

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

1. Verkehrsangelegenheiten
- 1.1. Änderung der Parkscheibenregelung nördlich des Anwesens Richard-Wagner-Straße 31 (Goethestraße)
- 1.2. Antrag zur Geschwindigkeitsanpassung für die Rücker Straße
- 1.3. Vorstellung des Ergebnisses der Verkehrsschau der Ortsverbindung Elsenfeld - Eichelsbach am 18.12.2023
- 1.4. Antrag auf Entfernung des Behindertenparkplatzes vor dem Anwesen Nordring 19
2. Vorstellung der Vorentwurfsplanung „Tiefhof Mensa“ mit Empfehlungsbeschluss
3. Bauanträge
- 3.1. Bauantrag: Umnutzung eines vorhandenen Faser-Technikums zu einer Schlitzdüsenreparatur für Anoden- und Kathodenfertigung von Batteriekomponenten, ICO, 63784 Obernburg, Flurnr. 6833/2, Gemarkung Elsenfeld (Bauherr: MANST Europe GmbH/Zheng Herr Dr.-Ing. Liu, Industrie Center Obernburg, 63784 Obernburg)
- 3.2. Bauantrag: Neubau einer Doppelgarage, eines Anbaus, einer Terrassenüberdachung und Umnutzung Terrasse zu Wintergarten, Ostring 30, Flurnr. 4517/49, Gemarkung Elsenfeld (Bauherr: Aylin Vorbeck, Ostring 30, 63820 Elsenfeld)
- 3.3. Bauvoranfrage: Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses mit 5 Wohneinheiten und 10 Stellplätzen, Richard-Wagner-Str. 6, Flurnr. 173, Gemarkung Elsenfeld (Bauherr: Bernhard Rudi Schuck, Tauberstraße 60, 63741 Aschaffenburg)
- 3.4. Interne Bauvoranfrage: Wohnhausneubau mit zwei Wohneinheiten, Robert-Hofmann-Straße 55, Flurnr. 5100/62, Gemarkung Elsenfeld (Bauherrin: Dr. Monique Meyerer, Unterer Atzemer 5, 60316 Frankfurt a. Main)
- 3.5. Bauantrag: Errichtung von zwei Stellplätzen parallel zur Straße mit Stützmauer, Am Eichelsberg 12, Flurnr. 650/27, Gemarkung Eichelsbach (Bauherr: Fedor Neumann, Am Eichelsberg 12, 63820 Elsenfeld)
- 3.6. Bauantrag: Außenwerbung für die Allianz-Vertretung Mustafa Sadikoglu, Hauptstraße 39, Flurnr. 56, Gemarkung Elsenfeld (Bauherr: Allianz Hauptvertretung Mustafa Sadikoglu, Hauptstraße 39, 63820 Elsenfeld)
- 3.7. Bauantrag: Nutzungsänderung: Garage zu Weinausschank, Weinbergsüberfahrt, Flurnr. 1494, Gemarkung Rück (Bauherr: Weinbauverein Rück e.V., Schippacher Str. 11, 63820 Elsenfeld)
- 3.8. Bauantrag: Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage, Kolpingstraße 13, Flurnr. 3207, Gemarkung Elsenfeld (Bauherren: Monique und Andreas Dotzel, Kolpingstraße 13, 63820 Elsenfeld)
- 3.9. Bauantrag: Wohnhausumbau, Hauptstraße 30/Rathausstraße 2, Flurnrn. 56 und 58, Gemarkung Elsenfeld (Bauherrin: Fidan Yilmaz, Untere Dorfstraße 9, 63933 Mönchberg)
- 3.10. Bauantrag: Neubau eines Wohnhauses mit drei Wohneinheiten, Unterer Roter Rain 33, Flurnr. 3200/44, Gemarkung Rück (Bauherr: Valerius Junakow, Unterer Roter Rain 12 a, 63820 Elsenfeld)
4. B-Plan THW-Standort mit 11. FNP-Änderung- Info zum Ökoausgleich auf dem Flurstück 564, Gemarkung Eichelsbach
5. Umsetzung des Begrünungskonzepts im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Sanierungsgebiet II“
6. Zufahrt zum Anwesen Rücker Straße 44 aus Richtung Süden trotz Sirenenmast

Bürgermeister Hohmann begrüßte die Anwesenden und eröffnete die Sitzung um 16:00 Uhr.

Öffentlicher Teil

1. Verkehrsangelegenheiten

1.1. Änderung der Parkscheibenregelung nördlich des Anwesens Richard-Wagner-Straße 31 (Goethestraße)

Bis vor einigen Jahren war im Anwesen Richard-Wagner-Straße 31 ein Geldautomat der Raiffeisenbank. Woraufhin im Jahr 2000 die sich davor befindlichen Parkplätze mit einer Parkscheibenregelung von 30 Minuten beschildert wurden. Vor wenigen Jahren wurde der Geldautomat ausgebaut. Daher bedarf es der Parkscheibenregelung nicht mehr, so dass diese demontiert werden kann. Seitens der Verwaltung sollte jedoch der Behindertenparkplatz und das Parkplatzschild weiterhin vor Ort stehen bleiben, damit diese weiterhin als Parkplätze erkenntlich sind.

Beschluss:

Der Bauausschuss fasste den **einstimmigen Beschluss**, die zeitliche Beschränkung der Parkplätze aufzuheben.

1.2. Antrag zur Geschwindigkeitsanpassung für die Rücker Straße

Am 13.11.2023 erhielt die Marktverwaltung den Antrag (siehe **Anlage 1**) in der Rücker Straße eine Geschwindigkeitsanpassung in Form von Aufpflasterungen, stationären Geschwindigkeitsmessungen, Bremsschwellen, Pflanzkübeln oder ähnliches vorzunehmen. Auch wird ein Verkehrsspiegel gegenüber der Einmündung Uboldstraße/Rücker Straße beantragt. Dieser Antrag wurde von 58 Anwohnern der Kolpingstraße/Rücker Straße/Uboldstraße/Pfarrer-Keith-Straße/Steinerne Ruhe und dem Triebweg unterzeichnet. Seitens der Anwohner ist die Sicherheit der Menschen wichtiger, als eventuelle Lärmbelästigungen durch abbremsende Fahrzeuge. Auch sollten deren Meinung nach die Kosten für eine Anpassung der Geschwindigkeitsregelung nicht über Menschenleben stehen.

Seitens der Verwaltung wurden von Mitte September bis Ende Oktober 2023 Geschwindigkeitsmessungen an der Kreuzung Rücker Straße/Pfarrer-Keith-Straße/Kolpingstraße mit dem verdeckten Gerät durchgeführt. Diese haben zum Ergebnis gebracht, dass 52,1% sich an die vorgegebene Geschwindigkeit von 50 km/h halten. 29,43% der Fahrzeuge sind im Bereich zwischen 50 und 60 km/h. Hiervon sind sicher einige im Toleranzbereich. Die restlichen 18,47% der Fahrzeuge fahren über 60 km/h und somit außerhalb des Toleranzbereiches. Insgesamt wurden im Messzeitraum 204.535 Fahrzeuge gemessen (siehe **Anlage 2**). Aufgrund des Ergebnisses wurde bereits die Kommunale Verkehrsüberwachung mit Messungen beauftragt.

