

NIEDERSCHRIFT
über die Bauausschusssitzung (öffentlich)
am Dienstag, den 12.11.2024
im großen Sitzungssaal des Rathauses Elsenfeld

Sitzungsbeginn: 16:00 Uhr

Sitzungsende: 18:10 Uhr

Anwesend waren:

Sitzungsvorsitzender:

Herr Kai Hohmann

Ausschussmitglieder:

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

Vertreter:

Herr Berthold Oberle

Vertreter von Rudolf Thorwart

Verwaltung:

Frau Sabrina Schleißmann

Schriftführer:

Herr Joachim Oberle

Entschuldigt fehlte:

Ausschussmitglieder:

Herr Rudolf Thorwart

Zuhörer:

Frau Monika Pfeifer

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

1. Bauanträge
 - 1.1. Bauantrag: Neubau eines Geschäftshauses mit Büro, Restaurant und Garage, Am Stachus 7, Flurnr. 7023/3, Gemarkung Eisenfeld (Bauherr: Grundstücksgemeinschaft Burhan GbR, Wallstraße)
 - 1.2. Nutzungsänderung: Reduzierung von Verkaufsflächen zugunsten von Lagerflächen, Richard-Wagner- Straße 31, Flurnr. 3400/209, Gemarkung Eisenfeld (Bauherr: Bernhard Becker, Richard-Wagner-Straße 31,6 3820 Eisenfeld)
 - 1.3. Bauantrag Neubau einer Lager- und Fahrzeughalle, Richard-Wagner-Straße 29, Flurnr. 3400/220, Gemarkung Eisenfeld (Bauherr: Bernhard Becker, Richard-Wagner-Straße 31,6 3820 Eisenfeld)
2. Künftiges Wasserschutzgebiet für die Brunnen 3 und 4 der Stadt Erlenbach - Stellungnahme des Marktes Eisenfeld zur geplanten Allgemeinverfügung und zur Veränderungssperre
3. Bekanntgabe der Verteuerung des Baus der verlängerten Stichstraße Barbarastraße
4. Bekanntgabe der geplanten Novellierung der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und dadurch u. a. Auswirkungen auf die gemeindliche Stellplatzsatzung
5. Bekanntgabe Sachstand mögliche Verkehrsreduzierung Eichelsbacher Weg
6. Beschlussfassung zur Gestaltung der Mittelinsel des neuen Kreisverkehrsplatzes (ehemals Shell-Kreisel)

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

Öffentlicher Teil

1. **Bauanträge**

 - 1.1. **Bauantrag: Neubau eines Geschäftshauses mit Büro, Restaurant und Garage, Am Stachus 7, Flurnr. 7023/3, Gemarkung Eisenfeld (Bauherr: Grundstücksgemeinschaft Burhan GbR, Wallstraße)**

Sachverhalt:

Das Vorhaben wurde erstmals in der Bauausschusssitzung vom 16.01.2024 behandelt. Der Bauausschuss stellte die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens zurück und verlangte den Nachweis des Einhalts der Immissionsrichtwerte hinsichtlich des benachbarten Pflegeheims, die Erstellung eines Lärmgutachtens, den Nachweis der Funktionsfähigkeit der Stellplätze 33-35 und die Einhaltung der Bebauungsplanfestsetzung bezüglich des Bodendenkmals.

Mit Schreiben vom 23.01.2024 hat das Landratsamt zusätzlich noch verschiedene Definitionen zur Nutzung der Räume im Kellergeschoss und Betriebsbeschreibungen für das Restaurant verlangt. In der Bauausschusssitzung vom 09.07.2024 wurde das Schreiben des Planungsbüros Väth vom 21.05.2024 verlesen, aus dem hervorging, dass sämtliche Anforderungen nunmehr erfüllt sind. Da nach Auffassung des Bauausschusses die nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung geforderte Mindestbreite von 2,50 m bei einem Teil der im Gebäude dargestellten Stellplätze nicht nachgewiesen war, wurde das gemeindliche Einvernehmen nach wie vor nicht erteilt.

