Bereich der Freizeitanlage Kolbensteinmauer; Ermächtigung zur Vergabe der Ausführungsarbeiten

Das Architekturbüro Topoverde hat der Verwaltung eine überarbeitete Kostenberechnung für die Errichtung einer neuen Beachvolleyballanlage an der Freizeitanlage Kolbensteinmauer vorgelegt. Die Kosten für die Vergabe der Bauleistungen belaufen sich demnach auf insgesamt ca. 69.226,51 € brutto.

Von Seiten der Verwaltung wird aufgrund der Kostenhöhe und der Tatsache, dass es kein gefördertes Projekt ist vorgeschlagen, die Herstellung der Beachvolleyball-anlage nicht auszuschreiben, sondern zu versuchen, mit Unterstützung der ortsansässigen Galabauer-/Erdbauer sowie des gemeindlichen Bauhofs die Bauausführung in Eigenregie umzusetzen.

Von der Zeitschiene her wäre die Fertigstellung der Beachvolleyballanlage bis zum Frühjahr 2027 (je Witterungsverhältnisse) angedacht.

Im Rahmen der Beratung wurde ergänzend die Aufstellung einer Sitzmöglichkeit (Bank oder Würfel) im Bereich des Erdwalls angeregt.

Beschluss:

Die Ausschussmitglieder stimmen dem Vorschlag der Verwaltung zu.

Von Seiten des Architekturbüro Topoverde und der Verwaltung sollen zeitnah die ortsansässigen Firmen zu einem Ortstermin eingeladen werden, um eine Aufteilung und Abstimmung der Maßnahme in Eigenregie vorzunehmen.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Aufstellung einer Sitzmöglichkeit (Bank oder Würfel) im Bereich des Erdwalls zu prüfen.

Abstimmungsergebnis:

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

Anwesend:	**8**
Persönlich beteiligt:	

---

10 Kabelauswechselung im südlichen Ortsgebiet durch die Bayernwerke Netz GmbH;
Beteiligung an den Tiefbaukosten zur Optimierung der Straßenbeleuchtung

Die Bayernwerk Netz GmbH hat der Verwaltung mitgeteilt, dass im südlichen Ortsgebiet von der Station 4 - 5 (über den Hollerweg, Blumenstraße, Dornauer Weg, Rosenweg und Fliederweg) ein Kabelaustausch erfolgen muss, da hier noch ein altes in Öl getränktes Stromkabel verlegt ist, welches vor kurzem zahlreiche Stromausfälle im Ortsgebiet Sulzbach verursacht hat.

Im Zuge dieses Kabelaustauschs schlagen der gemeindliche Bauhof und die Verwaltung vor, das alte Straßenlampenkabel im Bereich des Dornauer Weges mit auszutauschen und sich hier anteilig an den Tiefbaukosten der Fränkischen Baugesellschaft GmbH zu beteiligen.

Beschluss:

Die Ausschussmitglieder nehmen die Kabelauswechslung inkl. Kostenbeteiligung zur Optimierung des Straßenlampennetzes zur Kenntnis.

Die Verwaltung wird ermächtigt, das Angebot der Fränkischen Baugesellschaft GmbH zur Beteiligung an den Tiefbaukosten für die Mitverlegung eines neuen Straßenbeleuchtungskabels in Höhe von 15.999,25 € brutto zu beauftragen.

Abstimmungsergebnis:

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

Anwesend:	**8**
Persönlich beteiligt:	