Herr Diehm (PI Obernburg) hatte hierzu wie folgt Stellung genommen:

Er hatte die Rücker Straße zwischen Ortstafel und dem Abzweig Jahnstraße in dem Zeitraum vom 01.01.20218 – 29.11.2023 analysiert. In den fast sechs Jahren, ereignete sich folgendes Unfallgeschehen:

- 1 Vorfahrtsunfall an der Einmündung Lukasstraße
- 1 Vorfahrtsunfall an der Einmündung Jahnstraße
- 2 Abbiegen in zu engem Bogen an der (Uboldstraße und Jahnstraße), anderen Pkw touchiert
- 1 Wildunfall mit Fuchs beim Erdbeerfeld
- 2 Auffahrunfall im bebauten Bereich wegen Verkehrsstockung
- 2 Verstoß gegen das Rechtsfahrgebot (Spiegelklatscher)
- 5 Parkrempler
- 1 wegen Nies-Attacke gegen geparktes Fahrzeug gefahren (selbstverschuldet).

Überhöhte Geschwindigkeit konnte in keinem Fall als Unfallursache ermittelt werden.
Dass die Straße mit ihren 50 km/h entsprechend richtig ausgewiesen ist, zeigt genau diese Analyse.

Obwohl sich zwei Querungsstellen von Schulkindern auf der Strecke befinden, kam es zu keinem Unfall im Schulweg-Kontext.

Eine Reduzierung der Geschwindigkeit kann durch verschiedene Maßnahmen erreicht werden.

Als vielversprechend hat sich versetztes Parken und eine konsequente Geschwindigkeitsüberwachung erwiesen.

Gerne können verschiedene Maßnahmen diskutiert werden.

Aufgrund der beengten Verhältnisse im Bereich der Pfarrer-Keith-Straße sehe ich für umbauen oder anderweitige Maßnahmen aber nur wenig Spielraum.

Aufgrund der Stellungnahme von Herrn Diehm und des Mesergebnissen wird seitens der Verwaltung folgendes vorgeschlagen:

- Aufstellung des Verkehrsspiegels an der Einmündung Uboldstraße/Rücker Straße
- Aufstellung von Fahrbahnverengungen auf Höhe der Rücker Straße 54/51 und 61. Bei Anwesen 61 jedoch nur einseitig, da gegenüberliegend sich eine Fahrradspur befindet. Durch die Aufstellung wäre dies entsprechend simuliert und die Fahrbahn verengt.
- Von Fahrbahnschwellen würde man zunächst absehen.
- 4 Wochen nach Aufstellung der Fahrbahnverengungen soll nochmals eine Messung durchgeführt werden, um zu überprüfen ob die Maßnahme den gewünschten Erfolg bringt.

Marktgemeinderat Kilian Ballmann meinte, gegen Raser helfen Verengungen wohl wenig. Marktgemeinderat Rudolf Thorwart sah wenig Akzeptanz bei den Anwohnern für Fahrbahnverengungen, vielmehr seien die Bushaltestellen mit vielen Schulkindern und die Querungshilfen eine Begründung für Tempo 30. Verwaltungsfachangestellter Wolfgang Sommer-Pekel verwies darauf, dass Herr Diehm von der Polizeiinspektion Obernburg Tempo 30 aus Rechtsgründen nicht befürworte.

Abschließend schlug Bürgermeister Kai Hohmann vor, vom Ortseingang ab Beginn des Fahrradschutzstreifen bis zur bestehenden Tempo-30-Strecke durchgehend Tempo 30 km/h auf der Rücker Straße/Jahnstraße anzuordnen.

Frau Anna Ernst, der das Wort erteilt worden war, regte an, aus Gründen der besseren Sicht für Kinder vor dem roten Querungshilfen Parkverbote anzuordnen.

Beschluss:

Der Bauausschuss fasste den **einstimmigen Beschluss**, dem Vorschlag des Bürgermeisters zu folgen und vom Ortseingang ab Beginn des Fahrradschutzstreifen bis zur bestehenden Tempo-30-Strecke durchgehend Tempo 30 km/h auf der Rücker Straße/Jahnstraße anzuordnen.

1.3. Vorstellung des Ergebnisses der Verkehrsschau der Ortsverbindung Eisenfeld - Eichelsbach am 18.12.2023

Am 18.12.2023 fand eine Verkehrsschau mit Frau Hofmann (Staatl. Bauamt), Herr Hofmann (LRA Miltenberg), Herr Diehm (PI Obernburg), Herr Bergold (Markt Kleinwallstadt), Herr Brauch und Herr Sommer-Pekel (beide Markt Eisenfeld) statt.

1. Veranlassung des Termins/Vorbemerkung

Aufgrund des tödlichen Unfalls vom 09.12.2023 ist die Strecke bzw. der Unfallort zu betrachten, um notwendige Maßnahmen zu ergreifen, dass sich dies nicht wiederholt. Nur wenige Tage zuvor (26.11.2023) ereignete sich bereits schon ein Unfall, an fast der gleichen Stelle.

Herr Diehm hatte im Vorfeld das Unfallgeschehen ab dem 01.01.2018 wie folgt ausgewertet:

- Eichelsbacher Weg 63 Verkehrsunfälle (davon 50 Wildunfälle)
 - 6 leichtverletzte Personen
 - 2 schwerverletzte Personen
 - 2 getötete Personen (Aufprall auf Wasserhaus und Aufprall auf Baum)
- Eisenfelder Straße 12 Verkehrsunfälle (davon 8 Wildunfälle)
 - 1 schwerverletzte Person
- Gemarkung Kleinwallstadt 2 Verkehrsunfälle (davon 1 Wildunfall)

Diese Unfallauswertung verdeutlicht, dass das Risiko der Verkehrsteilnehmer, zwischen der Eisenfelder Ortsumgehung und Eichelsbach schwer zu verunfallen, aktuell sehr hoch ist. Zudem dürfte Ortskundigen hinlänglich bekannt sein, dass schon vor 2018 Unfälle mit mehreren Toten und Schwerverletzten auf diesem Streckenabschnitt zu verzeichnen waren.

Ein anderer Streckenabschnitt mit einer solch hohen Unfallbelastung auf nur gut vier km Länge ist Herrn Diehm im Dienstbereich der Polizeiinspektion Obernburg nicht bekannt. Aufgrund ihrer Bedeutung für den regionalen Verkehr sollte die Straße daher mindestens den Ansprüchen einer Kreisstraße genügen.

Da die Bearbeiter der Kommunen nicht speziell die Verkehrsbeschilderung bzw. den Straßenbau betreuen, sondern auch weitere Aufgabenfelder in ihrer Tätigkeit haben, wurden Frau Hofmann und Herr Hofmann von der jeweiligen Fachbehörde zu der Verkehrsschau hinzugezogen, so dass hier eine fachliche Beratung erfolgte.