Mit Schreiben vom 25.09.2024 teilt das Landratsamt nunmehr mit, dass der Bauantrag genehmigungsfähig sei, da er hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung die Vorgaben des Bebauungsplans einhalte; hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung liege wegen Überschreitung der Gebäudehöhe ein Befreiungstatbestand vor. Hierzu habe der Markt Eisenfeld die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens zur erforderlichen Befreiung bereits in Aussicht gestellt. Zwischenzeitlich seien dem Landratsamt überarbeitete Baupläne vorgelegt worden, auf denen nunmehr für alle im Gebäude nachgewiesenen Stellplätze eine Mindestbreite von 2,50 m erreicht werde und die Vorgaben der gemeindlichen Stellplatzsatzung eingehalten seien. Die Abstandsflächenvorschriften seien ebenfalls beachtet. Der Bauherr habe nunmehr einen Rechtsanspruch auf Erteilung der Baugenehmigung, sodass das Landratsamt beabsichtige, das bisher versagte Einvernehmen des Marktes Eisenfeld zu ersetzen. Die vom Markt Eisenfeld im Schreiben vom 10.07.2024 vorgeschlagenen Auflagenvorschläge werde das Landratsamt in die Baugenehmigung aufnehmen. Dem Markt Eisenfeld werde nun Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Die Bauverwaltung schlägt vor, dem Vorhaben das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen, nachdem keine Versagungsgründe mehr vorliegen und die bereits zugesagte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Dienstleistungs- und Handelszentrum an der Dammsfeldstraße“ bezüglich der Überschreitung der Gebäudehöhe zu gewähren (WH lt. B-Plan: 8,00 m, Überschreitung der Wandhöhe um 1,035 m mit dem Dachgeschoss und um 3,225 m mit dem Treppenhaus wegen Aufzug).

Beschluss:

Der Bauausschuss fasste mit 5:1 Stimmen den Beschluss, dem Vorhaben das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen und die bereits zugesagte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Dienstleistungs- und Handelszentrum an der Dammsfeldstraße“ bezüglich der Überschreitung der Gebäudehöhe zu gewähren (WH lt. B-Plan: 8,00 m, Überschreitung der Wandhöhe um 1,035 m mit dem Dachgeschoss und um 3,225 m mit dem Treppenhaus wegen Aufzug).

Abstimmungsergebnis Ja 5 Nein 1 Anwesend 6

1.2. Nutzungsänderung: Reduzierung von Verkaufsflächen zugunsten von Lagerflächen, Richard-Wagner- Straße 31, Flurnr. 3400/209, Gemarkung Eisenfeld (Bauherr: Bernhard Becker, Richard-Wagner-Straße 31,6 3820 Eisenfeld)

Sachverhalt:

Das Vorhaben wurde in der Bauausschusssitzung vom 09.04.2024 vorbesprochen. Der Bauausschuss hat bei einem entsprechenden Antrag auf Nutzungsänderung die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens in Aussicht gestellt, um durch die Reduzierung der erforderlichen Stellplätze den notwendigen Platz für die gewünschte Lager- und Fahrzeughalle zu schaffen. Die inzwischen eingereichten Bauantragsunterlagen weisen in der Summe folgende Zahlen aus:

- **vor** der Nutzungsänderung: Verkaufsfläche 1.056,29 m² / Lagerfläche 567,02 m²

- **nach** der Nutzungsänderung: Verkaufsfläche 867,63 m²/ Lagerfläche 655,76 m²

Bestand bisher: 55 Parkplätze

Planung neu: 30 Parkplätze, wobei die Fahrzeughalle keinen eigenen Stellplatzbedarf auslöst. Zurzeit hat der Bauherr drei Mitarbeiter, zusammen mit ihm also vier Personen. Die neun Kundenstellplätze im Eingangsbereich sind bei der derzeitigen Kundenfrequenz völlig ausreichend.

