Markt Sulzbach a. Main

Landkreis Miltenberg

NIEDERSCHRIFT

über die **öffentliche**

SITZUNG DES GRUNDSTÜCKS-, BAU- UND UMWELTAUSSCHUSSES

am 15.10.2026 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 Alfred Sommer	UWG
Herr Jonathan Tevlin	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 Errichtung eines Einfamilienhauses mit Carport, Schulstraße 11 ("Südliches Ortsgebiet")
TOP 1.2	Bauantrag über Neubau eines Bürogebäudes mit Hausmeisterwohnung, Am Altenbach 17 ("GE am Altenbach - 2. BA")
TOP 1.3	Bauantrag über Neubau Einfamilienhaus, Am Lenzengrund 20 ("Unter dem Lenzengrund")
TOP 1.4	Bauantrag über Neubau eines Pools, Lerchenweg 5 ("Neuaufstellung Bebauungsplan Hasenhecke")
TOP 1.5	Bauantrag über Umbau der bestehenden Scheune zum Mehrfamilienhaus mit 5 Wohnungen, Dorfstraße 11 (Innerhalb bebauter Ortsteile)
TOP 2	Bekanntgabe von erteilten isolierten Befreiungen
TOP 2.1	Errichtung eines Carports, Dr.-Karl-Reus-Straße 22a ("Ober der Bergstraße")
TOP 3	Förderung von Balkon-Solaranlagen ("Stecker-Solaranlagen"); Sachstandsbericht und Beratung über künftige Förderung
TOP 4	Berichte des Bürgermeisters
TOP 4.1	Ausbau der Sodentalstraße BA VII - Sachstandsbericht

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 Errichtung eines Einfamilienhauses mit Carport, Schulstraße 11 ("Südliches Ortsgebiet")

Beantragt wird die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Carport.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Für das Südliche Ortsgebiet“.

Das Bauvorhaben erfordert eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes wegen Unterschreitung der Mindestgröße der Baugrundstücke.

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis:

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

Anwesend:	**8**
Persönlich beteiligt:	

1.2 Bauantrag über Neubau eines Bürogebäudes mit Hausmeisterwohnung, Am Altenbach 17 ("GE am Altenbach - 2. BA")

Beantragt wird der Neubau eines Bürogebäudes mit Hausmeisterwohnung.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Erweiterung Gewerbegebiet Altenbach (2. BA)“.

Folgende Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes werden benötigt:

- Ausnahmsweise Zulassung einer Betriebswohnung;
- Überschreitung der zulässigen Aufschüttungshöhe;
- Überschreitung der zulässigen Abgrabungshöhe;
- Überschreitung der zulässigen Höhe der Stützmauer;

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:	

1.3 Bauantrag über Neubau Einfamilienhaus, Am Lenzengrund 20 ("Unter dem Lenzengrund")

Beantragt wird der Neubau eines Einfamilienhauses.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Unter dem Lenzengrund“.

Folgende Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes werden benötigt:

- Überschreitung der zulässigen Wandhöhen;
- Errichtung eines Kniestocks;
- Abweichung von der Festlegung zu den Vollgeschossen (Dachgeschoss als Vollgeschoss anstatt dem Untergeschoss als Vollgeschoss);
- Überschreitung der Baugrenze durch den Carport;

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 Neubau eines Pools, Lerchenweg 5 ("Neuaufstellung Bebauungsplan Hasenhecke")

Beantragt wird der Neubau eines Pools.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Neuaufstellung Bebauungsplan Hasenhecke“.

Folgende Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes werden benötigt:

- Überschreitung der Baugrenze;
- Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ);

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 Umbau der bestehenden Scheune zum Mehrfamilienhaus mit 5 Wohnungen, Dorfstraße 11 (Innerhalb bebauter Ortsteile)

Beantragt wird der Umbau der bestehenden rückwärtigen Scheune zum Mehrfamilienhaus mit 5 Wohnungen.