2. Wo besteht Handlungsbedarf?

2.1 Auf der kompletten Länge der Ortsverbindung

- Kilometrierung

Herr Diehm bat bereits vor ca. zwei Jahren um eine Kilometrierung der Strecke zwischen Eisenfeld und Eichelsbach, weil eine genaue Bestimmung von Unfallorten aktuell nicht möglich sei. Aktuell seien die Meldungen der Unfall ereignete sich ca. 50 m nach dem zweiten Feldweg rechts. Durch die Kilometrierung könnte man die Angaben wie folgt durchgeben: „Der Unfall ereignete sich ca. 50 m hinter Kilometer 1,5.“ Die Kilometrierung sollte am Ortschild Eisenfeld beginnen.

- Bankett/Randmarkierung

Es wird eine 12er Randmarkierung durchgängig von Eisenfeld nach Eichelsbach empfohlen, da einige Waldwege sehr breite Einmündungen besitzen, so dass Verkehrsteilnehmer die Verkehrsregel „Rechts vor Links“ anwenden könnten. Durch die Randmarkierung hat der einfahrende Verkehrsteilnehmer immer Vorfahrt zu gewährleisten.

Auch die Einmündungen Schützenhausstraße und Parkplatz Grotte sollen nicht unterbrochen werden. Gleichzeitig müssten die Verkehrszeichen 301 (Vorfahrt an der nächsten Kreuzung) durch die Verkehrszeichen 306 (Vorfahrtsstraße) ersetzt werden. Zudem werden die Zeichen 301 generell nur innerorts aufgestellt. Altersbedingt wäre hier in Kürze ein Austausch der Schilder grundsätzlich notwendig. Durch diese Maßnahme würden die Zeichen 205 (Vorfahrt gewähren) entfallen. Weiter führt dies oft zur Verminderung der Geschwindigkeit und weniger Befahrung des Banketts.

- Bepflanzung neben der Fahrbahn

Die Bepflanzung ist zurückzuschneiden. Generell gilt im Bereich des Banketts und innerhalb von 4,5 m vom Fahrbahnrand, bei ebener Strecke neben der Fahrbahn, sollen keine Hindernisse stehen. Als Hindernis gilt alles was einen dickeren Durchmesser als 8 cm hat. Fällt der Grünstreifen neben der Fahrbahn ab, so gilt der Freiraum von 6,50 m bei einer Tiefe von 1 m und ein Freiraum von 7,50 m bei einer Tiefe von 2 m.

Dies hat zur Folge, dass jegliche Bepflanzung innerhalb des Lichtraumprofils zu beseitigen oder zu schützen ist. Hiervon ist vor allem der Bereich Kreisverkehr Eichelsbacher Weg/Robert-Hofmann-Straße/Vordere Hart bis zur Schützenhausstraße betroffen. Im weiteren Verlauf stehen schätzungsweise 40 – 60 Bäume innerhalb des Bereichs.

- Beschilderung

Einige Schilder sind verblasst und daher auszutauschen. Die Beauftragung der neuen Schilder ist bereits vor dem Ortstermin und unabhängig von den Unfällen geschehen. Lediglich das Naturpark-Schutzzonen-Zeichen wäre noch in Auftrag zu geben.

2.2 Zwischen den zwei Kreisverkehren

- Die Schutzplanke ist nicht unbedingt notwendig, da sich diese noch innerorts befindet, jedoch entspricht sie der Norm und kann stehen gelassen werden.
- Das 70er-Schild in Fahrtrichtung Eichelsbach ist um ca. 10 m nach Osten zu versetzen, da sich dieses aktuell innerorts befindet und somit von dem Ortsschild bis zum Kreisverkehr ST2309 100km/h gilt.
- Das Zusatzzeichen unter dem 70iger-Schild in Fahrtrichtung Elsenfeld ist zu entfernen, da dieses kein offizielles Verkehrszeichen ist und zudem bedeutet, dass nach der Grundstücksausfahrt 100km/h gelten.

2.3 Kreisverkehr ST2309 – Eichelsbach

- Neubeschilderung des Begleitradweges

Da der Fahrbahnbelag des Radweges, vor allem im Bereich kurz vor der Einmündung zur Schützenhausstraße, nicht mehr in einem ordnungsgemäßen Zustand ist und sich die rechtliche Bedeutung des Zeichens 240 (gemeinsamer Fuß- und Radweg) geändert hat, sollte die Beschilderung geändert werden. Aktuell ist das Zeichen 240 aufgestellt, welches eine Benutzungspflicht für Radfahrer vorgibt. Diese soll durch das Zeichen 239 (Gehweg) mit den Zusatzzeichen 1022-10 (Radfahrer frei) und 1012-30 (Anfang) bzw. 1012-31 (Ende) ersetzt werden. So könne der Radfahrer selbst entscheiden ob er den Radweg nutzt oder nicht.

- Schilderkombination 114 und 274-70

Die Schilderkombination 114 (Schleuder- und Rutschgefahr) mit dem Zeichen 274-70 (Höchstgeschwindigkeit 70 km/h) bedeutet, dass hier nur 70 gilt, wenn die Fahrbahn verschmutzt oder nass ist. Daher sind die Schilder getrennt voneinander aufzustellen.

- Sandsteine

Teilweise befinden sich Sandsteine im Graben. Diese sind zu entfernen.

- Durchläufe

Die Durchläufe sind zu schützen oder zu entfernen.

- Wasserhäuschen
Da sich die Wasserhäuschen bzw. deren Zugänge, welche mit Beton hergestellt wurden, innerhalb des 4,50m Bereiches befinden, sind sie mit einer Leitplanke zu schützen.
- Nicht benutzte Waldwege
An einigen Stellen steht die Schilderkombination 250 (Verbot für alle Fahrzeuge) mit dem Zusatzzeichen 1026-37 (Forstwirtschaftlicher Verkehr frei) aufgestellt. Augenscheinlich werden diese Wege jedoch nicht mehr befahren, da auch keine Fahrspuren zu erkennen waren.
- Leitplanke kurz vor Eichelsbach
Die Leitplanke befindet sich auf der Gemarkung Kleinwallstadt. Deren Trägerpfosten sind veraltet und heute nicht mehr zugelassen. Daher ist dies auszutauschen.
- Einmündung Elsenfelder Straße/Sommerauer Weg
Die Einmündung ist mit einer Blockmarkierung zu versehen sowie mit der Schilderkombination 306 (Vorfahrtsstraße) und 205 (Vorfahrt gewähren).

3. Weitere Vorgehensweise:

3.1 Sofortmaßnahmen

- Erneuerung der verblassten Beschilderung → warten auf Lieferung der Schilder
- Versetzung des 70er-Schildes → wurde umgesetzt
- Entfernung des Zusatzzeichens „Grundstücksaufahrt 200 m“ → wurde demontiert
- Trennung der Schilderkombination 114 und 274-70 → wird mit Austausch der Beschilderung umgesetzt
- Entfernung der Sandsteine aus dem Graben

3.2 Kurzfristige Maßnahmen

- Änderung der Radwegbeschilderung (siehe Lageplan)
- Einmündungsbeschilderung Elsenfelder Straße/Sommerauer Weg
- Einrichtung der Kilometrierung
- Aufbringen einer durchgängigen Randmarkierung und somit Wegfall von Vorfahrtschildern (Markierungsarbeiten ca. 42.000 €)
- Klärung der Waldwegbeschilderung mit dem Förster
- Klärung bezüglich der Freischneidung/Fällung des Lichtraumprofils oder Errichtung der von Schutzmaßnahmen (Leitplanke) → Nur Pflegerückschnitt
- Klärung bezüglich der Beseitigung oder dem Schutz der Durchlässe

3.3 Mittelfristige Maßnahmen

- Austausch der Leitplanke kurz vor Eichelsbach (Klärung mit dem Markt Kleinwallstadt, wegen der Kosten)
- Errichtung einer Leitplanke an den Wasserhäuschen. Hier sollte ein Fachbüro mit hinzugezogen werden, beispielsweise FKS.

