

Protokoll

über die öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des

Gemeinderates Sulzheim

am Montag, 30.06.2025 von 19:00 Uhr bis 22:40 Uhr

Ort: Rathaus Sulzheim

Durch den Vorsitzenden wurden alle 14 Gemeinderäte ordnungsgemäß eingeladen. Erschienen sind 12 Gemeinderäte. Es hat mehr als die Hälfte der gesetzlichen Mitgliederzahl an der Beratung und Abstimmung teilgenommen, somit ist die Beschlussfähigkeit nach Art. 47 Abs. 2 und 3 GO gegeben.

I. Öffentlicher Teil

Tagesordnung

1. Dachaufstockung und Anbau eines Treppenhauses zur Erschließung einzelner Wohneinheiten auf der Flur-Nr. 184 Gemarkung Mönchstockheim
2. Antrag auf Vorbescheid über Wohnraumerweiterung: Abbruch von Gebäuden und Neubau Wohnhaus in Holzständerbauweise auf der Flur-Nr. 75/1 in der Gemarkung Sulzheim
3. Neubau eines Einfamilienhauses mit 2 Stellplätzen auf der Flur-Nr. 72 in der Gemarkung Mönchstockheim
4. Bebauungsplan Unterspiesheim „Am Hirtenweg – 2. Änderung“ mit integriertem Grünordnungsplan; Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
5. 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Solarpark Grettstadt“ mit 11. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Grettstadt; Beteiligung der Gemeinde Sulzheim als Nachbargemeinde
6. Novelle der Bayerischen Bauordnung durch das Erste Modernisierungsgesetz; Satzung für die Einführung einer Stellplatzpflicht in der Gemeinde Sulzheim
7. Informationen und Anfragen

Öffentliche Sitzung des Gemeinderats Sulzheim

Sitzungstag: 30.06.2025 Seite 2 von 10

Erster Bürgermeister Jürgen Schwab eröffnet die Sitzung und stellt die Beschlussfähigkeit fest.

1. Dachaufstockung und Anbau eines Treppenhauses zur Erschließung einzelner Wohneinheiten auf der Flur-Nr. 184 Gemarkung Mönchstockheim

Sachverhalt:

Bauantrag eingegangen am:	27.05.2025
Vorhaben:	Dachaufstockung und Anbau eines Treppenhauses zur Erschließung einzelner Wohneinheiten
Bauort:	Gemeinde Sulzheim
Baugebiet	“
Gemarkung:	Mönchstockheim
Flurstücknummer:	184
Beurteilung gemäß BauGB:	§ 34 (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile)
Nachbarunterschriften:	liegen vor

Hinweis: Das Grundstück liegt im baurechtlichen Innenbereich (§ 34 - Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile). Somit hat die Gemeinde über die Art sowie das Maß der baulichen Nutzung zu entscheiden.

Beschluss:

Dem Antrag zur Dachaufstockung und Anbau eines Treppenhauses zur Erschließung einzelner Wohneinheiten auf der Flur-Nr. 184 Gemarkung Mönchstockheim wird zugestimmt.

Stimmberechtigt: 13 Ja: 13 Nein: 0

Öffentliche Sitzung des Gemeinderats Sulzheim

Sitzungstag: 30.06.2025 Seite 3 von 10

2. Antrag auf Vorbescheid über Wohnraumerweiterung: Abbruch von Gebäuden und Neubau Wohnhaus in Holzständerbauweise auf der Flur-Nr. 75/1 in der Gemarkung Sulzheim,

Sachverhalt:

Bauantrag eingegangen am:	03.03.2025
Vorhaben:	Wohnraumerweiterung: Abbruch von Gebäuden und Neubau, Wohnhaus in Holzständerbauweise
Bauort:	Gemeinde Sulzheim
Baugebiet	“
Gemarkung:	Sulzheim
Flurstücknummer:	75/1
Beurteilung gemäß BauGB:	§ 34 (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile)
Nachbarunterschriften:	liegen nicht vor

Hinweis: Das Grundstück liegt im baurechtlichen Innenbereich (§ 34 - Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile). Somit hat die Gemeinde über die Art sowie das Maß der baulichen Nutzung zu entscheiden.