Das Grundstück liegt innerhalb bebauter Ortsteile. Demnach muss sich das Bauvorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksgröße, die überbaut werden soll, in die nähere Umgebung einfügen.

Die benachbarten Grundstückseigentümer (Fl.-Nrn. 8 bzw. 11) haben am 14.10.2026 bzw. 15.10.2026 Bedenken gegen das geplante Bauvorhaben vorgebracht. Es wird hierbei insbesondere auf folgende Themenpunkte verwiesen:

- Feuerwehrzufahrt über den rückwärtigen Grundstücksbereich vom Dornauer Ring kommend;
- Fensteröffnungen an der Nordseite des Gebäudes (direkt angrenzend an den eigenen Gebäudeteil);
- Stellplätze (insbesondere auch unter Berücksichtigung der Wohnungen im Bestandsgebäude);
- Widerspruch zum dörflichen Ortsbestand

Nach den Erkenntnissen der Verwaltung wurden die Bauantragsunterlagen den Eigentümern der Nachbargrundstücke Fl.-Nrn. 8 und 114/1 nicht zur Einsichtnahme vorgelegt.

Der gemeindliche Ortsplaner Rainer Tropp hat auf Nachfrage der Verwaltung mit Schreiben vom 15.10.2026 eine Stellungnahme vorgelegt.

Er verweist hierin auf seine seinerzeitige Stellungnahme vom 13.05.2025 im Rahmen der damaligen Bauvoranfrage. Die Anzahl der Wohneinheiten, in der vorgenannten Stellungnahme mit max. 5 festgelegt, wurde in der vorliegenden Planung eingehalten. Die Fassadenausbildung richtet sich nach dem Bestand und ist hinsichtlich Fensteranordnung, Größe sowie Gaubenausbildung aus ortsgestalterischer Sicht akzeptabel. Somit kann von Seiten des Ortsplaners der Maßnahme zugestimmt werden. Er verweist weiterhin darauf, dass der Ausbau von Scheunen im Hofbereich (Hinterlagen) zu Wohnraum seit Jahren eine städtebaulich gängige Zielsetzung auch im Sinn der Ressourcennutzung leergefallener, ehem. landwirtschaftlich genutzter Nebenanlagen sei. Natürlich müsse die Erschließung, Belichtung und Belüftung gewährleistet sein, was aus seiner Sicht im vorliegenden Fall allerdings gegeben wäre.

Beschluss:

Unter Berücksichtigung der aus Sicht des Gremiums seitens des Bauherrn nicht ausreichend durchgeführten Nachbarbeteiligung (siehe BA-Beschluss vom 05.06.2025 im Rahmen der Bauvoranfrage) wird die Entscheidung über das gemeindliche Einvernehmen der Gemeinde zunächst zurückgestellt.

Die Verwaltung wird beauftragt, den diesbezüglich betroffenen Grundstücksnachbarn die Möglichkeit zur Einsichtnahme in die Bauantragsunterlagen (Lageplan + Bauzeichnungen) anzubieten.

Abstimmungsergebnis:

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

Anwesend:	**8**
Persönlich beteiligt:	

---

2 Bekanntgabe von erteilten isolierten Befreiungen

2.1 Errichtung eines Carports, Dr.-Karl-Reus-Straße 22a ("Ober der Bergstraße")

Mit Schreiben vom 03.09.2026 beantragten die Eheleute Andreas und Christine Kühn eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Ober der Bergstraße“ für die Errichtung eines Carports auf dem Grundstück Fl.-Nr. 150/109, Gemarkung Soden.

Die Errichtung eines Carports ist gemäß Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 lit. b BayBO verfahrensfrei.

Mit Bescheid vom 22.09.2026 wurde die Befreiung wegen Überschreitung der Baugrenze und Unterschreitung der Länge des Stauraums erteilt.