Seitens der Verwaltung wird angedacht einen Antrag auf Umwidmung zur Kreisstraße zu stellen. Somit würde die Straße nicht mehr im Eigentum des Marktes Elsenfeld stehen. Ob dieser Erfolg hat und welche Voraussetzungen hierfür notwendig sind, ist der Verwaltung nicht bekannt. Diesbezüglich wollte man vorerst die Meinung des Gremiums abwarten. Bei einer positiven Rückmeldung steht jedoch schon fest, dass die Straße entsprechend vermessen werden muss und die Unterhaltspflicht entfällt.

Bürgermeister Kai Hohmann wies darauf hin, dass die Mittelmarkierung bereits erneuert wurde. Eine gleichzeitige Markierung der Fahrbahnränder gehe nicht, weil die Fahrbahn dafür zu schmal sei.

Beschluss:

*Der Bauausschuss fasste folgenden **einstimmigen Beschluss**:*

Die Verwaltung wurde hiermit beauftragt, einen Antrag auf Umwidmung der Gemeindeverbindungsstraße Elsenfeld – Eichelsbach bei der zuständigen Behörde zu stellen. Die vorgestellten Maßnahmen unter den Punkten 3.1. und 3.2. sollen bis auf die Randmarkierung umgesetzt werden. Hinsichtlich der Randmarkierung soll zunächst ein Angebot eingeholt werden und nochmals in dem Gremium besprochen werden.

1.4. Antrag auf Entfernung des Behindertenparkplatzes vor dem Anwesen Nordring 19

2012 wurde auf Antrag von Herrn Michael Amrhein ein Behindertenparkplatz vor dem Anwesen Nordring 19 errichtet. Seine Frau teilte uns am 02.02.2024 telefonisch mit, dass Herr Amrhein Ende letzten Jahres verstorben war und somit der Parkplatz nicht mehr benötigt wird.

Nach Rücksprache mit Herrn Diehm (PI Obernburg) und aus Sicht der Verwaltung kann der Behindertenparkplatz entfernt werden.

Beschluss:

*Der Bauausschuss fasste den **einstimmigen Beschluss**, den Behindertenparkplatz vor dem Anwesen Nordring 19 zu entfernen.*

2. Vorstellung der Vorentwurfsplanung „Tiefhof Mensa“ mit Empfehlungsbeschluss

Bürgermeister Kai Hohmann begrüßte zu diesem Tagesordnungspunkt Herrn Warm vom Büro arc.grün.

Herr Warm stellte die Vorentwurfsplanung der Freianlage im Tiefhof zwischen Neubau Mensa- und Betreuungsgebäudes und Georg-Keimel-Mittelschule vor.

Grundlage hierfür war die Vorstellung von zwei Konzepten in der Bauausschusssitzung vom 10.10.2023, welche zustimmend zur Kenntnis genommen wurden. Für die bereits in dieser Sitzung angesprochene Notwendigkeit der Treppensanierung als zusätzliche Maßnahme wurden durch die Rohbaufirma bereits Vorleistungen in Form einer seitlichen Stützwand geleistet. Die Kosten bezifferten sich auf 229.423,08 € brutto inklusive Baunebenkosten.

Marktgemeinderat Kilian Baumann meinte, die dargestellte Pflanzung sei recht pflegeintensiv. Auch wünschte er sich bessere Sichtschutzelemente.

Herr Warm erwiderte, er habe eine sehr pflegeleichte Mischung gewählt. Pflanzen als Sichtschutz seien vorteilhafter als Holzelemente, zumal drei Viertel der Fläche im Schatten liegen, wo Holz schneller verwittere.

Frau Schießmann kündigte an, die Pflanzliste als nächstes mit dem Bauhofleiter durchzugehen.

Bürgermeister Kai Hohmann schlug vor, dem vorgestellten Konzept heute per Empfehlungsbeschluss zuzustimmen, damit die Detailplanung erstellt werden könne.

Beschluss:

Der Bauausschuss fasste den **einstimmigen Empfehlungsbeschluss**, dem vorgestellten Konzept zuzustimmen.

3. **Bauanträge**

3.1. **Bauantrag: Umnutzung eines vorhandenen Faser-Technikums zu einer Schlitzdüsenreparatur für Anoden- und Kathodenfertigung von Batteriekomponenten, ICO, 63784 Obernburg, Flurnr. 6833/2, Gemarkung Elsenfeld (Bauherr: MANST Europe GmbH/Zheng Herr Dr.-Ing. Liu, Industrie Center Obernburg, 63784 Obernburg)**

Sachverhalt:

Bürgermeister Kai Hohmann begrüßte zu diesem Tagesordnungspunkt Herrn Diplom-Ingenieur (FH) Volker Hofmann von der Firma Mainsite GmbH & Co. KG und Herrn Huan Li, Projektmanager der Firma MANST, die die Planung erläuterten.

Die Mainsite GmbH & Co. KG hatte mit der KATOP Automation Europe GmbH und der MANST Europe GmbH zwei Unternehmen aus der Batteriebranche für den Standort gewinnen können. In einer im letzten Jahr freigewordenen Halle planen die beiden chinesischen Unternehmen auf rund 2500 m² die Installation und den Betrieb einer Beschichtungsanlage von Elektroden für die Weiterentwicklung von Batterietechnologien. Die als Technikum konzipierte Halle und Anlage dient Forschungs- und Entwicklungszwecken und soll zudem für die Produktion von Mustern und Kleinserien genutzt werden. Zu den Kunden zählen unter anderem namhafte internationale Automobil- und Elektronikhersteller. Der Baubeginn ist noch für dieses Jahr vorgesehen und die Anlage soll im 2.Quartal 2024 den Betrieb aufnehmen.

Das Vorhaben ist baurechtlich nach § 34 BauGB beurteilt und liegt laut FNP in einem Industriegebiet. Die Erschließung ist gesichert. Es entstehen neun neue Arbeitsplätze. Mit zusätzlichen Lärmemissionen außerhalb der Halle ist nicht zu rechnen. Luftverunreinigungen entstehen nicht. Mit einem Abwasseranfall von ca. 100 l/Tag, wegen Reinigung der Düse, ist zu rechnen. Am Äußeren des Gebäudes gibt es keine Veränderungen. Der Brandschutznachweis wurde erstellt.