Die Bauverwaltung empfahl, dem Vorhaben 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

1.3. Bauantrag Neubau einer Lager- und Fahrzeughalle, Richard-Wagner-Straße 29, Flurnr. 3400/220, Gemarkung Elsenfeld (Bauherr: Bernhard Becker, Richard-Wagner-Straße 31,6 3820 Elsenfeld)

Sachverhalt:

Das Vorhaben wurde ebenfalls in der Bauausschusssitzung vom 09.04.2024 vorbesprochen. Der eingereichte Bauantrag korrespondiert mit der Nutzungsänderung unter Tagesordnungspunkt 1.2. Der einzig rechtskräftige Bebauungsplan stammt aus dem Jahr 1974 und sieht noch eine völlig andere Planung vor, sodass die Baugrenzen zu dem jetzt geplanten Objekt nicht passen können und überschritten werden. Die eingeleitete Bebauungsplanänderung aus den 1980er Jahren, die die gewerbliche Nutzung (Bastel-Fachmarkt usw.) beinhaltet, wurde nie rechtskräftig abgeschlossen.

Der Bauausschuss hat in seiner Stellungnahme vom 09.04.2024 weiterhin einen 5 m tiefen Abstand zwischen Fahrzeughalle und Gehsteighinterkante gefordert, um dort weitere Stellplätze zu schaffen. Dies wurde in der Planung wegen der beiden erhaltenswerten Ahornbäume nicht berücksichtigt. Die Bauverwaltung stellt fest, dass die erforderlichen Stellplätze – 30 Stück an der Zahl – für das Gesamtprojekt problemlos nachgewiesen sind und im Übrigen im Regelfall das Überfahren des Gehsteigs durch nebeneinander angeordnete Stellplätze vom Bauausschuss abgelehnt wird.

Die Bauverwaltung schlägt vor, dem Vorhaben das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen und von den veralteten Festsetzungen des Bebauungsplans „Drei Nussbäume“ bezüglich der Überschreitung der Baugrenzen Befreiung zu gewähren.

Beschluss:

Der Bauausschuss fasste den einstimmigen Beschluss, dem Vorhaben das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen und von den veralteten Festsetzungen des Bebauungsplans „Drei Nussbäume“ bezüglich der Überschreitung der Baugrenzen Befreiung zu gewähren.

Abstimmungsergebnis Ja 6 Nein 0 Anwesend 6

2. Künftiges Wasserschutzgebiet für die Brunnen 3 und 4 der Stadt Erlenbach - Stellungnahme des Marktes Elsenfeld zur geplanten Allgemeinverfügung und zur Veränderungssperre

Sachverhalt:

Der Markt Elsenfeld hatte vor einigen Jahren der Errichtung der Trinkwassergewinnungsanlage der Stadt Erlenbach im ausmärkischen Gebiet „Forstwald“ zugestimmt. Zu Beginn des neuen Jahres soll diese in Betrieb gehen, sodass das Landratsamt nunmehr das notwendige Trinkwasserschutzgebiet ausweisen muss. Zusätzlich wird für die Fläche des Trinkwasserschutzgebietes eine Veränderungssperre durch das Landratsamt erlassen, um wesentlich wertsteigernde oder die Schutzgebietsausweisung erheblich erschwerende Veränderungen zu verhindern. Mit Mail vom 15.10.2024 bittet das Landratsamt um Mitteilung, ob von Seiten des Marktes Elsenfeld gegen die geplante Schutzgebietsausweisung und die Veränderungssperre Einwände bestehen.

Das Trinkwasserschutzgebiet erstreckt sich südwestlich rund 500 m in das Waldgebiet des Staatsforstes, südöstlich bis kurz vor den Beginn der Bebauung Waldstraße/Hoffeldstraße und nordöstlich bis an die Staatsstraße St 2308. Die Verbote der Trinkwasserschutzgebiet-Allgemeinverfügung entsprechen dem gültigen Standard und schränken die landwirtschaftliche Nutzung, vor allem hinsichtlich der Düngung, erheblich ein.

Die Bauverwaltung empfahl, der Allgemeinverfügung zur Ausweisung des Trinkwasserschutzgebietes sowie der damit verbundenen Veränderungssperre mit folgender Maßgabe zuzustimmen:

- Abstand der Grenze zum Wohngebiet Waldstraße/Hoffeldstraße: mindestens 30 m, um dort im Bedarfsfall weitere Wohnbebauung ansiedeln zu können
- Abstand zur Staatsstraße St 2308 20 m entsprechend der Anbauverbotszone, um bei von der Fahrbahn abirrenden Fahrzeugen und bei Unfällen keine unverhältnismäßigen Bodenaustauschmaßnahmen zu verursachen.

