

Protokoll

über die öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des

Gemeinderates Sulzheim

am Montag, 27.04.2026 von 19:00 Uhr bis 20:57 Uhr

Ort: Rathaus Sulzheim

Durch den Vorsitzenden wurden alle 14 Gemeinderäte ordnungsgemäß eingeladen. Erschienen sind 13 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. Umbau der bestehenden Kläranlage zum Rechenrückhaltebecken, Brauchwasser-brunnen, Umzäunung und Ablauf in den Unkenbach und Neubau einer Pumpstation und eines Durchlaufbeckens – Verpflichtungserklärung zum Rückbau nach § 35 Abs. 5 Satz 2 Baugesetzbuch (BauGB)
2. Umbau und Anbau eines Wohnhauses zu 2 Wohneinheiten mit Doppelgarage auf der Flur-Nr. 1549/19 in der Gemarkung Sulzheim
3. Aufhebung des Bebauungsplans „Am Seehausbach II“, Gemarkung Alitzheim; Normenkontrollantrag
4. Informationen und Anfragen

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

Öffentliche Sitzung des Gemeinderats Sulzheim

Sitzungstag: 27.04.2026 Seite 2 von 5

1. Umbau der bestehenden Kläranlage zum Rechenrückhaltebecken, Brauchwasser-brunnen, Umzäunung und Ablauf in den Unkenbach und Neubau einer Pumpstation und eines Durchlaufbeckens – Verpflichtungserklärung zum Rückbau nach § 35 Abs. 5 Satz 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Für den Bauantrag zum Neubau Pumpstation, Durchlaufbecken, Umbau best. Kläranlage zum Regenrückhaltebecken, Brauchwasserbrunnen, Umzäunung und Ablauf in den Unkenbach auf dem Grundstück Fl.-Nr. 131 der Gemarkung Vögnitz ist eine Verpflichtungserklärung zum Rückbau bei Aufgabe der Nutzung zu erteilen.

Stellvertretender Bürgermeister Albrecht Dazer hakt nach, ob die Gemeinde Dingolshausen für den Rückbau mit verantwortlich ist.

Gemeinderat Rainer Fuchs entgegnet, dass das Grundstück nach Abschluss des Abwasserzweckverbands ins Eigentum der Gemeinde übergeht.

Gemeinderat Robert Herbig fragt nach, ob es zu der Planung eine Zeichnung gibt.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeinde Sulzheim verpflichtet sich die Pumpstation, das Durchlaufbecken, das Regenrückhaltebecken, den Brauchwasserbrunnen, die Umzäunung und den Ablauf in den Unkenbach auf dem Grundstück Fl.-Nr. 131 der Gemarkung Vögnitz nach Aufgabe der zulässigen Nutzung zurückzubauen und alle im Zusammenhang mit den Anlagen vorgenommenen Bodenversiegelungen zu beseitigen.

Der Bürgermeister oder ein weiterer Vertreter der Gemeinde wird ermächtigt, die Verpflichtungserklärung zu unterzeichnen.

Stimmberechtigt: 14 Ja: 14 Nein: 0

2. Umbau und Anbau eines Wohnhauses zu 2 Wohneinheiten mit Doppelgarage auf der Flur-Nr. 1549/19 in der Gemarkung Sulzheim

Sachverhalt:

Bauantrag eingegangen am: 15.04.2026

Öffentliche Sitzung des Gemeinderats Sulzheim

Sitzungstag: 27.04.2026 Seite 3 von 5

Vorhaben:	Umbau und Anbau eines Wohnhauses zu 2 Wohneinheiten mit Doppelgarage
Baugebiet	„Grundäcker II“
Gemarkung:	Sulzheim
Flurstücknummer:	1549/19
Beurteilung gemäß BauGB:	§ 30 (Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans)
Nachbarunterschriften:	liegen vor

Hinweis: Befreiung wegen Dachneigung nötig. Die Genehmigung erfolgt durch das Landratsamt.

Gemeinderat Robert Herbig ergänzt bei Sichtung des Bauplans, dass die eingetragenen Stellplätze hintereinander so nicht zulässig sind. Dies ist nochmals durch die Verwaltung zu prüfen.

Beschluss:

Dem Antrag zum Umbau und Anbau eines Wohnhauses zu 2 Wohneinheiten mit Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1549/19 der Gemarkung Sulzheim wird vorbehaltlich des Nachweises korrekter Stellplätze gem. Stellplatzordnung zugestimmt.

Die Gemeinde Sulzheim erteilt ihr Einvernehmen nach § 36 BauGB zur Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans nach § 31 Abs. 2 BauGB.

Dachneigung:

Festsetzung: 30 – 52 Grad
Befreiung: 16 Grad

Stimmberechtigt: 14 Ja: 14 Nein: 0

3. Aufhebung des Bebauungsplans „Am Seehausbach II“, Gemarkung Alitzheim; Normenkontrollantrag

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 19 der Gemarkung Alitzheim ist die Errichtung eines Wohngebäudes sowie einer Garage geplant. Da sich dieses Grundstück im Außenbereich befindet, hat der Gemeinderat auf Antrag des Bauherrn mit Beschluss vom 09.05.2022 die Aufstellung eines Bebauungsplans mit der Bezeichnung „Am Seehausbach II“ beschlossen.

