

Protokoll

über die öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des

Gemeinderates Sulzheim

am Mittwoch, 29.07.2026 von 19:00 Uhr bis 22:01 Uhr

Ort: Rathaus Sulzheim

Anwesend:

1. Bürgermeisterin	Katharina	Stark	Vorsitzende
Gemeinderat	Herbert	Back	
Gemeinderätin	Gabriele	Barth	
Gemeinderat	Philipp	Bedenk	
Gemeinderätin	Nadja	Bühler	
Gemeinderat	Jan	Dillenberger	
Gemeinderätin	Amanda	Fleißner	
Gemeinderat	Martin	Geier	
Gemeinderat	Andreas	Lutz	
Gemeinderat	Nico	Matthes-Barthelme	
Gemeinderat	Gerald	Mikus	
Gemeinderat	Dieter	Römmert	
Gemeinderat	Manuel	Stark	

entschuldigt:

Gemeinderätin	Irina	Rüttinger
Gemeinderat	Frank	Amling

außerdem anwesend:

Protokollführerin	Patricia	Kaspar
-------------------	----------	--------

Durch die Vorsitzende 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. 1. Änderung der der Beitrags- und Gebührensatzung zur Wasserabgabesatzung (BGS/WAS)
2. Modernisierung eines Einfamilienwohnhauses, Erweiterungen mit integrierter Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 585/4 der Gemarkung Sulzheim
3. Tektur zum Neubau eines Zweifamilienhauses, einer Garage mit Abstellräumen und eines Carports auf dem Grundstück Fl.-Nr. 163 der Gemarkung Mönchstockheim
4. Aufhebung des Bebauungsplanes „Am Seehausbach II“; Billigung Entwurf und Beschluss Beteiligung
5. Informationen und Anfragen

Erste Bürgermeisterin Katharina Stark eröffnet die Sitzung und stellt die Beschlussfähigkeit fest.

1. 1. Änderung der der Beitrags- und Gebührensatzung zur Wasserabgabesatzung (BGS/WAS)Neubau auf Fl.Nr. 1545/13 in der Gemarkung Sulzheim

Sachverhalt:

Zuletzt wurden im Jahr 2012 die Herstellungsbeiträge für die BGS/WAS kalkuliert. Um einen aktuellen Stand der Beitragssätze zu garantieren, wurde eine Neukalkulation veranlasst. Unter Berücksichtigung der ermittelten/zukünftigen Flächen und der bisherigen/zukünftigen Investitionen ergeben sich Beitragssätze wie folgt:

Grundstücksfläche: 1,50 € /m² (bisher 0,89 €)

Geschossfläche: 3,95 € /m² (bisher 4,28 €)

Der Satzungstext wurde nicht geändert.

Beschluss:

Die Gemeinde Sulzheim beschließt die 1. Änderung der Beitrags- und Gebührensatzung zur Wasserabgabesatzung (BGS/WAS) in der vorgelegten Fassung. Die Satzung ist Bestandteil dieses Beschlusses.

Stimmberechtigt: 13 Ja: 13 Nein: 0

Öffentliche Sitzung des Gemeinderats Sulzheim

Sitzungstag: 29.07.2026 Seite 4 von 11

2. Modernisierung eines Einfamilienwohnhauses, Erweiterungen mit integrierter Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 585/4 der Gemarkung Sulzheim

Sachverhalt:

Antrag eingegangen am: 14.07.2026

Vorhaben: Modernisierung eines Einfamilienwohnhauses, Erweiterungen mit integrierter Doppelgarage

Bauort: Gemeinde Sulzheim

Baugebiet -

Gemarkung: Sulzheim

Flurstücknummer: 585/4

Beurteilung gemäß BauGB: § 34 (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.

Aus Sicht der Verwaltung ist die Baumaßnahme als eine Innenentwicklung und somit als Aufwertung des Ortskerns anzusehen.