Beschluss:

Der Bauausschuss fasste den einstimmigen Beschluss, der Trinkwasserschutzgebiet-Allgemeinverfügung und der damit verbundenen Veränderungssperre mit folgender Maßgabe zuzustimmen:

- Abstand der Grenze zum Wohngebiet Waldstraße/Hoffeldstraße: mindestens 30 m, um dort im Bedarfsfall weitere Wohnbebauung ansiedeln zu können
- Abstand zur Staatsstraße St 2308 20 m entsprechend der Anbauverbotszone, um bei von der Fahrbahn abirrenden Fahrzeugen und bei Unfällen keine unverhältnismäßigen Bodenaustauschmaßnahmen zu verursachen.

Abstimmungsergebnis Ja 6 Nein 0 Anwesend 6

3. Bekanntgabe der Verteuerung des Baus der verlängerten Stichstraße Barbrastraße

Sachverhalt:

Der Bauausschuss hat in seiner Sitzung vom 06.08.2024 beschlossen, den Straßenringchluss vorzunehmen und die Bauverwaltung mit einer entsprechenden Ausschreibung zu beauftragen.

Tiefbausachbearbeiter Pablo Brauch hat nunmehr ermittelt, dass die Kosten, ohne Erhöhung der Einheitspreise der Firma Stix aus dem alten Leistungsverzeichnis, bereits ca. 30.000 € brutto zuzüglich Ingenieurhonorar betragen. Die Vergabe der Arbeiten über das Jahres-LV der Firma Schork beim Zweckverband AMME oder an eine andere Tiefbaufirma wären vermutlich noch teurer.

Beschluss:

Der Bauausschuss fasste den einstimmigen Beschluss, die Kostensteigerung zur Kenntnis zu nehmen und dieser zuzustimmen.

Abstimmungsergebnis Ja 6 Nein 0 Anwesend 6

4. Bekanntgabe der geplanten Novellierung der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und dadurch u. a. Auswirkungen auf die gemeindliche Stellplatzsatzung

Sachverhalt:

Die Bayerische Staatsregierung plant eine Novellierung der Bayerischen Bauordnung im Zuge der Entbürokratisierung, wodurch künftig nur noch maximal ein Stellplatz pro Wohneinheit vorgesehen werden soll. Des Weiteren sollen Dachgeschossausbauten genehmigungsfrei zugelassen und Stein- und Schottergärten ermöglicht werden.

Bürgermeister Gerhard Rüth hat für den Bayerischen Gemeindetag, Kreisverband Miltenberg eine Stellungnahme an die Landtagsabgeordneten Martin Stock und Thomas Zöller verfasst, die diese Novellierungspunkte kritisch beleuchtet. Die Stellungnahme wurde verlesen.

Beschluss:

Der Bauausschuss schloss sich dieser Stellungnahme einstimmig an.

Abstimmungsergebnis Ja 6 Nein 0 Anwesend 6

5. Bekanntgabe Sachstand mögliche Verkehrsreduzierung Eichelsbacher Weg

Sachverhalt:

Mit Beschluss vom 26.02.2024 hat sich der Marktgemeinderat dafür ausgesprochen, beim Landkreis Miltenberg die Aufstufung der Gemeindeverbindungsstraße Eichelsbacher Weg zur Kreisstraße zu beantragen, weil diese inzwischen in erheblichem Maße überörtlichen Verkehr abwickelt und auf Empfehlung der Unfallkommission entsprechend ausgebaut werden müsste.

