

**NIEDERSCHRIFT**  
**über die Marktgemeinderatssitzung (öffentlich)**  
**am Montag, den 17.06.2024**  
**im großen Sitzungssaal des Rathauses Elsenfeld**

**Sitzungsbeginn:** 19:00 Uhr

**Sitzungsende:** 23:27 Uhr

**Anwesend waren:**

**Sitzungsvorsitzender:**

Herr Kai Hohmann

**Mitglieder Marktgemeinderat:**

Herr Zaki Amhaz  
Herr Kilian Ballmann  
Herr Lukas Ballmann  
Frau Anna Becker  
Herr Thomas Becker  
Herr Werner Billmaier  
Herr Wolfgang Büttner  
Herr Andreas Dotzel  
Herr Matthias Fischer  
Herr Egmar Hein  
Herr Björn Henn  
Herr Andreas Hohm  
Herr Thorsten Koch  
Herr Thomas Lebert  
Herr Heribert Luxem  
Herr Berthold Oberle  
Herr Meik Sulima  
Herr Rudolf Thorwart  
Frau Annette Weis

**Verwaltung:**

Herr Thorsten May  
Herr Joachim Oberle  
Frau Sabrina Schießmann

**Schriftführer:**

Herr Patrick Hock

**Entschuldigt fehlte:**

Frau Carmen Stripp, Mitglied Marktgemeinderat

**Gäste:**

Frau Jeanette Berres, Büro Johann und Eck	zu TOP 7.1
Frau Sabine Blessing-Schörg, Büro Schirmer	zu TOP 8.1
Herr Marek Stadthaus, Büro Schirmer	zu TOP 8.1
Herr Christian König, Büro Ten Brinke	zu TOP 8.1

**Zuhörer:**

## **Tagesordnung:**

### **Öffentlicher Teil**

1. Anerkennung der Sitzungsniederschrift vom 13.05.2024
2. Bekanntgaben
3. Energetische Ertüchtigung der gemeindlichen Liegenschaften
- 3.1. Vorstellung der notwendigen Maßnahmen zum Erreichen der CO<sup>2</sup>-Neutralität
- 3.2. Beschlussfassung über die gemeindlichen Ziele zur CO<sup>2</sup>-Neutralität
4. Beschlussfassung über die Sanierungsvariante für ein Teilstück der Lindenstraße
5. Beschlussfassung über die Gebührenanpassung im Elsavamar
6. Beschlussfassung über die Änderung der Benutzungs- und Gebührenordnung der gemeindlichen Bibliothek
7. 11. Änderung des Flächennutzungsplans und Aufstellung des Bebauungsplans „THW-Standort Eisenfeld“ im Parallelverfahren
- 7.1. Bekanntgabe der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und Fachbehörden und der Bürgerinnen und Bürger mit Abwägung und Beschlussfassung
- 7.2. Beschluss der öffentlichen Auslegung
8. Bebauungsplan Marienstraße 33/37 – Shell-Areal
- 8.1. Billigung des aktualisierten, an den Siegerentwurf des Investorenwettbewerbs angepassten, Bebauungsplanentwurfs
- 8.2. Beschluss über die öffentliche Auslegung
9. Anfragen der Marktgemeinderätinnen und Marktgemeinderäte und der Bürgerinnen und Bürger
- 9.1. Anfrage zu Plakatierungen
- 9.2. Anfrage zum Behinderten-WC an der Gemeindebibliothek
- 9.3. Anfrage zur Beratung über Einrichtung eine Schulstraße/-zone
- 9.4. Verschmutzungen an der Bahnunterführung
- 9.5. Schlaglöcher in der Erlenbacher Straße
- 9.6. Sprachgebrauch in Gremiensitzungen

Bürgermeister Hohmann begrüßte die Damen und Herren des Marktgemeinderates sowie die Zuhörer und eröffnete die Sitzung um 19:00 Uhr.

### **Öffentlicher Teil**

#### **1. Anerkennung der Sitzungsniederschrift vom 13.05.2024**

Es lagen keine Änderungswünsche zur Niederschrift der Marktgemeinderatssitzung vom 13.05.2024 vor.

#### **Beschluss:**

Die Niederschrift der Marktgemeinderatssitzung vom 13.05.2024 wurde anerkannt.

**Abstimmungsergebnis     Ja 20    Nein 0    Anwesend 20**

#### **2. Bekanntgaben**

#### **Beschlüsse aus der nicht öffentlichen Marktgemeinderatssitzung vom 13.05.2024:**

Es lagen keine Beschlüsse vor, welche veröffentlicht werden mussten.

**Sachstand zu den Anfragen aus der Marktgemeinderatssitzung vom 13.05.2024:**

Die Baumfällungen am Radweg zwischen Eisenfeld und Schippach wurden auf dem Gebiet der Bayerischen Staatsforsten durchgeführt. Es erfolgte daher eine Mitteilung an die Untere Naturschutzbehörde des Landratsamts Miltenberg.