---

3 Förderung von Balkon-Solaranlagen ("Stecker-Solaranlagen"); Sachstandsbericht und Beratung über künftige Förderung

Seit Aufstellung des Förderprogrammes wurden folgende Förderungen für die Neuanschaffung von Stecker-Solaranlagen (100 Euro je Antragsfall) gewährt:

Jahr	Ausgezahlte Förderungen	Summe in €
2023	67	6.700
2024	33	3.300
2025	25	2.500
2026	bis Oktober: 6	600

Aus Sicht der Verwaltung wird die Auffassung vertreten, dass bei Betrachtung dieser Zahlen das Förderziel erreicht worden ist.

Es wird deshalb unter Berücksichtigung der jährlich stark rückläufigen Antragszahlen und des anfallenden Verwaltungsaufwandes vorgeschlagen, das Förderprogramm zum Jahresende 2026 auslaufen zu lassen.

Beschluss:

Das Förderprogramm zur Förderung von Stecker-Solaranlagen im Markt Sulzbach a. Main wird mit Wirkung zum 31.12.2026 eingestellt.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	**6**
Nein:	**2**

Anwesend:	**8**
Persönlich beteiligt:	

---

4 Berichte des Bürgermeisters

4.1 Ausbau der Sodentalstraße BA VII - Sachstandsbericht

Der Vorsitzende berichtet über den nach wie vor positiven und raschen Baufortschritt. Nach aktuellen Erkenntnissen könnte bei guten Wetterverhältnissen die Tragschicht bis Mitte Dezember eingebaut werden mit dem Ziel, eine Befahrbarkeit des Bauabschnittes mit Ampelregelung zu ermöglichen.

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 2., 3. und 5. der heutigen nichtöffentlichen Sitzung auch im öffentlichen Teil der Niederschrift.

2 Erschließung der Baugrundstücke Ecke Spessartstraße/Schafbrückenweg mit Ausbau der Bushaltebucht; Vorlage des Beleuchtungskonzeptes der Bayernwerk Netz GmbH

Beschluss:

Die Verwaltung wird ermächtigt, den Auftrag für die Lieferung und Montage von 2 Leuchtmasten inkl. neuem Straßenlampenkabel und Erdarbeiten in Höhe von ca. 17.000,00 € brutto an die Bayernwerk Netz GmbH zu vergeben.

Die Verwaltung wird ermächtigt, das Weitere zu veranlassen.

Abstimmungsergebnis:

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

Anwesend:	**8**
Persönlich beteiligt:	

---

3 Erweiterung der Fernüberwachung von Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung in Sulzbach; Angebot vom 02.10.2026 der Fa. ACS Industrietechnik GmbH

Beschluss:

Die Verwaltung wird ermächtigt, den Auftrag für die Lieferung und Montage einer Fernüberwachung der Trinkwasserleitung im neuen Messzählerschacht am Schafbrückenweg an die Firma ACS Industrietechnik GmbH gemäß dem Angebot vom 02.10.2026 in Höhe von insgesamt 17.190,38 € brutto zu vergeben.

Abstimmungsergebnis:

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

Anwesend:	**8**
Persönlich beteiligt:	

---

5 Umgestaltung des Rathausvorplatzes Sulzbach; Angebot vom 05.10.2026 der FEGA & Schmitt Elektrogroßhandel GmbH über Errichtung einer Wallbox

Beschluss:

Dem Vorschlag der Verwaltung zur Bereitstellung einer Wallbox mit 2 PKW-Ladeanschlussmöglichkeiten auf den Parkflächen 7 und 8 wird zugestimmt.

Die Verwaltung wird ermächtigt, das Angebot vom 05.10.2026 der Fa. FEGA & Schmitt Elektrogroßhandel GmbH für die Lieferung der Menn Wallbox inkl. Edelstahlladesäule und 2 Ladeanschlussmöglichkeiten in Höhe von 4.790,08 € brutto zu beauftragen.

Die Frage der Installation der Wallbox wäre noch zu klären.

Abstimmungsergebnis:

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

Anwesend:	**8**
Persönlich beteiligt:	