Beschluss:

Der Bauausschuss fasste den **einstimmigen Beschluss**, dem Vorhaben das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

3.2. **Bauantrag: Neubau einer Doppelgarage, eines Anbaus, einer Terrassenüberdachung und Umnutzung Terrasse zu Wintergarten, Ostring 30, Flurnr. 4517/49, Gemarkung Elsenfeld (Bauherr: Aylin Vorbeck, Ostring 30, 63820 Elsenfeld)**

Sachverhalt:

Bürgermeister Kai Hohmann begrüßte zu diesem Tagesordnungspunkt Herrn Architekt Tobias Väth und seine Mitarbeiterin Frau Janna Krauß, die auf Wunsch des Bauausschusses zur Erläuterung des Vorhabens eingeladen wurden.

Architekt Tobias Väth erläuterte das Vorhaben detailliert (auf die Ausführungen in der Bauausschusssitzung vom 16.01.2024 wurde insoweit Bezug genommen): Die Grundzüge der Planung seien bereits durch die Grundstückszufahrt über den Ostring und nicht über die Straße Vordere Hart aufgebrochen worden. Die Physiopraxis sei in Betrieb, für die es auch eine Stellplatzablösung gegeben hatte. Die Grenzgarage sei eigentlich baugenehmigungsfrei und erhalte ein Gründach. Der Anbau an der Nordseite, ohne Baugenehmigung errichtet, wurde bereits zurückgebaut. Die Überdachung auf der Westseite ragt über die Baugrenze. Das Sonnensegel ist eigentlich baugenehmigungsfrei, ebenso der Pool. Der Zaun werde noch angepasst.

Marktgemeinderat Kilian Ballmann meinte, im Bauausschuss habe sich vor allem deshalb Unmut entwickelt, weil der Zaun abweichend von der Zustimmung des Bauausschusses errichtet wurde.

Marktgemeinderat Rudolf Thorwart stellte ebenfalls fest, dass die Vorgaben des Bauausschusses durch den Zaun überstrapaziert worden waren und Stellplätze funktional sein müssen.

Beschluss:

Der Bauausschuss fasste den **einstimmigen Beschluss**, dem Vorhaben das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen und, soweit erforderlich, Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Vordere Hart“ zuzustimmen.

3.3. Bauvoranfrage: Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses mit 5 Wohneinheiten und 10 Stellplätzen, Richard-Wagner-Str. 6, Flurnr. 173, Gemarkung Elsenfeld (Bauherr: Bernhard Rudi Schuck, Tauberstraße 60, 63741 Aschaffenburg)

Sachverhalt:

Der Bauherr beabsichtigt, auf dem Flurstück 3400/173, Gemarkung Elsenfeld (647 m²), ein nicht unterkellertes Mehrfamilienhaus mit fünf Wohneinheiten, 40° Dachneigung und zehn Stellplätzen als Effizienzhaus 40 nach den neuesten Regeln der Technik zu errichten. Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des völlig überholten Bebauungsplans „Drei Nussbäume“ (WA-Gebiet). Die südliche und westliche Baugrenze zur Röntgenstraße hin ist, ähnlich wie beim benachbarten Wohnhaus Röntgenstraße 10, deutlich überschritten. Die GRZ beträgt laut Bebauungsplan 0,4 (hier: 0,38, mit Parkflächen 0,64), die GFZ beträgt laut Bebauungsplan 0,6 (hier: 1,07). Der Bebauungsplan legt keine Dachneigung fest und lässt zweigeschossige Bebauung zu.

Das Vorhaben weist eine Firsthöhe von 11,89 m auf. Die Bauvoranfrage enthielt keinen Abstandsflächennachweis und keinen Spielplatznachweis. Die Eigentümer des benachbarten Flurstücks 3400/171 hatten die Planunterlagen nicht unterschrieben.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Drei Nussbäume“ sind viele großvolumige Gebäude vorhanden, darunter auch mehrere Mehrfamilienwohnhäuser. Die Festsetzungen dieses veralteten Bebauungsplans aus dem Jahre 1975 waren schon häufig überschritten worden. Die Baugrenzenüberschreitung an der Südseite und an der Westseite ist im Hinblick auf die überdurchschnittlich breite angrenzende öffentliche Verkehrsfläche vertretbar. Mit der Maßgabe, dass der Abstandsflächennachweis insbesondere zur Nordseite hin geführt werden kann, empfahl die Bauverwaltung, dem Vorhaben das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Im Bauausschuss wurde dagegen übereinstimmend die Auffassung vertreten, dass das Vorhaben überdimensioniert sei und grundsätzlich etwas verkleinert werden sollte. Marktgemeinderat Rudolf Thorwart mahnte den Nachweis von Lagerfläche an.

Beschluss:

Der Bauausschuss fasste den **einstimmigen Beschluss**, das gemeindliche Einvernehmen zurückzustellen und den Bauherren aufzufordern, einen Abstandsflächennachweis, einen Spielplatznachweis und einen Besucherstellplatznachweis zu erbringen und die Wohnungsgrößen anzugeben. Auch müssen die Antragsunterlagen eine Aussage zu den erforderlichen Lagerflächen enthalten, zumal keine Unterkellerung vorgesehen ist.

3.4. Interne Bauvoranfrage: Wohnhausneubau mit zwei Wohneinheiten, Robert-Hofmann-Straße 55, Flurnr. 5100/62, Gemarkung Elsenfeld (Bauherrin: Dr. Monique Meyerer, Unterer Atzemer 5, 60316 Frankfurt a. Main)

Sachverhalt:

Bereits mit Schreiben vom 03.06.2019, bekräftigt mit Antrag vom 28.04.2020, hatten die Antragsteller die Änderung des Bebauungsplans „Steinerne Ruhe“ beantragt mit dem Ziel, auf dem Flurstück 5100/62, Gemarkung Elsenfeld eine Wohnbebauung zu ermöglichen. Der Bauausschuss hatte sich in seiner Sitzung vom 16.06.2020 mit dem Antrag befasst und diesen dem Grunde nach mit Maßgabe folgende Punkte befürwortet:

- Erstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Durchführungsvertrag
- Vereinbarung eines dreijährigen Baugebots ab Rechtskraft der Bebauungsplanänderung und Selbstnutzung des Wohngebäudes für einen Zeitraum von zehn Jahren
- Übernahme sämtlicher Planungskosten für die Bebauungsplanerstellung durch den Antragsteller
- Übernahme sämtlicher etwaiger Erschließungskosten durch den Antragsteller
- Fälligkeit des Wasser- und Kanalherstellungsbeitrags nach Rechtskraft der Bebauungsplanänderung

Nunmehr möchte die Tochter des Antragstellers das Projekt fortführen. Das Büro Johann und Eck hatte deren Wunsch in einer **internen Bauvoranfrage** zu Papier gebracht, welcher die Grundlage einer etwaigen Bebauungsplanänderung sein könnte. Nach Mitteilung des Landratsamts wäre die Bebauungsplanänderung (2. Änderung des Bebauungsplans „Steinerne Ruhe“) im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB möglich. Die interne Bauvoranfrage sieht einen 13,00 m langen und maximal 9,865 m breiten zweigeschossigen quaderförmigen Baukörper mit Staffelgeschoss als Zweifamilienhaus vor, der mit einer Grenzgarage auf der Westseite an der bestehenden Grenzgarage des Bestandsbungalows anschließt.

