

**NIEDERSCHRIFT**  
**über die Bauausschusssitzung (öffentlich)**  
**am Dienstag, den 11.06.2024**  
**im großen Sitzungssaal des Rathauses Elsenfeld**

**Sitzungsbeginn:** 16:00 Uhr

**Sitzungsende:** 17:45 Uhr

**Anwesend waren:**

**Sitzungsvorsitzender:**

Herr Kai Hohmann

**Ausschussmitglieder:**

Herr Kilian Ballmann  
Herr Wolfgang Büttner  
Herr Andreas Dotzel  
Herr Egmar Hein  
Herr Rudolf Thorwart

**Verwaltung:**

Frau Sabrina Schießmann

**Schriftführer:**

Herr Joachim Oberle

**Gäste:**

Frau Carina Janetschek, Referatsleiterin „Familie, Bildung und Soziales“ zu TOP 2  
Frau Daniela Bernbeck, Landschaftsarchitektin Büro Beuerlein/Baumgartner zu TOP 3

**Zuhörer:**

Vier Personen

---

## Tagesordnung:

### Öffentlicher Teil

1. Bauanträge
  - 1.1. Bauantrag: Nutzungsänderung der vorhandenen Abstellhalle und Trockenraum zu Wohnräumen, Erlenbacher Straße 24, Flurnr. 6984, Gemarkung Eisenfeld (Bauherr: Grundstücksgemeinschaft Burhan, Wallstraße 20, 63839 Kleinwallstadt)
  - 1.2. Bauantrag: Errichtung einer Dachgaube, Mühlweg 43, Flurnr. 5410/1, Gemarkung Eisenfeld (Bauherren: Werner und Edith Franz, Kulmbacher Straße 10, 63839 Kleinwallstadt)
  - 1.3. Bauantrag: Errichtung einer Dachgaube, Am Blumenberg 43, Flurnr. 928, Gemarkung Rück (Bauherr: Dennis Vooghs, Am Blumenberg 43, 63820 Eisenfeld)
  - 1.4. Bauantrag: Dachgeschossausbau mit Gauben und Balkon, Röntgenstraße 4, 63820 Eisenfeld, FlNr. 3400/168, Gemarkung Eisenfeld (Bauherr: Michael Becker, Im Hofgut 1, 63820 Heimbuchenthal)
  - 1.5. Nutzungsänderung: Ausbau Dach- und Untergeschoss, Goethestr. 22, Flurnr. 3400/56, Gemarkung Eisenfeld (Bauherr: Horst Bauer, Goethestraße 34, 63820 Eisenfeld)
2. Möblierung des Mensa- und Betreuungshauses
3. Vorstellung und Beratung der Entwurfsplanung für das Außengelände der Kita „Rasselbande“ mit Beschlussfassung
4. Bekanntgabe zur Bepflanzung des Aldi-Parkplatzes

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

### Öffentlicher Teil

1. **Bauanträge**

---

  - 1.1. **Bauantrag: Nutzungsänderung der vorhandenen Abstellhalle und Trockenraum zu Wohnräumen, Erlenbacher Straße 24, Flurnr. 6984, Gemarkung Eisenfeld (Bauherr: Grundstücksgemeinschaft Burhan, Wallstraße 20, 63839 Kleinwallstadt)**

---

Der Bauherr beabsichtigt, die vorhandene Abstellhalle und den Trockenraum zu Wohnräumen umzunutzen. Der Planer des Bauherrn teilt mit Schreiben vom 08.05.2024 mit, dass beim Erwerb des Gebäudes im Juli 2023 das komplette Haus im Erd- und Obergeschoss bewohnt war und der Wohnhausumbau vom Landratsamt Obernburg am 24.05.1977 (BV-Nr. 41.452/77) genehmigt wurde.

Das Vorhaben befindet sich im Innerortsgebiet nach § 34 BauGB und ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen. Festzustellen ist, dass in dem relativ kleinen Gebäude bereits 15 Asylbewerber gemeldet sind und eine noch höhere Personenkonzentration durch Schaffung weiterer Wohnflächen keinesfalls hingenommen werden kann.

Die Nachbarunterschriften fehlen.

Die Verwaltung empfahl daher, das gemeindliche Einvernehmen zunächst **nicht** zu erteilen und das Landratsamt um Überprüfung der Gesamtsituation zu bitten, insbesondere, ob noch ausreichend gesunde Wohnverhältnisse gegeben sind.

### **Beschluss:**

Der Bauausschuss fasste den **einstimmigen Beschluss**, das gemeindliche Einvernehmen **nicht** zu erteilen und das Landratsamt um Überprüfung der Gesamtsituation zu bitten, insbesondere, ob noch ausreichend gesunde Wohnverhältnisse gegeben sind.