Auszug aus dem Lageplan:



Öffentliche Sitzung des Gemeinderats Sulzheim

Sitzungstag: 29.07.2026 Seite 5 von 11

Beschluss:

Dem Antrag auf Modernisierung eines Einfamilienwohnhauses, Erweiterungen mit integrierter Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 585/4 der Gemarkung Sulzheim wird zugestimmt.

Stimmberechtigt: 13 Ja: 13 Nein: 0

3. Tektur zum Neubau eines Zweifamilienhauses, einer Garage mit Abstellräumen und eines Carports auf dem Grundstück Fl.-Nr. 163 der Gemarkung Mönchstockheim

Sachverhalt:

Tekturantrag eingegangen am: 16.07.2026

Vorhaben: Neubau eines Zweifamilienhauses, einer Garage mit Abstellräumen und eines Carports

Baugebiet -

Gemarkung: Mönchstockheim

Flurstücknummer: 163

Beurteilung gemäß BauGB: § 34 (Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile)

Nachbarunterschriften: liegen vor

Hinweis 1: 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.

Hinweis 2: Es wurde bereits eine Tektur genehmigt. Bei der vorherigen Tektur wurden die Maße der beiden Wohnhäuser insgesamt verkleinert. Inhalt der jetzigen Tektur ist, dass das Wohnhaus 2 komplett durch ein Garagengebäude mit Abstellräumen ersetzt wird.

Auszug aus dem Lageplan:



Beschluss:

Der Tagesordnungspunkt wird aufgrund der unklaren Rechtslage vertagt auf die nächste Sitzung.

Stimmberechtigt: 13 Ja: 13 Nein: 0

4. Aufhebung des Bebauungsplanes „Am Seehausbach II“; Billigung Entwurf und Beschluss Beteiligung

1. Vollständige Aufhebung des Bebauungsplans „Am Seehausbach II“ im Ortsteil Alitzheim im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

2. Billigung des Entwurfs und Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Sachverhalt:

Der Gemeinderat der Gemeinde Sulzheim hat in seiner Sitzung 27.04.2026 die Aufhebung des seit dem 23.05.2025 rechtskräftigen Bebauungsplans „Am Seehausbach II“ beschlossen.

Anlass für die Aufhebung ist der Beschluss des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs vom 13.03.2026 (Az.: 9 NE 25.2468), mit dem der Bebauungsplan gemäß § 47 Abs. 6

VwGO außer Vollzug gesetzt wurde. Der Verwaltungsgerichtshof hat im Eilverfahren im Wesentlichen die Auffassung vertreten, dass das festgesetzte Geh- und Fahrrecht voraussichtlich nicht geeignet sei, die erstmalige Erschließung des vorgesehenen Wohnbaugrundstücks dauerhaft sicherzustellen. Vor dem Hintergrund der hierdurch aufgezeigten rechtlichen Unsicherheiten hinsichtlich der gesicherten Erschließung und der Vollzugsfähigkeit der Planung hat die Gemeinde Sulzheim die Planungsgrundlagen und die Erschließungssituation erneut überprüft. Im Ergebnis kommt die Gemeinde zu dem Schluss, dass die mit dem Bebauungsplan verfolgte Wohnbauentwicklung an diesem Standort nicht weiterverfolgt werden soll.

Das Verfahren wird als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB i. V. m. § 13 BauGB durchgeführt. Nach § 13a Abs. 4 BauGB gelten die Vorschriften des § 13a BauGB entsprechend auch für die Änderung, Ergänzung und Aufhebung eines Bebauungsplans.

Der räumliche Geltungsbereich der Aufhebung umfasst Teilflächen der Fl.-Nr. 19 der Gemarkung Alitzheim mit einer Gesamtfläche von ca. 2.616 m². Die zulässige Grundfläche liegt damit deutlich unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 m² gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB. Die Voraussetzungen für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens sind somit erfüllt.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB, der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB sowie der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a BauGB abgesehen.