Das Graffiti am Trafohaus in der Schulstraße wurde dem Bayernwerk mitgeteilt, welches der Eigentümer dieser Trafostation ist. Die Beauftragung zur Entfernung kann nicht durch den Markt Eisenfeld erfolgen.

Seitens der Verwaltung wurden erste Angebote für die Entfernung von Ästen und anderen angeschwemmten natürlichen Verunreinigungen entlang des Mühlbachs auf Höhe der Schulstraße eingeholt. Hierbei besteht derzeit jedoch noch Klärungsbedarf. Das Bauamt ist hierzu in Gesprächen. Eine Entfernung soll zeitnah durchgeführt werden.

**Mitteilungen aus der Verwaltung:**

Der Haushalt für das Haushaltsjahr 2024 wurde vom Landratsamt Miltenberg geprüft. Die Kreditaufnahmen wurden genehmigt.

Die Verwaltung hat für den Neubau Mensa- und Betreuungsgebäude eine Photovoltaikanlage beauftragt. Die Erweiterung der PV-Anlage um ca. 23 kWp auf dem Hochdach des Neubaus, wurde aufgrund der Dringlichkeit seitens der Verwaltung beauftragt. Die Bruttoauftragssumme beträgt 29.633,21 €. Stattdessen wurde auf Grundlage von Berechnungen der ausschreibenden Elektrofirma die PV-Anlage auf der Mozartschule in Ihrer Größe reduziert.

Die Deutsche Glasfaser hat mitgeteilt, dass der Glasfaserausbau in Eisenfeld frühestens Ende 2025, eher noch Anfang 2026, starten wird.

Die Umrüstung der Straßenbeleuchtung auf LED hat in den Ortsteilen Rück-Schippach und Eichelsbach begonnen. Dies wurde der Verwaltung sehr kurzfristig mitgeteilt.

**Kenntnis genommen****3. Energetische Ertüchtigung der gemeindlichen Liegenschaften****3.1. Vorstellung der notwendigen Maßnahmen zum Erreichen der CO<sub>2</sub>-Neutralität**

Der Marktgemeinderat hatte im Rahmen der Festlegung seiner Klimaschutzziele beschlossen, ein Klimaschutzkonzept für das Gemeindegebiet mit dem Ziel der CO<sub>2</sub>-Neutralität bis 2045 erstellen zu lassen.

Ein Ziel dieser konzeptionellen Ausarbeitung ist es u.a. auch, eine Maßnahmenplanung zum Erreichen der CO<sub>2</sub>-Neutralität der gemeindlichen Liegenschaften - möglichst mit einer Umsetzung bereits bis 2030 - zu entwickeln.

Die Verwaltung hatte, unter enger inhaltlicher und fachlicher Mitwirkung des Architekturbüros Trenner aus Kleinwallstadt und der BFT-Energieberatungs GmbH aus Hösbach, erste Energie- und Sanierungskonzepte mit „groben“ Kosten“ erarbeiten lassen. Daraus wurde ein erster Entwurf der Maßnahmenplanung entwickelt und im Haupt- und Finanzausschuss am 28.02.2024 umfassend vorgestellt.

Der Haupt- und Finanzausschuss fasste vor dem Hintergrund der Ergebnisse den Empfehlungsbeschluss an den Marktgemeinderat, das Wunschziel der CO<sub>2</sub>-Neutralität bis 2030 aus finanziellen und logistischen Gründen aufzugeben.

Die Verwaltung wurde weiter um Prüfung gebeten, inwieweit der seinerzeit und nun im Nachfolgenden nochmals vorgestellte Zeitplan bis 2040 aus haushaltstechnischer Sicht weiterverfolgt werden kann. Diese Prüfung soll voraussichtlich im Rahmen kommenden Haushaltsplanungen (2025) erfolgen.

Bei der Erarbeitung der „Maßnahmenplanung Gebäude“ wurde wie folgt vorgegangen:

Dem Ziel, der CO<sub>2</sub>-Neutralität entsprechend, lag der Fokus der Planung zum wesentlichen Teil auf der Energiebezugsseite mit CO<sub>2</sub>-neutraler Erzeugung. Entsprechend dem aktuellen Stand der Technik, wurde dafür jeweils die Versorgung durch Ökostrom (direkt oder mittels Wärmepumpe); Nahwärme oder Holz (Pellets, Hackschnitzel) angesetzt. Weitere bauliche Maßnahmen, insbesondere Fassadendämmungen, Fenstererneuerungen, Sanierungsmaßnahmen im Rahmen des Gebäudelebenszyklus, PV-Installationen und Energiesuffizienz-aspekte wurden ebenfalls mit betrachtet. Diese flossen jeweils in die Konzepterstellung und Grobkostenschätzung der Liegenschaften mit ein, soweit sie aus technischer oder organisatorischer Sicht sinnvoll oder zwingend erforderlich sind. Dabei wurden die aktuell bekannten einschlägigen Gesetzgebungen, insbesondere das novellierte Gebäudeenergiegesetz in Verbindung mit dem Wärmeplanungsgesetz und aktuellen Förderrichtlinien, beachtet.