Öffentliche Sitzung des Gemeinderats Sulzheim

Sitzungstag: 27.04.2026 Seite 4 von 5

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am 23.05.2025 ortsüblich bekanntgemacht.

Aufgrund eines laufenden Klageverfahrens kristallisierten sich Problempunkte zur Erschließung heraus.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeinde Sulzheim hebt den Bebauungsplan „Am Seehausbach II“, Alitzheim, und somit den entsprechenden Aufstellungsbeschluss vom 09.05.2022 sowie den Satzungsbeschluss vom 28.04.2025 auf.

Die Aufhebung erfolgt aufgrund der Problempunkte zur Erschließung und den damit zusammenhängenden Schwierigkeiten für eine Wohnbebauung.

Stellvertretender Bürgermeister Albrecht Dazer ergänzt, dass er die Unterlagen nochmals gesichtet hat. Die Auslegungen und die Anhörung Träger öffentlicher Belange wurden durchgeführt, bevor der Kaufvertrag unterschrieben wurde.

Die Darstellung im Zeitungsartikel ist teilweise unzutreffend und die Kommentare in der Zeitung sind falsch. „Hätte der Käufer sich rechtzeitig gemeldet, wäre der Bebauungsplan nicht genehmigt worden.“

Gemeinderat Dieter Römmert ergänzt, dass er nicht zustimmen wird, weil er es als falsch empfindet, dass das Verwaltungsgericht nach seinem Empfinden die Eintragungen im Grundbuch nicht anerkennt.

Beschluss:

Die Gemeinde Sulzheim hebt den Bebauungsplan „Am Seehausbach II“, Alitzheim, und somit den entsprechenden Aufstellungsbeschluss vom 09.05.2022 sowie den Satzungsbeschluss vom 28.04.2025 auf.

Beide Beschlüsse erfolgten aufgrund der entsprechenden Stellungnahmen der übergeordneten Behörden.

Grundlage hierfür ist, dass der Bayerische Verwaltungsgerichtshof im Eilverfahren gemäß § 47 Abs. 6 VwGO einen Beschluss gefasst hat, mit dem der Bebauungsplan außer Vollzug gesetzt wurde.

Vor dem Hintergrund der hierbei vorgebrachten Gründe ist eine rechtssichere Umsetzung des Bebauungsplans nicht gewährleistet.

Die Verwaltung wird beauftragt, die erforderlichen Verfahrensschritte zur Aufhebung des Bebauungsplans gemäß den Vorgaben des Baugesetzbuchs (BauGB) einzuleiten und durchzuführen.

Stimmberechtigt: 14 Ja: 12 Nein: 2

4. Informationen und Anfragen

4.1. Nächste Sitzung:

Die nächste Sitzung wird durch die neue Bürgermeisterin geplant.

4.2. Verabschiedung der ausscheidenden Gemeinderäte

Der Bürgermeister informiert über die stattgefundene Verabschiedungsfeier und ergänzt, dass die Gemeinderäte Gabriele Barth, Herbert Back, Nico Matthes-Barthelme, und Dieter Römmert sowie als neue Bürgermeisterin Gemeinderätin Katharina Stark dem Gremium erhalten bleiben.

4.3. Vollsperrung Vögnitz

Am Tag nach der Sitzung erfolgt die Vollsperrung am Dreieck Vögnitz.

4.4. Parkplatze zwischen Rathaus und Schule

Der Bürgermeister informiert, dass in der Planung nun 8 Parkplätze mit je 2,80 m Breite vorgesehen sind,

4.5. Truppmannausbildung

Der Bürgermeister dankt den Ausbildern für die durchgeführte Truppmannausbildung und freut sich über die neuen Feuerwehrleute.

4.6. Hackschnitzel am Spielgerät am Feuerwehrhaus Mönchstockheim

Gemeinderat Herbert Back informiert, dass er darauf aufmerksam gemacht worden sei, dass die Hackschnitzel am Spielgerät aufgefüllt werden sollten. Ebenso sollten sie Stabilisierungsstäbe an den gepflanzten Bäumen nachjustiert werden, da die Bäume derzeit schräg sind.

4.7. Abnahme der Baumpflanzungen Mönchstockheim

Gemeinderätin Gabriele Barth teilt mit, dass sie von einem Anwohner informiert worden ist, dass die Bäume in der Siedlung gepflanzt worden sind, ein Beet jedoch mit Steinen gefüllt worden sei und dann Rasen angesät Dies sei zum Mähen schwierig. Es sollte eine Abnahme erfolgen.

Stellvertretender Bürgermeister Albrecht Dazer will Frau Dachs-Neeb von der Planungsschmiede informieren.

Ende der öffentlichen Sitzung um 19:39 Uhr