Das Planungsbüro Planungsschmiede Braun hat den Entwurf der Aufhebungssatzung einschließlich der Begründung (jeweils in der Fassung vom 07.07.2026) ausgearbeitet. Zur Fortführung des Verfahrens sind diese Unterlagen nun durch den Gemeinderat zu billigen und für die Veröffentlichung im Internet sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB freizugeben.

Beschluss:

1. Der Gemeinderat billigt den Entwurf der Satzung zur vollständigen Aufhebung des Bebauungsplans „Am Seehausbach II“ im Ortsteil Alitzheim sowie die dazugehörige Begründung, jeweils in der Fassung vom 07.07.2026.

2. Die Verwaltung wird beauftragt, den gebilligten Entwurf mitsamt der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu veröffentlichen und die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

Stimmberechtigt: 13 Ja: 13 Nein: 0

- 5.1. *Bürgermeisterin Katharina Stark fragt nach, ob nun jedes Ratsmitglied ein Foto für die Homepage hat anfertigen lassen. Dies kann bestätigt werden.*
- 5.2. *Bürgermeisterin Katharina Stark fragt nach, ob die Funktionen und die Betreuung der Homepage geregelt sind. Gemeinderat Manuel Stark bejaht dies. Es sei alles auf aktuellem Stand und nur noch Kleinigkeiten müssten geklärt werden*
Veranstaltungen können eingepflegt und eingesehen werden, das Gemeindewappen wurde neugestaltet.
- 5.3. *Bürgermeisterin Katharina Stark bestätigt die Funktionalität der Heimat-Info-App bis auf wenige Kleinigkeiten. Die Vereine müssten noch angeschrieben werden, damit sich alle registrieren.*
Alles was auf der App ist, geht automatisch auf die Homepage.
Die Bevölkerung kann individuell Punkte dort auswählen.
Gemeinderätin Gabriele Barth hat die Idee, für unsichere Vereinsverantwortliche eine kleine Schulung beim jährlichen Vereinstreffen abzuhalten.
Die Organisation dazu würden sie und Gemeinderätin Nadja Bühler übernehmen. Die Bürgermeisterin würde das gerne im Oktober angreifen, eine Bürgerversammlung dazu ist im März 2027 geplant.
- 5.4. *Bürgermeisterin Katharina Stark teilt mit, dass das RIS (Ratsinformationssystem) jetzt startklar sei. Sie habe bereits alle Zugänge dafür und auch schon eine Schulung absolviert. Sie erwarte eine große Zeitersparnis bei allen Tätigkeiten rund um die Sitzungen.*
- 5.5. *Bürgermeisterin Katharina Stark informiert, dass die Stelle der Assistenzkraft für die Vgem-Bürgermeister demnächst neu besetzt werde.*
- 5.6. *Bürgermeisterin Katharina Stark gibt den Termin „100 Jahre Gipshügel“ mit Empfang und einem Vortrag von Erich Rößner am 21.08.2026 um 19 Uhr bekannt.*
- 5.7. *Bürgermeisterin Katharina Stark teilt mit, dass die Stelle für den Transport der Kinder aus Mönchstockheim mit dem Kindergartenbus gekündigt sei und am 31.08.2026 endet. Das Fahrzeug wird dann verkauft/einer anderen Nutzung zugeführt.*
- 5.8. *Bürgermeisterin Katharina Stark fragt im Gremium ab, ob der E-Geräte-Check in der Gemeinde über die gemeinschaftliche Ausschreibung innerhalb der Verwaltungsgemeinschaft Gerolzhofen erfolgen soll?*
Alle gemeindlichen Liegenschaften müssen geprüft werden. Gemeinderat Gerald Mikus kümmert sich um die ordnungsgemäße Durchführung.
Sulzheim wird sich deshalb nicht beteiligen.