Nach entsprechendem Schriftwechsel fand am 12.09.2024 ein Gespräch im Landratsamt statt, an dem Kreisbaumeister Wosnik und Herr Dittrich vom Landratsamt Miltenberg, zwei Vertreter des Staatlichen Bauamts Aschaffenburg, Bürgermeister Kai Hohmann und Verwaltungsrat Joachim Oberle vom Markt Elsenfeld teilnahmen. Die Vertreter des Landratsamts und des Staatlichen Bauamts Aschaffenburg stellten eindeutig fest, dass eine Aufstufung und damit verbundene Übernahme der Straße nur stattfinden könne nach einer verkehrsgerechten Sanierung oder durch finanzielle Ablösung. Beides wäre wohl mit Millionenbeträgen verbunden. Als Möglichkeiten zur Verkehrsreduzierung wurden die Ausweisung der Gemeindeverbindungsstraße als Fahrradstraße mit Ausnahmegenehmigungen für die Eichelsbacher Bürger, eine Begrenzung des zulässigen Gesamtgewichts auf 7,5 t oder ein LKW-Verbot bereits ab der Staatsstraße Sommerau-Hobbach besprochen.

Vor der weiteren Diskussion soll allerdings erst die laufende Verkehrszählung, bei der auch der Schwerverkehr erfasst wird, abgeschlossen werden. Auf Basis dieser Zahlen soll dann die nächste Besprechung im Landratsamt stattfinden.

Marktgemeinderat Kilian Ballmann wollte wissen, ob die Empfehlungen der Unfallkommission verpflichtend gewesen seien. Bürgermeister Kai Hohmann verneinte dies. Teilweise habe man die Forderungen allerdings inzwischen bereits erfüllt.

Beschluss:

Der Bauausschuss nahm diese Ausführungen zur Kenntnis.

Kenntnis genommen

6. **Beschlussfassung zur Gestaltung der Mittelinsel des neuen Kreisverkehrsplatzes (ehemals Shell-Kreisel)**

Sachverhalt:

Die Regierung von Unterfranken als zuschussgebende Stelle verlangt, dass zentrale Kreisverkehrsplätze etwas aufwändiger gestaltet werden, um städtebaulichen Ansprüchen zu genügen. Aus diesem Grund soll unter anderem ein Kunstwerk im Kreisel aufgestellt und eine angemessene Begrünung der Mittelinsel vorgenommen werden. Zur Vermeidung eines zeitraubenden und teuren Künstlerwettbewerbs mit womöglich unliebsamem Ergebnis hat die Verwaltung vorgeschlagen, mit Frau Liane Schimmel, eine ortsansässige Künstlerin und mit Thorsten Koch, einen geeigneten Metallbauer zu gewinnen, die inzwischen das ange-dachte Kunstwerk (drei 2,50 m hohe und zwischen 90 cm und 1,25 cm breite Corten-Stahlplatten mit den Motiven „Wappen/Wein/Elsenfelder Sandhase“) mit Frau Franzke vom Büro Schirmer und den Herren Suffel und Schmitt vom Büro FKS abgestimmt haben.

Der Bauausschuss hatte dieser Idee bereits grundsätzlich zugestimmt. Inzwischen wurde, weil die Firma Stix die Angaben zeitlich dringend benötigt, für die Fundamente der Kunstwerke eine Statik erstellt und die Beleuchtungsfrage (Bodenstrahler wie an der Sankt-Gertraud-Kirche) mit dem Bayernwerk geklärt.

Das Büro FKS hat eine entsprechende Detailzeichnung des neuen Kreisverkehrsplatzes entwickelt (siehe **Anlage 1**). Als Bepflanzung werden drei Säulen-Hainbuchen zwischen die Kunstwerke gepflanzt und die übrige Mittelinsel mit der Veitshöchheimer Staudenmischung ausgestattet.

Beschlussmäßig behandelt wurde das Thema dem Grunde nach in der Marktgemeinderats-sitzung vom 24.07.2023, der Bauausschusssitzung vom 10.10.2023 und der Marktgemein-de-ratssitzung vom 13.11.2023 (mit Präsentation, in der die Bäume und die Corten-Stahlplatten sowie die Veitshöchheimer Staudenmischung genannt waren).

Beschluss:

Der Bauausschuss fasste den einstimmigen Beschluss, der vorgeschlagenen Gestaltung der Mittelinsel des neuen Kreisverkehrsplatzes zustimmen.

Abstimmungsergebnis Ja 6 Nein 0 Anwesend 6

Der öffentliche Teil der Bauausschusssitzung war um 17:00 Uhr beendet.

Elsenfeld, den 27.11.2024

Kai Hohmann
Erster Bürgermeister

Joachim Oberle
Schriftführung