Der **bestehende Bebauungsplan** „Steinerne Ruhe“ sieht im benachbarten Bereich eingeschossige Wohnbebauung mit Dachneigungen von 30-40° vor. Garagen können entweder als Satteldächer ausgebildete Dächer oder Pult- oder Flachdächer mit 0-8° Dachneigung haben. Besteht bereits eine Grenzgarage wie hier mit Dachneigung 25°, gibt diese die Dachneigung für die Nachbargarage vor.

Festzustellen ist, dass das Flurstück 5100/62 durch den Bebauungsplan ursprünglich als Spielplatzgrundstück ausgewiesen wurde, weil es sich um eine Restfläche aus der Umliegung handelte, die wegen der 110-KV-Leitung und des freizuhaltenen Leitungsbereichs damals nicht bebaubar war. Inzwischen wurde die Hochspannungsleitung verlegt, sodass durch entsprechende Bebauungsplanänderung Baurecht geschaffen werden könnte. Allerdings ist das Grundstück mit einer Breite von ca. 11 m im Norden und ca. 16 m im Süden mit einem konventionellen bungalowartigen Wohnhaus nur schwer zu bebauen.

Der Bauausschuss möge daher entscheiden, ob die von der Antragstellerin gewünschte Wohnbebauung an dieser Stelle vorstellbar ist oder nicht. Eine positive Entscheidung ist Voraussetzung für die Änderung des Bebauungsplans.

Im Falle einer positiven Entscheidung regte die Bauverwaltung an, von den früheren Vorgaben des Bauausschusses hinsichtlich eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Durchführungsvertrag zugunsten eines konventionellen Bebauungsplans mit Städtebaulichem- und Erschließungsvertrag abzurücken, weil das letztere Konstrukt dem Bauherrn etwas mehr Flexibilität gestattet. Auch sollte dem Bauherrn im Hinblick auf die schwierige Baukostensituation ein fünfjähriges anstelle eines dreijährigen Baugebots eingeräumt werden.

Marktgemeinderat Kilian Ballmann vertrat die Auffassung, das Vorhaben wirke wie ein Fremdkörper in der umgebenden und geplanten Bebauung und könne einen nicht gewollten Bezugsfall schaffen.

Frau Dr. Meyerer, der das Wort erteilt wurde, erklärte, sie wolle ein „Klima-Plus-Haus“ bauen mit einer PV-Anlage auf dem Dach, was bei der gewählten Bauform wesentlich besser gehe als bei einem konventionellen Sattel- oder Walmdachbungalow.

Beschluss:

Der Bauausschuss **fasste mit 5:1 Stimmen den Beschluss**, der von Frau Dr. Meyerer gewünschten Art der Bebauung des Flurstücks 5100/62, Gemarkung Eisenfeld mit einem zweigeschossigen Flachdachwohnhaus (2 WE) zuzustimmen und das Baurecht hierfür über eine Änderung des Bebauungsplans „Steinerne Ruhe“ (beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB) zu schaffen, vorbehaltlich der Zustimmung des Landratsamts und des Abschlusses eines Städtebaulichen- und Erschließungsvertrags mit Frau Dr. Meyerer. Den Vorschlägen der Bauverwaltung zum Vertragsinhalt wurde vom Bauausschuss zugestimmt (konventioneller B-Plan mit Städtebaulichem und Erschließungsvertrag, fünfjähriges Baugebot).

3.5. Bauantrag: Errichtung von zwei Stellplätzen parallel zur Straße mit Stützmauer, Am Eichelsberg 12, Flurnr. 650/27, Gemarkung Eichelsbach (Bauherr: Fedor Neumann, Am Eichelsberg 12, 63820 Eisenfeld)

Sachverhalt:

Der Bauherr beabsichtigt, zusätzlich zu den beiden in der Doppelgarage **beschriebenen** Stellplätzen für das Einfamilienwohnhaus, zwei weitere Stellplätze parallel zum Gehsteig zu errichten und den Hang durch eine 2,56 m hohe und 11,19 m lange Stützwand abzufangen.

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplans „Eichelsberg“ sind (freie) Stellplätze nicht zulässig (Ziffer 1.4). Das Vorhaben liegt außerhalb der Baugrenze. Wände als Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen dürfen maximal 1,20 m über Gelände hoch sein (Ziffer 2.4, Buchstabe a).

Mit Mail vom 26.07.2023 stellte das Landratsamt fest, dass die Garage vom Bauherrn 2021 planabweichend mit nur **einem** Stellplatz errichtet wurde und dadurch der Stellplatzmangel verursacht sei. Die jetzt geplanten Stellplätze mit einer über 2 m hohen Mauer in 3 m Tiefe ab Gehweg auf 12 m Länge lehnte das Landratsamt ab. Mit Mail gleichen Datums an den Bauherrn schlugt der Markt Eisenfeld vor, dass dieser mit seinem Architekten und dem Landratsamt gemeinsam nach einer vertretbaren Lösung sucht. Der eingereichte Bauantrag ließ dies leider nicht erkennen.

Nach Auffassung der Bauverwaltung ist die Errichtung zusätzlicher Stellplätze grundsätzlich positiv. Bei den genannten Verstößen gegen die Festsetzungen des Bebauungsplans, der negativen städtebaulichen Auswirkung und möglicher Bezugsfallwirkung sowie unter Würdigung der Stellungnahme des Landratsamts empfahl die Bauverwaltung, das gemeindliche Einvernehmen **nicht** zu erteilen.

Der anwesende Bauherr, den das Wort erteilt wurde, berichtete, er habe die Garage planabweichend deshalb schmaler bauen müssen, weil sonst die Nachbarhecke wegen der Abgrabung heruntergefallen wäre. Er benötige unbedingt einen Stellplatz für seinen „Sprinter“. Als denkbare Kompromisslösung sah der Bauausschuss die Möglichkeit, die bereits bestehende senkrechte auf die Straße zulaufende Betonwand ca. 3 m zurückzubauen und parallel zur Straße einen ca. 5-6 m langen und ca. 3 m breiten Stellplatz mit entsprechenden Stützwänden anzulegen, auf dem der „Sprinter“ geparkt werden könnte.

Das Fahrzeug könnte bei dieser Lösung den Stauraum vor der Garage als Zufahrt nutzen. Sofern das Landratsamt eine solche Lösung mittragen würde, sollte es den Bauherrn entsprechend informieren.

Beschluss:

Der Bauausschuss fasste den **einstimmigen Beschluss**, dem Vorhaben das **gemeindliche Einvernehmen nicht zu erteilen**, weil das Vorhaben außerhalb der Baugrenze liegt und Wände als Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen laut Bebauungsplan maximal 1,20 m über Gelände hoch sein dürfen. Eine Bezugsfallwirkung soll vermieden werden. Dem Landratsamt soll über die Verwaltung der vom Bauausschuss angeregte Kompromiss unterbreitet werden.

3.6. Bauantrag: Außenwerbung für die Allianz-Vertretung Mustafa Sadikoglu, Hauptstraße 39, Flurnr. 56, Gemarkung Eisenfeld (Bauherr: Allianz Hauptvertretung Mustafa Sadikoglu, Hauptstraße 39, 63820 Eisenfeld)

Sachverhalt:

Der Bauherr beabsichtigt Werbeanlagen mit weißer Schrift auf blauem Untergrund an der Westseite (Ausmaß: 3,80 m x 0,50 m) und an der Ostseite (Ausmaß: 1,48 m x 0,5 m) des Anwesens Hauptstraße 39 anzubringen, um auf seine Allianz-Vertretung hinzuweisen. Der Markt Eisenfeld verfügt über keine Gestaltungsatzung.