- 5.9. *Bürgermeisterin Katharina Stark informiert, dass das alte FW-Haus in Mönchstockheim total vollgestellt sei und ein Aufräumen dringend nötig wäre. Der Bauhof hat große Schwierigkeiten seine Gerätschaften unterzubringen.*

Gemeinderat Jan Dillenberger bestätigt die chaotischen Zustände. Mit den Kirchweihburschen (Hauptnutzer) muss gesprochen werden.

Es ist auch altes Mobiliar darin, was evtl. noch anderweitig verwendet werden oder gespendet werden kann (z.B. für Jugendraum o.ä.).

Ein Termin im September für gemeinsame Besprechung und weiteres Vorgehen wird geplant. Außerdem soll Sperrmüll angemeldet werden.

- 5.10. *Bürgermeisterin Katharina Stark war mit dem Hausmeister, den Lehrkräften, sowie der Betreuerin in der schulischen Mittagsbetreuung. Der Werkraum wird gebraucht, um einen Kühlschrank, eine Spüle, einen Backofen und Arbeitsfläche unterzubringen. Es besteht die Idee die vorhandene Küchenzeile im Bauhof einzubauen und für die Schule „Single“-Mobiliar anzuschaffen. Das Mittagessen für die Kinder wird in Traustadt angeliefert und täglich nach Sulzheim gebracht.*

Die bisherigen Anmeldungen von ca. 50 Kindern ist nach dem Info-Elternabend zurückgegangen. Es wird noch ein pädagogisches Konzept erarbeitet.

Außerdem wird eine geeignete Person für sportliche Aktivitäten in der Mittagsbetreuung gesucht.

Christa Geck und Rita Heilmann, die bereits einige Sportkurse in Sulzheim abhalten, sollen gefragt werden.

Gemeinderat Martin Geier fragt im Musikverein Sulzheim nach, ob jemand für musikalische Aktionen in der Betreuung zu haben ist.

Außerdem muss eruiert werden, ob eine pädagogische Schulung für dort ehrenamtlich tätige Personen notwendig ist.

- 5.11. *Bürgermeisterin Katharina Stark fragt ab, wie das Ferienspaßprogramm angenommen werde. Gemeinderätin Amanda Fleißner teilt mit, dass die Hälfte der Aktionen ausgebucht sind. Auch die Bezahlung laufe gut. Die Bürgermeisterin spricht den Gemeinderätinnen Amanda Fleißner und Nadja Bühler ihren Dank aus.*

Das Programm „Feripro“ wäre von Vorteil für die Organisation des Programmes, sagt Gemeinderätin Nadja Bühler, verursache aber hohe Kosten.

Die Bürgermeisterin sagt, es müsse gegengerechnet werden.

Gemeinderätin Nadja Bühler schlägt vor, sich an andere VGem-Gemeinden anzuschließen. Evtl. lohne es sich, wenn noch in weiteren Ferien ein Programm angeboten werde.