**Abstimmungsergebnis      Ja 6    Nein 0    Anwesend 6**

---

**1.2. Bauantrag: Errichtung einer Dachgaube, Mühlweg 43, Flurnr. 5410/1, Gemarkung Elsenfeld (Bauherren: Werner und Edith Franz, Kulmbacher Straße 10, 63839 Kleinwallstadt)**

---

Die Bauherren beabsichtigen, zwei Dachgauben auf der Westseite des Daches des Anwesens Mühlweg 43 zu errichten. Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Neukirchstraße“, der zur Zulässigkeit von Dachgauben keine Aussagen trifft.

Nach Angabe der Bauherren wurde die Planung mit dem Landratsamt abgestimmt. Im Wohnhaus sind derzeit zwei Wohneinheiten vorhanden (EG, OG + DG). Durch den Bau der Dachgauben entsteht keine neue Wohneinheit.

Die Nachbarunterschriften sind vorhanden.

Die Dachgauben fügen sich harmonisch ein, sodass die Bauverwaltung die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens empfahl.

**Beschluss:**

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

**Abstimmungsergebnis      Ja 6    Nein 0    Anwesend 6**

---

**1.3. Bauantrag: Errichtung einer Dachgaube, Am Blumenberg 43, Flurnr. 928, Gemarkung Rück (Bauherr: Dennis Vooghs, Am Blumenberg 43, 63820 Elsenfeld)**

---

Der Bauherr beabsichtigt, auf der Südseite des Daches eine Dachgaube zu errichten. Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Blumenberg-Steinäcker“ (WA), der keine Aussagen über die Zulässigkeit von Dachgauben trifft. Durch den Bau der Dachgaube entsteht keine neue Wohneinheit, sondern es wird lediglich die vorhandene Wohnfläche erweitert.

Die Nachbarunterschriften sind vorhanden. Das Vorhaben fügt sich harmonisch in die Dachlandschaft ein, sodass die Bauverwaltung die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens empfahl.

**Beschluss:**

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

**Abstimmungsergebnis      Ja 6    Nein 0    Anwesend 6**

---

**1.4. Bauantrag: Dachgeschossausbau mit Gauben und Balkon, Röntgenstraße 4, 63820 Elsenfeld, FlNr. 3400/168, Gemarkung Elsenfeld (Bauherr: Michael Becker, Im Hofgut 1, 63820 Heimbuchenthal)**

---

Der Bauherr beabsichtigt, auf der Südost- und Nordwestseite jeweils eine Dachgaube zu errichten sowie an der Nordwestseite einen Balkon anzubauen. Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Drei Nussbäume“ (WA), der keine Aussagen über die Zulässigkeit von Dachgauben trifft.

Die Nachbarunterschriften sind vorhanden. Die Bauverwaltung empfahl, das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

**Beschluss:**

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

**Abstimmungsergebnis    Ja 6 Nein 0 Anwesend 6**

**1.5.    Nutzungsänderung: Ausbau Dach- und Untergeschoss, Goethestr. 22, Flurnr. 3400/56, Gemarkung Eisenfeld (Bauherr: Horst Bauer, Goethestraße 34, 63820 Eisenfeld)**

Der Bauherr, der das Wohnhaus von seinem verstorbenen Onkel erworben hatte, musste feststellen, dass die Wohnungen im Dachgeschoss und die beiden Singlewohnungen im Untergeschoss nicht genehmigt sind, was durch einen Elementarschadensfall offenkundig wurde.

Der Bauherr möchte diesen Zustand heilen und beantragt daher die Genehmigung dieser drei bisher nicht genehmigten Wohnungen.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Drei Nussbäume“ (WA). Laut Stellplatzberechnung sind sechs Stellplätze nachzuweisen, von denen vier funktionsfähig darstellbar sind und zwei abgelöst werden könnten. Öffentliche Stellplätze sind in der Goethestraße vielfach vorhanden, sodass die Möglichkeit der Stellplatzablösung aus Sicht der Bauverwaltung grundsätzlich besteht (Ablösesumme: 5.000 € pro nicht nachgewiesenen Stellplatz).

Die Nachbarunterschriften sind vorhanden. Der Antrag des Bauherrn vom 11.06.2024, nur einen Stellplatz ablösen müssen, wurde verlesen. Der Bauausschuss sprach sich übereinstimmend dafür aus, den fünften dargestellten Stellplatz zu akzeptieren, sodass nur noch ein Stellplatz abgelöst werden muss.

**Beschluss:**

Der Bauausschuss fasste den **einstimmigen Beschluss**, dem Vorhaben das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen, den fünften dargestellten Stellplatz zu akzeptieren und den sechsten nicht nachweisbaren Stellplatz abzulösen.