Im Hinblick darauf, dass das Anwesen Hauptstraße 39 unter Ensembelschutz steht und sich in einem förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet befindet, schloss sich der Bauausschuss der Empfehlung unseres Sanierungsberatungsbüros Schirmer an, die Länge der Werbeanlage auf der Westfassade so zu kürzen, dass sie entweder mit der linken Haustüröffnung oder der rechten Fensteröffnung abschließt, zumal große Leerstellen auf der Werbetafel vorhanden sind, die zur Unterbringung des Schriftzugs nicht benötigt werden.

Beschluss:

Der Bauausschuss fasste den **einstimmigen Beschluss**, dem Vorhaben das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen, wobei die Länge der Werbeanlage auf der Westfassade so zu kürzen ist, dass sie entweder mit der linken Haustüröffnung oder der rechten Fensteröffnung abschließt.

3.7. Bauantrag: Nutzungsänderung: Garage zu Weinausschank, Weinbergsfahrt, Flurnr. 1494, Gemarkung Rück (Bauherr: Weinbauverein Rück e.V., Schippacher Str. 11, 63820 Eisenfeld)

Sachverhalt:

Der Bauherr beabsichtigt, die ehemalige Weinbergsgarage mit ihrem Anbau zu einem Weinausschank mit Ausgabe von einfachen Speisen umzunutzen, um den sanften Tourismus im Weinort Rück zu stärken. Eine Toilette für das Personal ist im Gebäude vorhanden. Für die Gäste steht ein WC-Wagen zur Verfügung. Der Ausschank soll maximal einmal wöchentlich geöffnet sein in der Zeit von 10:00 Uhr bis 20:00 Uhr. Die Bestuhlung wird über Festgarnituren am Tag des Ausschankens jeweils hergestellt und wieder weggeräumt. Nach Angabe des Bauherrn hatte das Gesundheitsamt nach einer Ortseinsicht dem Vorhaben bereits zugestimmt. Unter Anwendung der Gastronomie-Vorschriften der Stellplatzsatzung müssen vier Stellplätze nachgewiesen werden, was auch problemlos möglich ist. Die Nachbarunterschriften sind nicht vorhanden, aufgrund der Außenbereichssituation und der Tatsache, dass kein Grundstückseigentümer durch das Vorhaben in seinen Rechten verletzt wird, wohl auch entbehrlich. Die Bauverwaltung empfahl, dem Vorhaben das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen. Es sollte darauf hingewirkt werden, dass bei Betrieb des Weinausschanks keine Tonwiedergabegeräte verwendet werden dürfen.

Beschluss:

Der Bauausschuss fasste den einstimmigen Beschluss, dem Vorhaben das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen. Der Betrieb von Tonwiedergabegeräten während der Betriebszeiten des Weinausschanks ist nicht zulässig.

3.8. Bauantrag: Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage, Kolpingstraße 13, Flurnr. 3207, Gemarkung Eisenfeld (Bauherren: Monique und Andreas Dotzel, Kolpingstraße 13, 63820 Eisenfeld)

Sachverhalt:

Die Bauherren beabsichtigen, ein zweigeschossiges Einfamilienhaus mit Flachdach und Garage als Hinterliegerbebauung zu errichten. Das Vorhaben ist nach § 34 Abs. 1 BauGB zu beurteilen:

„Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist“.

Der Flächennutzungsplan weist Wohnbaufläche aus. In der näheren Umgebung finden sich ein- und zweigeschossige Wohnhäuser mit Satteldächern. Die Dachform spielt als Kriterium der Einfügung im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB nach Auskunft des Landratsamts allerdings keine Rolle. Zur Sicherung der Erschließung ist noch ein Wasser- und Kanalhausanschluss auf Basis einer Sondervereinbarung zwischen dem Markt Eisenfeld und dem Bauherrn herzustellen. Die Unterschriften der Eigentümer der benachbarten Flurstücke 3181 und 3204, Gemarkung Eisenfeld fehlten, sind aufgrund der Nichtbetroffenheit nachbarschützender Vorschriften allerdings entbehrlich.

Beschluss:

Der Bauausschuss fasste den einstimmigen Beschluss, dem Vorhaben das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen mit der Maßgabe, dass die Erschließung mit Wasser und Kanal auf Basis einer Sondervereinbarung sichergestellt sein muss.

3.9. Bauantrag: Wohnhausumbau, Hauptstraße 30/Rathausstraße 2, Flurnrn. 56 und 58, Gemarkung Eisenfeld (Bauherrin: Fidan Yilmaz, Untere Dorfstraße 9, 63933 Mönchberg)

Sachverhalt:

Die Bauherrin beabsichtigt das Anwesen Hauptstraße 30/Rathausstraße 2 gemäß dem mit dem Markt Eisenfeld abgeschlossenen Städtebaulichen Vertrag umzubauen. Das Leerstandsgebäude Rathausstraße 2 wird abgebrochen und an dieser Stelle zwei Stellplätze mit Grünfläche errichtet. Das Fachwerkhaus Hauptstraße 30 erhält an der Westseite einen Anbau, in dessen Erdgeschoss sich ein weiterer Stellplatz, ein Technikraum und ein Treppenaufgang befinden. Im Obergeschoss wird eine Küche, ein Abstellraum und auf der Südseite ein Balkon errichtet. Die Bauherrin möchte unter Beachtung der Gestaltungsrichtlinien des Marktes Eisenfeld am Kommunalen Förderprogramm teilnehmen. Ein positiver Vorbescheid vom 20.10.2022 lag vor. Das Vorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. Der Flächennutzungsplan weist Wohnbaufläche aus. Die Unterschrift des benachbarten Eigentümers des Flurstücks 159, Gemarkung Eisenfeld fehlte. Nachbarschützende Normen sind von dem Vorhaben allerdings nicht betroffen. Die Bauverwaltung empfahl, dem Vorhaben das gemeindliche Einvernehmen unter Beachtung des Städtebaulichen Vertrags vom 11.11.2022 zu erteilen.

Beschluss:

Der Bauausschuss fasste den **einstimmigen Beschluss**, dem Vorhaben das gemeindliche Einvernehmen unter Beachtung des städtebaulichen Vertrags vom 11.11.2022 zu erteilen. Eine weitere Nutzung als Asylbewerberheim wird ausgeschlossen.