Aktuelle, im Bau befindliche oder bereits projektierte Neubauvorhaben wurden in dieser Maßnahmenplanung nicht betrachtet, da diese jeweils CO<sub>2</sub>-neutral und nach bestehender Gesetzgebung konzipiert werden. Für diese Maßnahmen und Bauunterhaltungsmaßnahmen, für in dieser Untersuchung nicht betrachtete Bestandsobjekte, sind deshalb auch jeweils eigene Haushaltsansätze zu treffen.

Im Einzelnen wurde bei der Ausarbeitung wie folgt vorgegangen:

- Analyse aller gemeindlichen Liegenschaften in Bezug auf Klimarelevanz  
Unbeheizte Gebäude und Gebäude mit marginalem Wärmebedarf (z.B. Frostschutzwächter) wurden aus der Betrachtungsliste herausgenommen. Durch den Bezug von Ökostrom ist das Neutralitätsziel hier im Wesentlichen erreicht.
- Bewertung der verbleibenden Gebäude mit Klimarelevanz in Bezug auf die künftigen Nutzungsanforderungen.  
Für die einzelnen Objekte wurde jeweils eine Einschätzung getroffen, wie und in welcher Form diese für den Markt Elsenfeld in Zukunft notwendig sein werden. Dispositive Gebäude (z.B. Wohn- und Geschäftshaus Bahnhofstraße 2, Bahnhof) wurden aus der weiteren Betrachtung herausgenommen.
- Entwicklung des jeweiligen Energiekonzeptes mit etwaigem Sanierungsbedarf der Gebäudehülle und hinsichtlich Allgemeinzustand  
Die Bedarfsermittlungen erfolgten auf Basis der Ergebnisse aus den vorangegangenen Punkten, ergänzt durch Würdigung der jeweiligen Bausubstanz.
- Ergänzende Berechnung von Gebäudeparametern (Flächen, Kubaturen, Effizienzklassen, etc.) soweit nicht vorhanden und Ermittlung von Grobkosten auf Basis von aktuellen Kennzahlen  
Diese Ausarbeitung erfolgte im Wesentlichen durch das Architekturbüro Trenner. Bei bereits in Planung befindlichen Umbaumaßnahmen (z.B. Kindergarten „Sonnenschein“ und „Wunderland“) erfolgte die jeweilige Ermittlung durch die beauftragten Planungsbüros (Arch. Klingenmeier, Arch. Bertwin Kaufmann und Arch. Josef Roth).

- Zeitliche Priorisierung der Einzelmaßnahmen  
Aus der Ausarbeitung zeigt sich ein Finanzbedarf in Höhe von ca. 32.800 TEUR. Dieser wäre innerhalb von sechs Jahren zu stemmen. Die Einhaltung des Neutralitätsziels bis 2030 erscheint deshalb, sowohl aus haushaltstechnischen als auch aus organisatorischen Gründen, nicht haltbar.  
Es erfolgte deshalb eine zeitliche Priorisierung in drei Zeitabschnitte bis 2040.  
Die Priorisierung erfolgte entsprechend unter Würdigung der bereits genannten Parameter, Nutzungsbedarf, Sanierungsbedarf, Klimaschutzeffizienz und Kostenhöhe.
- Wertung der Kosten unter Haushaltsaspekten mit Würdigung von denkbaren Förderungen und Kostensteigerungen im zeitlichen Fortschritt.  
Die ermittelten Kosten können aufgrund der vielen Unwägbarkeiten, z.B. in der Gesetzgebung, in der Preisentwicklung oder den Nutzungsanforderungen, nur einen groben Planungsrahmen bieten. Um die Unsicherheit möglichst zu reduzieren wurden für einen Haushaltsansatz deshalb wenigstens Bereinigungen in Bezug auf Förderungen (Ansätze bis zu 20% über Alles) und Kostensteigerungen (Ansatz 3% jährlich) angenommen.

### Zusammenfassung der Ergebnisse:

Ohne die Neubauvorhaben, die dispositiven Liegenschaften und das Elsavamar (geplant ist hier die kontinuierliche Ertüchtigung im Rahmen der laufenden Investitionsplanung) ergibt sich als Maßnahmen- und Priorisierungsvorschlag folgende Maßnahmenplanung „Gebäude“, welche in einen Projektraahmenplan überführt werden soll:

#### Priorität 1 (2025 bis 2029)

<u>Gebäude</u>	<u>Maßnahmen</u>	<u>Haushaltsansatz</u>
1-Bauhof	Heizung, Elektro, PV, Teildämmung	856.000,--
2-Elsavapark	PV mit Anschluss an Heizung	34.000,--
5-FFW Elsenfeld	Heizung, Elektro, PV, Teildämmung	563.000,--
7-Mittelschule Turnhalle	Anbindung Pelletanlage ohne Sanierung	86.000,--
9-Kindergarten Wunderland	Heizung, Gebäudehülle, PV (ohne Erw.)	1.237.000,--
15-Campus Rück	Generalsanierung Schule, Turnhalle	<u>5.976.000,--</u>
		8.752.000,--
<u>Durchschnitt p.a.</u>		<u>1.750.400,-- Euro</u>

#### Priorität 2 (2030 bis 2034)

<u>Gebäude</u>	<u>Maßnahmen</u>	<u>Haushaltsansatz</u>
4- Bürgerzentrum	Generalsanierung Teil 1	12.000.000,--
8-KiGa Abenteuerland	Heizung und Hülle Altbau, PV	1.030.000,--
13-Altes Rathaus Rück	Heizung, Dämmung, PV	146.000,--
2-Eichelsberghalle	Anschluss Heizung FFW ohne Sanierung	<u>150.000,--</u>
		13.326.000,--
<u>Durchschnitt p.a.</u>		<u>2.665.200,--</u>

Priorität 3 (2035 bis 2040)

<u>Gebäude</u>	<u>Maßnahmen</u>	<u>Haushaltsansatz</u>
4-Bürgerzentrum	Generalsanierung Teil 2	3.000.000,--
11-Rathaus*	Generalsanierung	6.045.000,--
3-Bibliothek	Heizung und Hülle, Haustechnik; PV	1.128.000,--
10-KiGa Rasselbände	PV	76.000,--
12-Quartierszentrum	Heizung, PV	76.000,--
16-AltesRathaus Eichelsb.	Heizung, PV (ohne Sanierung)	128.000,--
18-Haus d. Bäuerin	Heizung, PV (ohne Sanierung)	200.000,--
		<u>10.653.000,--</u>
Durchschnitt p.a.		<u>2.130.600,--</u>

*\*Für das Rathaus steht, bei Umsetzung mit Prio 1, eine Förderung in Höhe von 60-80 % der förderfähigen Kosten aus dem Städtebauförderprogramm in Aussicht! Ggf. Vorverlegung und ggf. Neubau!*

**Kenntnis genommen****3.2. Beschlussfassung über die gemeindlichen Ziele zur CO<sub>2</sub>-Neutralität**

Der Gemeinderat fasste den Beschluss, das Wunschziel der CO<sub>2</sub>-Neutralität bis zum Jahr 2030 aus finanziellen und logistischen Gründen aufzugeben.

Die Finanzierbarkeit und logistische Umsetzbarkeit des Verwaltungsvorschlags mit einer Umsetzung bis 2040 wird im Rahmen der kommenden Haushaltsplanungen überprüft und gegebenenfalls fortgeschrieben.

**Abstimmungsergebnis     Ja 20   Nein 0   Anwesend 20**

**4. Beschlussfassung über die Sanierungsvariante für ein Teilstück der Lindenstraße**

In den Straßen Lindenstraße und Nordring sind als Wasserleitung PVC Rohre (6m Länge) mit Klebemuffen verbaut worden.

Wiederholt traten in der Vergangenheit Wasserverluste auf, die nicht lokalisiert werden konnten, da keine Sperrarmaturen vorhanden sind. Die Suche nach dem Leck ist sehr aufwändig und kann nur mit Prüfgas erfolgen. In dieser Zeit ist man darauf angewiesen, dass die Bewohner ihr Wasser nicht verwenden, da keine Hausanschlussschieber vorhanden sind. Das Prüfgasverfahren ist zudem sehr Kostenintensiv (ca. 20.000 €). Es wird vorgeschlagen diesen Bereich Trassenweise, im Zuge des Unterhalts, zu sanieren.

Als ersten Teilabschnitt schlugt der Zweckverband „AMME“ den Abschnitt zwischen Nordring und Fichtenweg, mit einer Trassenlänge von ca. 176 m vor, da hier der größte Druckabfall vorliegt.

Für die Sanierung gibt es drei Varianten, jeweils mit Kostenvoranschlag der Firma Schork, gemäß Jahres-LV des Zweckverbands „AMME“, mit einem Nachlass von 8 %.

Variante 1:

punktueller Ausbesserung mit Kopflöchern und punktueller Ausbesserung der Fahrbahnoberfläche

Kosten ca. 71.600 €

Variante 2:

punktueller Ausbesserung mit Kopflöchern und flächiger Ausbesserung der Fahrbahnoberfläche (Feinschicht)

Kosten ca. 65.000 €

Variante 3:

Komplett austausch der Wasserleitung im offenen Graben

Kosten ca. 249.600 €

Bei den Varianten 1 und 2 sind auf dieser Trasse ca. 10 Kopflöcher für den Austausch der Muffen und ca. 6 Kopflöcher für die Montage der noch fehlenden Hausanschlussschieber vorzunehmen. Die Verwaltung schlug vor, die Variante 2 zu beauftragen, da sie sowohl aus wirtschaftlicher, technischer und optischer Sicht die günstigste und sinnvollste ist. Die PVC Rohre an sich sind in einem guten Zustand.