Nach Auffassung der Verwaltung ist eine direkte Grenzbebauung mit einer Regelung des Abstandsflächenrechtes verbunden und durch das LRA Schweinfurt zu klären.

Weiter sind nach Auffassung der Verwaltung die Antragsunterlagen nicht ausreichend. Auch das ist seitens des LRA Schweinfurt zu klären.

Ab 15.06.2025 tritt die Fiktion zum gemeindlichen Einvernehmen gem. § 36 BauGB ein. Siehe Auszug aus dem BauGB § 36 Beteiligung der Gemeinde und der höheren Verwaltungsbehörde.

Auszug aus dem BauGB:

§ 36 Beteiligung der Gemeinde und der höheren Verwaltungsbehörde

(1) ¹Über die Zulässigkeit von Vorhaben nach den §§ [31](#), [33](#) bis [35](#) wird im bauaufsichtlichen Verfahren von der Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde entschieden. ²Das Einvernehmen der Gemeinde ist auch erforderlich, wenn in einem anderen Verfahren über die Zulässigkeit nach den in Satz 1 bezeichneten Vorschriften entschieden wird; dies gilt nicht für Vorhaben der in § [29](#) Abs. 1

Öffentliche Sitzung des Gemeinderats Sulzheim

Sitzungstag: 30.06.2025 Seite 4 von 10

bezeichneten Art, die der Bergaufsicht unterliegen. ³Richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 Abs. 1, stellen die Länder sicher, dass die Gemeinde rechtzeitig vor Ausführung des Vorhabens über Maßnahmen zur Sicherung der Bauleitplanung nach den §§ 14 und 15 entscheiden kann. ⁴In den Fällen des § 35 Abs. 2 und 4 kann die Landesregierung durch Rechtsverordnung allgemein oder für bestimmte Fälle festlegen, dass die Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde erforderlich ist.

(2) ¹Das Einvernehmen der Gemeinde und die Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde dürfen nur aus den sich aus den §§ 31, 33, 34 und 35 ergebenden Gründen versagt werden. ²**Das Einvernehmen der Gemeinde und die Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde gelten als erteilt, wenn sie nicht binnen zwei Monaten nach Eingang des Ersuchens der Genehmigungsbehörde verweigert werden;** dem Ersuchen gegenüber der Gemeinde steht die Einreichung des Antrags bei der Gemeinde gleich, wenn sie nach Landesrecht vorgeschrieben ist. ³Die nach Landesrecht zuständige Behörde kann ein rechtswidrig versagtes Einvernehmen der Gemeinde ersetzen.

Beschlussvorschlag:

Dem Antrag auf Vorbescheid über Wohnraumerweiterung: Abbruch von Gebäuden und Neubau Wohnhaus in Holzständerbauweise auf der Flur-Nr. 75/1 Gemarkung Sulzheim wird zugestimmt.

Stimmberechtigt: 13 Ja: 13 Nein: 0

3. Neubau eines Einfamilienhauses mit 2 Stellplätzen auf der Flur-Nr. 72 in der Gemarkung Mönchstockheim

Sachverhalt:

Bauantrag eingegangen am:	16.06.2025
Vorhaben:	Neubau eines Einfamilienwohnhauses
Bauort:	Gemeinde Sulzheim
Baugebiet	
Gemarkung:	Mönchstockheim
Flurstücknummer:	72
Beurteilung gemäß BauGB:	siehe Hinweis 1
Nachbarunterschriften:	liegen vor

Hinweis 1: Die Festlegung ob es sich bei dem Bauvorhaben um Innen- oder Außenbereich handelt, legt endgültig das Landratsamt Schweinfurt fest.

Hinweis 2: Der Bauherr möchte die notwendige Erschließung mit Kanal über das nördlich gelegene Grundstück Flur-Nr. 90 errichten.