3.10. Bauantrag: Neubau eines Wohnhauses mit drei Wohneinheiten, Unterer Roter Rain 33, Flurnr. 3200/44, Gemarkung Rück (Bauherr: Valerius Junakow, Unterer Roter Rain 12 a, 63820 Elsenfeld)

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 12.09.2023 forderte das Landratsamt den Bauherrn auf, einen neuen Bauantrag über den Markt Elsenfeld einzureichen, weil laut Bescheinigung des Vermessungsbüros das Gebäude 18 cm höher ist als im Bauplan angegeben und um 25 cm nach hinten verschoben wurde. Wegen der größeren Gebäudehöhe können die Abstandsflächentiefen in südwestlicher und nordöstlicher Richtung nicht vollständig eingehalten werden, so dass eine entsprechende Abweichung von den Abstandsflächenvorschriften erforderlich wird. Die Planerin begründet die Anhebung des Gebäudes mit der Notwendigkeit des Einbaus einer zusätzlichen Rückstauklappe. Weiterhin wird eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Oberkreuzfeld“ bezüglich des Verbots von Zwerchgiebeln beantragt, die auf der Südostseite vorhanden sind. Auf Präzedenzfälle in der Nachbarschaft wurde verwiesen. Sämtliche Nachbarunterschriften fehlten. Die Abstandsflächenüberlappung ist mit 21 cm bzw. 12 cm aber sehr gering. Das Genehmigungsfreistellungsverfahren ist beantragt worden, kommt aber laut Mitteilung des Landratsamts nicht in Betracht, weil schon die Ursprungsplanung kein Freisteller war.

Beschluss:

Der Bauausschuss fasste den **einstimmigen Beschluss**, dem Vorhaben das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen. Von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Oberkreuzfeld“ kann bezüglich des Zwerchgiebels Befreiung erteilt werden.

4. B-Plan THW-Standort mit 11. FNP-Änderung- Info zum Ökoausgleich auf dem Flurstück 564, Gemarkung Eichelsbach

Sachverhalt:

Zurzeit laufen die Vorbereitungsarbeiten zur Aufstellung des Bebauungsplans „THW-Standort“ mit 11. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren. Dabei ist vor allem die Frage des Ökoausgleichs noch zu klären. Es steht der Vorschlag im Raum, dies auf der gemeindlichen Fläche Flurnummer 564, Gemarkung Eichelsbach vorzunehmen (Umwandlung von Wiese zu Waldrand). Wie sich durch Recherche des AELF vor wenigen Tagen gezeigt hatte, wird diese Fläche von einem Landwirt bewirtschaftet, der hierfür keinen Pachtvertrag mit dem Markt Elsenfeld als Grundstückseigentümer hat. Dies ist für die laufenden landwirtschaftlichen Fördermittel aber offensichtlich unerheblich. Da selbst im Falle einer Unterbindung der vertragslosen Nutzung noch mindestens die nächste Fruchtfolge abgewartet werden muss (frühestmögliches Nutzungsende 31.12.2024 und dadurch eine erhebliche Verzögerung der Rechtskraft der Bauleitplanung eintritt, die die Vertragserfüllung mit der BIMA gefährdet, wird der Ökoausgleich nach Angabe des AELF nunmehr durch die Umwandlung nadelholzdominierter in laubholzdominierte Waldbestände im Gemeindegewald geschaffen.

Beschluss:

Der Bauausschuss fasste den **einstimmigen Beschluss**, dem vorgeschlagenen Ökoausgleich (Umwandlung nadelholzdominierter in laubholzdominierte Waldbestände im Gemeindegewald) zustimmen.

5. Umsetzung des Begrünungskonzepts im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Sanierungsgebiet II“

Sachverhalt:

Die Untersuchung konzentrierte sich auf Bäume im **öffentlichen Straßen-, Wege- und Plätzebereich** im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Sanierungsgebiet II“ und klammerte den Bereich um das Bürgerzentrum sowie den öffentlichen Parkplatz am Elsavapark aus, weil dort bereits eine Vielzahl von Bäumen steht. Auch private Pflanzgebote für Bäume blieben außer Acht.

Für die untersuchten Bereiche sieht der Bebauungsplan „Sanierungsgebiet II“ 15 Bäume vor. Davon müssen zwei Bäume abgezogen werden, weil der entsprechende öffentliche Weg bisher nicht gebaut wurde, sodass ein Soll von 13 Bäumen besteht. Elf Bäume wurden gepflanzt, wo der Bebauungsplan es vorsieht. Darüber hinaus wurden fünf zusätzliche Bäume gepflanzt, sodass insgesamt 16 Bäume im Untersuchungsbereich auf öffentlicher Fläche vorhanden sind. Ein Blick auf das Luftbild ließ erkennen, dass der gesamte Bereich, also öffentlicher und privater Bereich, sehr gut durchgrünt ist und kein weiterer Handlungsbedarf besteht.

Marktgemeinderat Rudolf Thorwart bemängelte die nach seiner Meinung zu kleinen Kronendurchmesser der Bäume und den schlechten Pflanzenuntergrund. Marktgemeinderat Kilian Ballmann hielt Weißdorn durchaus für standortgerecht.

Frau Schleißmann erklärte, der Pflanzenuntergrund werde heute fachgerechter aufbereitet. Bürgermeister Kai Hohmann berichtete, er habe den einen abgestorbenen Baum, an dem sich die Gemüter erhitzt haben, ersatzlos wegnehmen lassen.

Beschluss:

Der Bauausschuss nahm die Ausführungen der Bauverwaltung **zustimmend zur Kenntnis**.

6. Zufahrt zum Anwesen Rücker Straße 44 aus Richtung Süden trotz Sirenenmast

Sachverhalt:

Der Markt Elsenfeld erhielt am 30.01.2024 zu dem geplanten Sirenenmast in der Turmstraße ein Schreiben des Eigentümers der Rücker Straße 44, Klaus Bohlender.

Südlich der Grundstücksgrenze, Flst.Nr. 5252/2, wurde der Standort eines Sirenenmastes geplant. Das ca. 2 x 2 m große Fundament wurde bereits hergestellt. Die Anwohner wurden hierüber nicht informiert.

In der Bauausschusssitzung vom 03.08.2021 wurde dem Eigentümer im Rahmen einer Bauvoranfrage eine Zufahrt über die Turmstraße zu seinem Grundstück, welches nach Grundstücksteilung mit einem Wohnhaus bebaut werden sollte, in Aussicht gestellt. Der Antrag auf Versetzen des Sirenenmastes an einen alternativen Standort soll hiermit beraten werden. Darüber hinaus sollte die Möglichkeit einer alternativen Zufahrt aufgezeigt werden. Hierfür kommen zwei Varianten in Betracht:

Versetzen des Carports auf die Fläche vor dem Gebäude Turmstraße 12 und Zufahrt am jetzigen Standort des Carports (Abstimmung mit dem Roten Kreuz muss erfolgen)
Zufahrt über den Geh- und Radweg

Marktgemeinderat Rudolf Thorwart meinte, der Markt Elsenfeld müsse ein einmal gegebenes Zugeständnis an die Anwohner einhalten. Das Mastfundament an der Grundstücksgrenze sei ein Fehler.

Nach kurzer Beratung kam der Bauausschuss übereinstimmend zu dem Ergebnis, den Sirenenstandort in den Bereich südlich des Wendehammers Richtung Außenanlage Mozartschule zu verlagern und dort ein neues Fundament errichten zu lassen.

Beschluss:

Der Bauausschuss fasste den **einstimmigen Beschluss**, den Sirenenstandort in den Bereich südlich des Wendehammers Richtung Außenanlage Mozartschule zu verlagern und dort ein neues Fundament errichten zu lassen.

Elsenfeld, den 06.03.2024

Kai Hohmann
Erster Bürgermeister

Joachim Oberle
Schriftführung