**Beschluss:**

Der Marktgemeinderat fasste den Beschluss, die Sanierung der Wasserleitung in der Lindenstraße, im Teilabschnitt Nordring/Fichtenweg, gemäß Variante 2, Kostenvoranschlag der Firma Schork, in Höhe von ca. 65.000 € zu beauftragen.

**Abstimmungsergebnis    Ja 20    Nein 0    Anwesend 20**

**5.      Beschlussfassung über die Gebührenanpassung im Elsavamar**

In einem regelmäßigen Turnus werden die Gebühren des Elsavamar auf Aktualität und Marktkonformität überprüft. Hierzu hatten im Vorfeld der Geschäftsleiter Patrick Hock und der Badleiter Jürgen Hefner umliegende Bäder mit dem Elsavamar verglichen. Das Elsavamar in seiner Struktur hat zwei Tarifsparten. Zum einen für den Badebetrieb und zum anderen für den Saunabetrieb. Bei allen Saunatarifen ist die Badnutzung aufgrund der örtlichen Gegebenheiten inbegriffen.

Der Markt Elsenfeld hatte 2022 die Tarife letztmalig angepasst. In der damaligen Sitzung wurde außerdem der Beschluss gefasst, dass die Tarife regelmäßig überprüft und angepasst werden. Aufgrund der hohen Investitionen, welche für das Bad in den nächsten Jahren anstehen, ist eine Tarifanpassung mit Weitsicht zu tätigen. Etwaige Attraktivierungen sind hierbei noch nicht berücksichtigt.

Eine Vergleichbarkeit ist jedoch kaum möglich. Jedes Bad bzw. jede Sauna hat seine eigene Tarifstruktur. Zudem hat jede Einrichtung unterschiedlichen Angebote in den Bädern/Saunen.

Der Vorschlag der Verwaltung ist eine geringfügige Gebührenanpassung. Am einfachsten kann man mit dem Rabattsystem gegensteuern. Zudem sind Rabatte in Höhe von 20-30 % bei den gegebenen Preisen nicht mehr angebracht.

Der Haupt- und Finanzausschuss hatte dementsprechend folgen Empfehlungsbeschluss gefasst:

Hallenbadtarife:

Die Kindertarife werden nicht angepasst und bleiben unverändert bei:

eine Stunde:	1,50 €
2 Stunden:	2,00 €
5 Stunden:	3,00 €

Die Erwachsenentarife werden wie folgt angepasst:

	bisher	neu
eine Stunde:	3,00 €	3,50 €
2 Stunden:	4,00 €	4,50 €
5 Stunden:	6,00 €	6,50 €

In der Sauna sollen folgende Anpassungen durchgeführt werden:

	bisher	neu
Erwachsene:	22,00 €	23,00 €
Kinder:	11,00 €	11,50 €
Sporttarif:	15,00 €	16,00 €

Die Rabatte für die Aufladung eines Guthabens, egal in welcher Höhe, sollen wie folgt angepasst werden:

	bisher	neu
Schwimmbad	30,00 %	15,00 %
Sauna	20,00 %	15,00 %

Die Anpassung soll zum 01.09.2024 erfolgen.

Die Auswirkungen auf das Defizit des Elsavamars wurde thematisiert. Im Hallenbad habe die Anpassung nur einen geringen Einfluss zur Verringerung des Defizits. Aus dem Gremium erging daher der Vorschlag, höhere Gebühren im Elsavamar zu verlangen. Es wurde auf den Empfehlungsbeschluss des Haupt- und Finanzausschusses verwiesen.

Es wurde zudem angeregt eine jährliche Anpassung durchzuführen.

### **Beschluss:**

Der Marktgemeinderat fasste den Beschluss, die Gebührenanpassung, wie von der Verwaltung vorgeschlagen, zum 01.09.2024 umzusetzen.

**Abstimmungsergebnis    Ja 16 Nein 4 Anwesend 20**

## **6.        Beschlussfassung über die Änderung der Benutzungs- und Gebührenordnung der gemeindlichen Bibliothek**

Der Leiter der gemeindlichen Bibliothek Jan Emmerich kam auf die Sachgebietsleiterin Familie, Bildung und Soziales, Frau Carina Janetschek, mit der Idee zu, das Angebot für Kinder und Jugendliche besser zugänglich zu machen. Dies soll zur Folge haben, dass die Kinder und Jugendlichen ihr Interesse am Lesen besser entdecken können.