Öffentliche Sitzung des Gemeinderats Sulzheim

Sitzungstag: 30.06.2025 Seite 5 von 10

Die Erschließung mit Wasser sowie die Zufahrt soll über die Seestraße erfolgen

Beschlussvorschlag 1:

Dem Antrag auf Neubau eines Einfamilienhauses auf der Flur-Nr. 72 in der Gemarkung Mönchstockheim wird zugestimmt sofern der Bereich seitens des LRA Schweinfurt als Innenbereich - § 34 BauGB eingestuft wird. Die Gemeinde hat über die Art sowie das Maß der baulichen Nutzung zu entscheiden.

Beschlussvorschlag 2:

Dem Antrag auf Neubau eines Einfamilienhauses auf der Flur-Nr. 72 in der Gemarkung Mönchstockheim wird zugestimmt sofern der Bereich seitens des LRA Schweinfurt als Außenbereich – § 35 BauGB eingestuft wird.

Gemeinderat Robert Herbig weist darauf hin, dass die Gemeinde einer Bebauung im Außenbereich nur bei privilegierten Landwirten zustimmen darf. Der Beschlussvorschlag 2 ist aus seiner Sicht rechtlich falsch, wenn es sich bei dem Bauherrn nicht um einen privilegierten Landwirt handelt.

Beschluss:

Dem Antrag auf Neubau eines Einfamilienhauses auf der Flur-Nr. 72 in der Gemarkung Mönchstockheim wird zugestimmt sofern der Bereich seitens des LRA Schweinfurt als Innenbereich - § 34 BauGB eingestuft wird. Die Gemeinde hat über die Art sowie das Maß der baulichen Nutzung zu entscheiden.

Stimmberechtigt: 13 Ja: 13 Nein: 0

4. Bebauungsplan Unterspiesheim „Am Hirtenweg – 2. Änderung“ mit integriertem Grünordnungsplan; Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Der Gemeinderat der Gemeinde Kolitzheim hat in öffentlicher Sitzung am 08.04.2025 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans „Am Hirtenweg“ in der Gemarkung Unterspiesheim beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wird gemäß § 2 Abs. 1 S. 2 i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB öffentlich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt.

Öffentliche Sitzung des Gemeinderats Sulzheim

Sitzungstag: 30.06.2025 Seite 6 von 10

In seiner öffentlichen Sitzung am 08.04.2025 hat der Gemeinderat der Gemeinde Kolitzheim den Entwurf des Bebauungsplans „Am Hirtenweg - 2. Änderung“ in der Fassung vom 08.04.2025 gebilligt und beschlossen, die Veröffentlichung im Internet nach § 3 Abs. 2 BauGB und die förmliche Beteiligung der Fachbehörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Die Gemeinde Kolitzheim stellt gemäß § 4 Abs. 2 S. 2 BauGB den Entwurf des Bebauungsplans „Am Hirtenweg - 2. Änderung“ in der Fassung vom 08.04.2025 mit textlicher Begründung ab 02. Juni 2025 auf der Internetseite der Gemeinde Kolitzheim zur Einsichtnahme bereit:

Gemäß § 4a Abs. 2 BauGB wird gleichzeitig mit der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Veröffentlichung des Entwurfs des Bebauungsplans in der Fassung vom 08.04.2025 mit textlicher Begründung in der Zeit vom 02.06.2025 bis 04.07.2025 im Internet gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Zusätzlich können die o.g. Unterlagen während der Veröffentlichungsfrist in den allgemeinen Dienststunden (Montag 08.00 – 14.00 Uhr, Dienstag bis Freitag von 08.00 - 12.00 Uhr und zusätzlich Donnerstag 13.00 - 18.00 Uhr) im Rathaus der Gemeinde Kolitzheim, Rathausstraße 1, 97509 Kolitzheim, Obergeschoss, Zimmer Nr. R 1.14 eingesehen werden.

Beschluss:

Die Gemeinde Sulzheim hat die 2. Änderung des Bebauungsplans „Am Hirtenweg“ mit integriertem Grünordnungsplan zur Kenntnis genommen. Es werden keine Einwendungen erhoben.