- 5.12. Gemeinderat Gerald Mikus teilt mit, dass der Kanalgestank in Alitzheim wieder mehr werde und zwar abends zwischen 19 und 22 Uhr. Mittlerweile beschwerten sich auch morgens Anwohner. Der austretende Schwefelgaswasserstoff sei gesundheitsschädlich und der Rückstaukanal muss regelmäßig gereinigt werden. Die vorhandenen Filter sind für die hohe Konzentration nicht geeignet. Gerald Mikus hat bereits bei Reinigung geholfen. Er sagt, das Pumpwerk in Mönchstockheim muss unbedingt nochmal überprüft werden.
Die 1. Bürgermeisterin will die Spülung durch eine Fachfirma ausschreiben. Der Personalmangel in der Verwaltungsgemeinschaft erschwere das Handeln.
Gemeinderat Gerald Mikus warnt vor gesundheitlichen Problemen in der Bevölkerung. Bürgermeisterin Katharina Stark versichert, dass alles Mögliche getan wird, um das Problem zu lösen.
2. Bürgermeister Nico Matthes-Barthelme rät bei den angeschriebenen Firmen den Notfall zu erklären, damit schnell gehandelt werden kann.
- 5.13. Gemeinderat Gerald Mikus sagt, dass am Kindergarten Alitzheim nach jedem Regenereignis die Siebe gereinigt werden müssen, da die Dachrinne verstopft sei und bereits die Fassade betroffen sei. Der davorstehende Baum ist ungünstig gepflanzt und Bürger haben bereits darauf aufmerksam gemacht.
Gemeinderat Martin Geier schlägt ein Schutzgitter auf der Dachrinne vor. Die Bürgermeisterin entgegnet, dass die Dachrinne neu sei und dies aufgrund der noch vorhandenen Gewährleistung bemängelt werden kann.
- 5.14. Gemeinderätin Gabriele Barth erinnert an die Problematik im Kindergarten Alitzheim mit einer Brandschutztür. Sie bittet um Abhilfe wegen schlechter Handhabung für die Kinder, eingequetschte Finger seien an der Tagesordnung.
Die Bürgermeisterin verweist auf die Brandschutz-Begehung: die Tür soll von den Kindern nicht genutzt werden, der Weg gehe außenherum.
Gemeinderat Gerald Mikus macht sich schlau, ob man an den Griffen etwas verändern kann, damit die Kinder die Tür nicht nutzen können.
- 5.15. Andreas Lutz Vögnitz fragt nach, ob die Gewährleistung für die Feuchtigkeitssanierung am Gemeindehaus noch besteht? Die Bürgermeisterin erkundigt sich

Öffentliche Sitzung des Gemeinderats Sulzheim

Sitzungstag: 29.07.2026 Seite 11 von 11

- 5.16. Gemeinderat Andreas Lutz berichtet von einem Treppensturz auf dem Friedhof Vögnitz, der mit einem Armbruch endete. Dies sei aufgrund eines ausgebrochenen Stückes an der Treppe passiert. Der Schaden an der Treppe wird zur Reparatur an den Bauhof gemeldet.
- 5.17. Gemeinderat Martin Geier rät, die Bachläufe anschauen zu lassen, wegen abgestorbener Bäume. Es gebe tote Pappeln im Bereich Brunnenwasen in Sulzheim. Die Totbäume müssten dringend entfernt werden, da die Gemeinde die Verkehrssicherungspflicht habe und Gefahr bestünde, dass demnächst Bäume kippen.
Bürgermeisterin Katharina Stark stimmt zu und teilt mit, dass die Bachläufe insgesamt gereinigt werden und man dabei die Totbäume begutachten werde,
- 5.18. Gemeinderätin Nadja Bühler berichtet, dass sich Bürger im Ort zusammengeschlossen haben und sich zusammen der Grünpflege im OT Sulzheim angenommen haben.
Die 1. Bürgermeisterin will sich für solche Aktionen demnächst öffentlich im Amtsblatt bedanken.
Der Bauhofleiter sei sehr erleichtert und dankbar über die bürgerliche Mithilfe.
- 5.19. Jan Dillenberger, in Alitzheim wurde das Grundstück „Zur Weißen Marter 26“ neu vermessen und die Straße wird verbreitert.???@ Jan: Wie war die Frage dazu?
- 5.20. Die nächste Gemeinderatssitzung findet am 09.09.2026 statt; Der Augusttermin entfällt,
- 5.21. Gemeinderat Herbert Back, war beim Treffen der Jugendbeauftragten der, KOJA (Kommunale Jugendarbeit im Landkreis). Man hat gebeten, dass ein Sulzheimer Vertreter am 16.08.2026 von 18-20 Uhr im Landratsamt bei einer entsprechenden Sitzung dabei sei. Der 2. Bürgermeister Nico Matthes-Barthelme nimmt teil.

Ende der öffentlichen Sitzung um 20:40 Uhr

Vorsitzende

1. Bürgermeisterin

Protokollführerin