Für die Umsetzung dieser Idee ist angedacht, dass Kinder- und Jugendliche eine eigene Bibliothekskarte erhalten können, für die **keine Jahresgebühr** fällig ist. Mit dieser Karte können sich die Kinder und Jugendlichen Sachbücher, Kinderbücher oder Ähnliches ausleihen und sind nicht auf die Eltern angewiesen. Dieses Angebot gilt auch für die Onleihe. Den Zugang zu Romanen für Erwachsene, technischen Geräten oder DVDs erhalten die Kinder **nicht**. Es soll rein dem Lesezweck und der Selbstständigkeit der Kinder und Jugendlichen dienen.

Die Bibliotheksgebühren wurden in diesem Zusammenhang ebenfalls betrachtet. Die Gebühren sind seit vielen Jahren festgeschrieben und das Defizit der Bibliothek nimmt jährlich immer weiter zu. Die Einrichtung ist als nicht kostendeckend konzipiert und soll dies auch weiterhin nicht sein. Eine Anpassung der Gebühren sollte aber nach über 20 Jahren dennoch stattfinden.

Die Verwaltung hatte sich diesbezüglich mit den Gebühren der umliegenden Gemeinden befasst, da eine Gebühr nicht kalkuliert werden kann. Es ergeht daher der Vorschlag, die Gebühren von **16,00 €** auf **22,00 €** anzuheben. Der **Zuschuss von 6,00 €** für Elsenfelder Bürgerinnen und Bürger soll weiterhin beibehalten werden.

Der Haupt- und Finanzausschuss fasste in seiner Sitzung vom 15.05.2024 einen Empfehlungsbeschluss, den Ausführungen der Verwaltung zu folgen.

#### **Beschluss:**

Der Marktgemeinderat beschloss die Änderungen der Benutzungs- und der Gebührenordnung für die Bibliothek.

**Abstimmungsergebnis     Ja 20    Nein 0    Anwesend 20**

#### **7.            11. Änderung des Flächennutzungsplans und Aufstellung des Bebauungsplans „THW-Standort Elsenfeld“ im Parallelverfahren**

---

##### **7.1.        Bekanntgabe der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und Fachbehörden und der Bürgerinnen und Bürger mit Abwägung und Beschlussfassung**

---

Bürgermeister Kai Hohmann begrüßte zu diesem Tagesordnungspunkt Frau Berres vom Ingenieurbüro Johann und Eck. Diese trug die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und Fachbehörden sowie die jeweiligen Abwägungsvorschläge des Planungsbüros und der Bauverwaltung vor (siehe **Anlage 1** und **2**). Von Bürgerseite wurden keine Bedenken und Anregungen vorgebracht.

Es wurde erfragt, warum das Amt für Digitalisierung den Ökoausgleich prüft und ob dies seine Richtigkeit hat. Dies sei richtig, da das Amt ebenso Vermessungsaufgaben wahrnimmt und es daher auch den Ökoausgleich kontrollieren kann.

Aus dem Marktgemeinderat erging die Frage, ob die Kosten für den Ökoausgleich umlegbar seien. Dies ist jedoch nicht der Fall. Nur die Umlegung der Kosten für die Erstellung des Bebauungsplans und der Grundstückspreis wurden vereinbart.

Es wurde darum gebeten, Ausgleichsflächen im Ort zu schaffen. Ausgleichsflächen im Wald wurden als eine „Mogelpackung“ bezeichnet.

**Beschluss:**

Der Marktgemeinderat beschloss, den Abwägungsvorschlägen des Ingenieurbüros Johann und Eck und der Bauverwaltung zur 11. Änderung des Flächennutzungsplans und zur Aufstellung des Bebauungsplans „THW-Standort Elsenfeld“ zuzustimmen. Art. 49 GO wurde beachtet.

**Abstimmungsergebnis    Ja 19 Nein 1 Anwesend 20**

**7.2.    Beschluss der öffentlichen Auslegung**

Nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs ist nach vorheriger öffentlicher Bekanntgabe die Auslegung der Bauleitpläne gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vorzunehmen.

**Beschluss:**

Der Marktgemeinderat beschloss, die öffentliche Auslegung der 11. Änderung des Flächennutzungsplans sowie den Entwurf des Bebauungsplans „THW-Standort Elsenfeld“ mit Begründung und umweltrelevanten Informationen vom 01.07. – 09.08.2024 vorzunehmen. Art. 49 GO wurde beachtet.

**Abstimmungsergebnis    Ja 20 Nein 0 Anwesend 20**

**8.    Bebauungsplan Marienstraße 33/37 – Shell-Areal****8.1.    Billigung des aktualisierten, an den Siegerentwurf des Investorenwettbewerbs angepassten, Bebauungsplanentwurfs**

Bürgermeister Kai Hohmann begrüßte zu diesem Tagesordnungspunkt Herrn Stadthaus und Frau Blessing-Schörg vom Büro Schirmer sowie Herrn König von der Baufirma Ten Brinke.