Stimmberechtigt: 13 Ja: 13 Nein: 0

5. 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Solarpark Grettstadt“ mit 11. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Grettstadt; Beteiligung der Gemeinde Sulzheim als Nachbargemeinde

Sachverhalt:

In der Gemeinde Grettstadt soll die bestehende Photovoltaikanlage erweitert und geändert werden von 16,4 Hektar auf 47,4 Hektar.

Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans „Solarpark Grettstadt“ beeinträchtigt keine konkreten Planungen der Gemeinde.

Beschluss

Die Gemeinde Sulzheim hat den Entwurf der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Solarpark Grettstadt“ mit der 11. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Grettstadt zur Kenntnis genommen.

Es werden keine Einwendungen erhoben.

Stimmberechtigt: 13 Ja: 13 Nein: 0

6. **Novelle der Bayerischen Bauordnung durch das Erste Modernisierungsgesetz; Satzung für die Einführung einer Stellplatzpflicht in der Gemeinde Sulzheim**

Sachverhalt:

Die landesgesetzlich angeordnete Pflicht, Stellplätze in ausreichender Zahl und Größe und in der geeigneten Beschaffenheit herzustellen entfällt zum 01.10.2025. Stattdessen können die Kommunen in einer Stellplatzsatzung die Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen, die Zahl der Stellplätze sowie die Form der Erfüllung der Stellplatzpflicht (durch Herstellung der Stellplätze oder durch Ablöse) festlegen. Im Gegensatz zur bisherigen Rechtslage dürfen allerdings künftig die in einer kommunalen Satzung geregelten Stellplatzzahlen die bayernweit vorgegebenen Höchstgrenzen, geregelt in der neu festgelegten Anlage zur Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV), nicht überschreiten. Den Gemeinden ist es künftig verwehrt, eine Stellplatzpflicht vorzusehen, wenn Änderungen zu Wohnzwecken erfolgen bei Nutzungsänderungen, dem Ausbau von Dachgeschossen und bei Aufstockungen von Wohngebäuden.

Festsetzungen von Stellplatzschlüsseln in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen oder anderen nach Art. 81 Abs. 2 BayBO erlassenen Satzungen bleiben ohne Einschränkungen von den o. g. Änderungen der BayBO unberührt.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeinde Sulzheim beschließt den Erlass einer Stellplatzsatzung. Diese tritt zum 01.10.2025 in Kraft. Die Satzung ist Bestandteil dieses Beschlusses.

Öffentliche Sitzung des Gemeinderats Sulzheim

Sitzungstag: 30.06.2025 Seite 8 von 10

Gemeinderat Robert Herbig beantragt, eine Entscheidung zu vertagen, um die Satzung zunächst genauer zu lesen.

Die Verwaltung soll die zugrundeliegenden Zahlen, die sich aus dem Satzungsentwurf nicht ergeben, vorstellen.

Eine Entscheidung wird vertagt

Stimmberechtigt: 13 Ja: 13 Nein: 0

7. Informationen und Anfragen

7.1. Nächste Sitzung:

Die nächste Sitzung wird auf den 14.07.2025 um 19:00 Uhr im Rathaus Sulzheim geplant.

Gemeinderat Michael Ullrich entschuldigt sich für den 14.07.2025, da er beruflich verhindert ist.

7.2. Zwischenstand zur Grundsteuer

Der Bürgermeister erteilt das Wort an die Mitarbeiterin der VGem Gerolzhofen.

Sie stellt den Zwischenstand der Grundsteuereinnahmen 2025 gegenüber 2024 vor.

Die Zahlen zur Grundsteuer mit Stand 30.06.2025 für die heutige Sitzung:

Soll Grundsteuer A		
2024: 44.143,21 €	2025: 30.019,81	- 14.123,40
Soll Grundsteuer B		
2024: 143.353,86 €	2025: 194.041,25	<u>+ 50.687,39</u>
		<u>+ 36.563,99</u>

Derzeit liegen bei der Grundsteuer A für 26 Fälle und bei der Grundsteuer B für 37 (also insgesamt 63 Fälle) noch keine Messbescheide (fehlende Berechnungsgrundlagen durch das Finanzamt) vor. 44 Fälle sind noch in der Wiedervorlage (wurden dem Finanzamt gemeldet). Außerdem liegen dem Finanzamt eine Vielzahl von Änderungsanträgen vor.