**Abstimmungsergebnis    Ja 6 Nein 0 Anwesend 6**

**2.    Möblierung des Mensa- und Betreuungshauses**

Bürgermeister Kai Hohmann begrüßte zu diesem Tagesordnungspunkt Frau Carina Janetschek, die die Details und Hintergründe der Möblierung erläuterte. Für den Neubau Mensa- und Betreuungsgebäude soll die lose Möblierung ausgeschrieben werden. Das Konzept ist mit dem neuen Träger „Erleben/Arbeiten/Lernen“ (EAL) aus Würzburg abgestimmt und wurde von Frau See vom Büro May ausgearbeitet. Es gibt acht Räume mit unterschiedlichen Funktionen und einen hierzu gehörenden Bildungsauftrag im Rahmen des neuen Konzepts „koordinierte Ganztagsbildung“ (KoGaBi).

Ein Vergleich mit der Kostenberechnung von Oktober 2022 über 72.703 € brutto ergab aufgrund des erweiterten Inhaltes eine Kostendifferenz von voraussichtlich ca. 15.000 € brutto.

**Beschluss:**

Der Bauausschuss war mit der Ausschreibung der Möblierung wie vorgetragen einverstanden.

**Abstimmungsergebnis    Ja 6 Nein 0 Anwesend 6**

### **3. Vorstellung und Beratung der Entwurfsplanung für das Außengelände der Kita „Rasselbande“ mit Beschlussfassung**

Bürgermeister Kai Hohmann begrüßte zu diesem Tagesordnungspunkt Landschaftsarchitektin Daniela Bernbeck vom Büro Beuerlein/Baumgartner. In der Bauausschusssitzung vom 10.10.2023 wurde die Vorentwurfsplanung der Außenspielfläche an der Kindertagesstätte "Rasselbande" von Frau Bernbeck, vorgestellt und der Beschluss gefasst, die nächste Leistungsphase, LPH 3, zu beauftragen.

Frau Bernbeck stellte nun die Entwurfsplanung mit Kostenberechnung vor. Es soll eine Genehmigung der Entwurfsplanung erfolgen und ein Beschluss über die Fortführung der Planung mit der Bearbeitung der Leistungsphasen 5-7 gefasst werden.

Auf Basis der Kostenberechnung ergab sich ein vorläufiges Honorar von 13.964,38 € brutto. Die bauliche Umsetzung der Maßnahme ist für 2025/2026 im Haushalt vorgesehen. Die Mitglieder des Bauausschusses diskutierten die einzelnen Gestaltungselemente sehr ausführlich.

Abschließend schlug Frau Schlessmann vor, wie folgt vorzugehen:

- Genehmigung dieser Entwurfsplanung
- Beauftragung der Leistungsphasen 5-7
- separate Ausschreibung der Garten- und Landschaftsbauarbeiten sowie der Spielgeräte
- Vorbesprechung des bepreisten Leistungsverzeichnisses im Bauausschuss
- Vorsehen einer wassergebundenen Decke ab dem zweiten Zugang

#### **Beschluss:**

Der Bauausschuss fasste den **einstimmigen Beschluss**, diesem Vorschlag zuzustimmen.

**Abstimmungsergebnis      Ja 6    Nein 0    Anwesend 6**

### **4. Bekanntgabe zur Bepflanzung des Aldi-Parkplatzes**

Die Verwaltung wurde inzwischen mehrfach darauf angesprochen, dass auf dem neuen Aldi-Parkplatz eine Baumreihe fehle. Hierzu ist folgendes festzustellen: der Bebauungsplan "Märktezentrum an der Erlenbacher Straße – nördlicher Teil" legt die Anpflanzung von 64 Bäumen fest. Er schreibt auch fest, dass das anfallende Niederschlagswasser der Versickerung zuzuführen ist. Die technische Detailplanung nach Rechtskraft des Bebauungsplans hatte ergeben, dass dies im Bereich der Mulden-Rigol-Kombination innerhalb des Parkplatzes nicht möglich ist. Nach Rücksprache des Büros Baunach mit der Bauverwaltung (Herr Oberle) wurde entschieden, als Kompensationsmaßnahme die Bäume auf die Fläche zu verteilen und im Bereich der Mulden-Rigol-Kombination auf eine Bepflanzung mit Bäumen zu verzichten (siehe Aktenvermerk des Büros Baunach vom 24.03.2022). Für die sechs wegfallenden wurden nunmehr sieben neue Bäume gepflanzt (Lageplan als **Anlage 1** beigefügt), sodass insgesamt 65 Bäume vorhanden sind.

Marktgemeinderat Andreas Dotzel regte an, den Zugang zum Aldi-Markt aus Sicherheitsgründen mit Pollern freizuhalten, damit dort nicht geparkt werden kann.

VR Joachim Oberle wies darauf hin, er habe bei Aldi aus städtebaulichen Gründen dafür geworben, den Müllsammelplatz mit einem Sichtschutz zu versehen.

#### **Beschluss:**

Der Bauausschuss nahm diese Ausführungen zustimmend zur Kenntnis.

**Kenntnis genommen**

Elsenfeld, den 02.07.2024

---

Kai Hohmann  
Erster Bürgermeister

Joachim Oberle  
Schriftführung