**Zur Vorgeschichte:**

Der Markt Elsenfeld hat das Shell-Areal vom Voreigentümer mit Urkunde vom 28.12.2015 mit dem **Ziel einer städtebaulichen Aufwertung durch Wohnungsbau** erworben.

Am 15.10.2018 wurde nach jahrelanger Vorarbeit vom Marktgemeinderat ein **Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept** (ISEK) beschlossen, welches unter anderem den **Ersatz der Shell-Tankstelle durch qualifizierte Wohnbebauung in Geschossbauweise** vorsieht.

Am 20.09.2021 wurde vom Marktgemeinderat der **Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Marienstraße 33/37-Shell-Areal“** gefasst, um entsprechendes Baurecht zu schaffen. Um die bestmögliche Bebauung zu ermitteln, hat der Marktgemeinderat nach detaillierter Vorarbeit in drei Expertenrunden seine Zielvorstellungen entwickelt und beschlossen, im Frühjahr 2023 einen **Investorenwettbewerb** durchzuführen. Eine fachkompetente Jury, bestehend aus Architekten, Baufachleuten der Regierung von Unterfranken und Kommunalpolitikern, hat den **Entwurf der Firma Ten Brinke**, die über sehr gute Referenzen verfügt, als sehr gelungen und sachgerecht ausgewählt. Danach wurde vom Marktgemeinderat festgelegt, dass etwa die Hälfte der voraussichtlich rund 60 Wohnungen **seniorengerecht** und die andere Hälfte **familiengerecht** ausgebaut werden soll. Der **Seniorenbeirat** hat dies ausdrücklich begrüßt. Um kostengünstige Mieten anbieten zu können, wird eine staatliche Förderung des Projekts über das sogenannte **EOF-Programm** angestrebt, d. h. 60 % der Wohnungen werden hierüber finanziert und 40 % frei. Ten Brinke als renommierte Baufirma soll das Projekt errichten und wird es danach an einen Betreiber verkaufen. Am 30.10.2023 fand im Bürgerzentrum vor rund 200 Zuhörern eine Vorstellung des Projekts statt.

Über **Bürgerfragebögen** wurden die Erwartungen der Interessenten, zum Beispiel an Größe und Ausstattung der Wohnung, Service und dergleichen, abgefragt und bei der weiteren Planung berücksichtigt.

**Der Bebauungsplanentwurf kann nun in die „2. Runde“ gehen und auf die inzwischen entwickelte Planung maßgeschneidert werden, die den Wünschen des Marktgemeinderats Rechnung trägt und nunmehr unter anderem zwei getrennte Baukörper mit maximal vier Vollgeschossen vorsieht und die Anforderungen des Hochwasserschutzes beachtet.** (Diese Vorgehensweise wurde in der Marktgemeinderatssitzung vom 14.03.2022 im Zuge der Abwägung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und Fachbehörden und der Bürger festgelegt.)

**Sämtliche Verfahrens- und Planungsschritte wurden vom Marktgemeinderat bisher jeweils einstimmig oder mit großer Mehrheit beschlossen.**

Die Mitarbeiter des Büros Schirmer und Herr König stellten die aktuelle Bauleitplanung vor, insbesondere die Unterschiede zum vorherigen Planungsstand (siehe **Anlage 3 und 4**).

Das Dach des Parkdecks ist in Teilen nicht mehr vorgesehen. Es wurde nach den Gründen hierfür gefragt. Das Dach hatte vorher eine besondere Funktion, welche durch die neue Planung entfällt.

Die Lage der Fahrradstellplätze wurde erfragt. Es seien zwei Nebengebäude vorgesehen und eines könnte dafür genutzt werden. Auch im Untergeschoss wäre Platz dafür.

Der Ökoadgleich wurde diskutiert. Auch die Dachbegrünung und die Fassadenbepflanzung wurden als Ausgleich vorgeschlagen. Dies sei nicht möglich. Auf das Dach müsse zudem die PV-Anlage gesetzt werden.

Die Anzahl der Wohnungen im Bebauungsplan wurde erfragt. Diese werden nicht im Bebauungsplan aufgeführt.

Der Punkt 1.2 des Bebauungsplans hat das EOF mit 30 % aufgeführt. In größeren Städten wird auf die Festsetzung von EOF in Bebauungsplänen nicht mehr verzichtet. Diese Festsetzung wurde aus der damaligen Grundlage (Marktgemeinderats-Festsetzung) übernommen.

Die UBV-Fraktion teilte mit, dass sie nicht mit dem Projekt mitgehen können. Es seien zu viele Wohnungen und das Gebäude sei für Eisenfeld zu groß.

Die CSU-Fraktion hatte Unbehagen, da das Nutzungskonzept fehlte.

Für die SPD-Fraktion ist es eine positive Überraschung, dass das Gebäude in zwei Baukörper untergliedert wurde. Es sind jedoch noch zu viele Wohnungen für zu wenige Stellplätze.