Die Minderung der Grundsteuer A hängt damit zusammen, dass die landwirtschaftlichen Anwesen im Innen- und Außenbereich der Grundsteuer B zugeordnet werden (die Wohnhäuser werden aus der Landwirtschaftsfläche herausgenommen und von Grundsteuer A in

Öffentliche Sitzung des Gemeinderats Sulzheim

Sitzungstag: 30.06.2025 Seite 9 von 10

Grundsteuer B verschoben). Daher kommt es letztlich auch zur Erhöhung der Einnahmen bei der Grundsteuer B.

Vorschlag wie besprochen:

- a) Info an den Gemeinderat und erneute Info des Gemeinderates im November
- b) Falls überhaupt eine Änderung der Hebesätze erfolgen sollte, dann erst im November und zwar zum 01.01.2026
- c) Die Grundsteuer A+B beträgt für 2025 224.061,06 €. Damit beträgt die Einkommensteuer momentan 16 %

Aufgrund der derzeitigen Zahlen hat die Verwaltung geplant, im November einen zweiten Zwischenstand zu ziehen und dann zu entscheiden, ob eine Änderung vorzunehmen ist.

7.3. *Auflösung des Priestergrabs Niedermeier*

Der Bürgermeister informiert über ein Schreiben, in dem er und die Gemeinderäte um die kostenfreie Erhaltung des Priestergrabs gebeten werden.

Der Bürgermeister teilt mit, dass dies nicht möglich ist, da es eine gültige Friedhofssatzung gibt.

7.4. *Einladungen zum Seniorennachmittag*

Die Seniorenbeauftragten der Gemeindeteile sollen mit zu den Seniorennachmittagen eingeladen werden.

7.5. *Fernwärmevortrag*

Stellvertretender Bürgermeister Elmar Weinbeer berichtet vom Fernwärmevortrag und der Anregung der Vortragenden, die Kindergärten ggf. mit anzuschließen.

7.6. *Baubegehung Kindergarten Alitzheim*

Stellvertretender Bürgermeister Elmar Weinbeer berichtet von der Baubegehung im Kindergartenbau.

Er gibt die Anfrage weiter, ob es möglich wäre, regelmäßige Stoßlüftungen zu organisieren.

7.7. Außenfassade Kindergarten

Stellvertretender Bürgermeister Elmar Weinbeer gibt den Term.in für den Treffpunkt wegen der Außenfassade bekannt. Dieser soll am 08.07.2025 um 16:00 Uhr stattfinden.

7.8. Graben ausmähen zwischen Neuem und Altem See

Eine Mönchstockheimer Bürgerin hat darauf hingewiesen, dass der Graben zwischen Neuem See und Altem See ausgemäht werden sollte. Betroffen sind die Flurnummern 455/0 und 455/3.

Gemeinderat Robert Herbig informiert, dass nach dem Bay. Landesamt für Umwelt in der Arbeitshilfe zur Pflege von Gräben darauf hingewiesen wird, dass eine naturschutzverträgliche Pflege zwischen 15.08. und 30.09. möglich ist.

7.9. Absturzsicherung Kellerfenster von außen nach innen

Das Architekturbüro Gerber hat darauf hingewiesen, dass die Kellerfenster eine Absturzsicherung benötigen, damit die Kinder nicht von außen nach innen durch die geöffneten Fenster in den Keller fallen können.

7.10. Stand Ferienspaß

Gemeinderat Daniel Hauck berichtet vom Stand der Vorbereitungen zum Ferienspaß.

Ab dem 18.07.2025 ist vorgesehen, dass die Buchung über die Gemeindehomepage erfolgen kann.

7.11. Strom und Wasser auf dem Festplatz Sulzheim

Gemeinderat Michael Ullrich fragt nach, wie der Stand mit der Beschlussvorlage zur Verlegung von Leerrohren für Strom und Wasser am Festplatz in Sulzheim ist.

Der TOP soll in die nächste Sitzung aufgenommen werden.

Ende der öffentlichen Sitzung um 20:42 Uhr