Es wurde die Meinung wiedergegeben, dass kein anderer Investor die Vorstellungen des Marktgemeinderats zu 100 % umsetzen würde. Zudem sei das Geld dringend notwendig.

Die Shell-Tankstelle war für das Ortsbild nicht ansehnlich. Das Gelände sollte zunächst brach liegen und die Bebauungsmöglichkeiten neu konzeptioniert werden.

Es war der Wunsch des Marktgemeinderats, dass auf diesem Areal eine Wohnbebauung und seniorengerechtes Wohnen ermöglicht werde. Man sollte die Tür für die Firma Ten Brinke nicht zuschlagen. Jeder sollte sich klar sein, was er für dieses Grundstück möchte. Vom Geld sollte man es nicht abhängig machen.

Es erfolgte der Einwand, dass im Ursprung nur über 30 Wohneinheiten gesprochen wurde.

---

Die Angst, dass bei Einkommensorientierter Förderung ein sozialer Brennpunkt entstehe sei unbegründet. Erst vor kurzem hatte ein privater Investor ein Haus gebaut und verlangt dort inzwischen 14-15 €/m<sup>2</sup>. Bezahlbarer Wohnraum sei daher dringend notwendig.

Verwaltungsrat Joachim Oberle sprach von einer „Katastrophe“, wenn man jetzt die Fläche brach liegen lasse.

**Beschluss:**

Der Marktgemeinderat lehnte es ab, den aktualisierten Bebauungsplanentwurf zu billigen. Art. 49 GO wurde beachtet.

**Abstimmungsergebnis     Ja 10 Nein 10 Anwesend 20**

**8.2.     Beschluss über die öffentliche Auslegung**

Dieser Tagesordnungspunkt entfiel aufgrund der Ablehnung des Tagesordnungspunktes 8.1.

**9.     Anfragen der Marktgemeinderätinnen und Marktgemeinderäte und der Bürgerinnen und Bürger**

**9.1.     Anfrage zu Plakatierungen**

Im Rahmen der Europawahl waren sehr viele Wahlplakate zu sehen. Es wurde daher ange-regt, eine Plakatierungssatzung zu entwerfen. Als gutes Beispiel wurde ein Bauzaunfeld genannt, welches die Gemeinde Kleinostheim errichtet hatte.

**Kenntnis genommen**

**9.2.     Anfrage zum Behinderten-WC an der Gemeindebibliothek**

Ein Festbesucher mit Gehhilfe wollte auf das Behinderten-WC an der Bibliothek. Er teilte mit, dass er Probleme beim Hineinkommen hatte und kein Schloss mit Euroschlüssel vorhanden sei. Ein solches Schloss ist vorhanden und bisher hatten keine anderen Nutzer des Behin-derten-WCs Schwierigkeiten.

**Kenntnis genommen**

**9.3.     Anfrage zur Beratung über Einrichtung eine Schulstraße/-zone**

Es gab die Anfrage, dass die Fraktionen des Marktgemeinderats bezüglich einer möglichen Schulstraße/-zone im Bereich der Mozartgrundschule und Georg-Keimel-Mittelschule. Es wurde darum gebeten, dass eine Abstimmung darüber erfolgen solle, ob der Vorschlag im Agendabeirat auf die Tagesordnung komme. Eine solche Abstimmung sei nicht notwendig. Die Tagesordnung wird durch den Ersten Bürgermeister festgelegt. Bürgermeister Kai Hoh-mann wird prüfen, wie mit diesem Punkt weiter verfahren wird.

**Kenntnis genommen**

**9.4. Verschmutzungen an der Bahnunterführung**

Ein Ortsbürger bemängelte, dass es am vergangenen Sonntag in der Bahnunterführung zu gravierenden Verschmutzungen gekommen sei. Er machte die Besucher des Obernburger Festivals als Verursacher aus.

Von Seiten des Marktgemeinderats wurde daher darum gebeten, Kontakt zur Verwaltung in Obernburg zu suchen, damit diese zukünftig auch die Reinigung der Bahnunterführung übernehme.

**Kenntnis genommen**

**9.5. Schlaglöcher in der Erlenbacher Straße**

Es wurde auf Schlaglöcher in der Erlenbacher Straße auf Höhe der Einfahrt des Marktes „AWG“ hingewiesen. Diese sollten von der Bauverwaltung aufgenommen und beseitigt werden.

**Kenntnis genommen**

**9.6. Sprachgebrauch in Gremiensitzungen**

Eine Gemeindegängerin beschwerte sich über den Sprachgebrauch, der in den Marktgemeinderatssitzungen angewendet wird. Bürgermeister Kai Hohmann erklärte, dass er die Meinungsfreiheit der Marktgemeinderäte akzeptiert, sofern diese nicht gegen Persönlichkeitsrechte verstößt.

**Der öffentliche Teil war um 21:55 Uhr beendet.**

Elsenfeld, den 18.07.2024

---

Kai Hohmann  
Erster Bürgermeister

Patrick Hock  
Schriftführung