

**NIEDERSCHRIFT**  
**über die Bauausschusssitzung (öffentlich)**  
**am Dienstag, den 11.11.2025**  
**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 Fabienne Pfeifer zu TOP 1.1 und 1.2  
Frau Sabrina Schießmann zu TOP 1.1 und 1.2  
Herr Wolfgang Sommer-Pekel zu TOP 1.1 und 1.2

**Schriftführer:**

Herr Joachim Oberle

**Gäste:**

Herr Mathias Lebold, kath. Kirchenverwaltung Christkönig zu TOP 1.1  
Frau Dr. Birgit Reinhard, kath Kirchenverwaltung Christkönig zu TOP 1.1  
Herr Robin Hein, Bauherr zu TOP 2.2  
Herr Alexander Roth, Planer zu TOP 2.2

**Zuhörer:**

Es waren insgesamt sieben Personen anwesend.

---

## **Tagesordnung:**

### **Öffentlicher Teil**

1. Verkehrsangelegenheiten
  - 1.1. Nochmalige Beratung über das Verkehrskonzept in der Pfarrer-Keith-Straße
  - 1.2. Beratung über die Beschilderung im neu hergestellten Bereich der Erlenbacher Straße
2. Bauanträge
  - 2.1. Bauantrag: Umbau und Überdachung eines Anbaus, Ausführung einer Terrasse als aufgeständerte Terrasse, Am Roten Rain 9, Flurnr. 3200/72, Gemarkung Rück
  - 2.2. Interne Bauvoranfrage: Neubau einer Produktionshalle mit Bürogebäude und Betriebsleiterwohnung, Dammsfeldstraße 1, Flurnummer 7045/29, Gemarkung Elsenfeld
  - 2.3. Bauantrag: Umbau einer Lagerhalle zu einer Kfz-Werkstatt, Erlenbacher Straße 41, Flurnr. 7011/3, Gemarkung Elsenfeld
  - 2.4. Antrag auf Isolierte Befreiung: Errichtung eines Sichtschutzzaunes, Gertrudstraße 16, Flurnr. 4515/15, Gemarkung Elsenfeld
  - 2.5. Bauantrag: Errichtung eines Weidezeltens als Maschinenunterstand mit zusätzlicher Stellfläche und Zuwegung, Sommerauer Weg, Flurnr. 531, Gemarkung Eichelsbach
  - 2.6. Abstandsflächenübernahme für die Errichtung eines Carports, Mühlweg 26, Flurnr. 6146, Gemarkung Elsenfeld

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

### **Öffentlicher Teil**

1. **Verkehrsangelegenheiten**
  - 1.1. **Nochmalige Beratung über das Verkehrskonzept in der Pfarrer-Keith-Straße**

Erster Bürgermeister Kai Hohmann begrüßte zu diesem Tagesordnungspunkt Frau Dr. Birgit Reinhard und Herrn Mathias Lebold von der Kirchenverwaltung Christkönig, Herrn Sommerpekkel von der Verwaltung und die Auszubildenden Fabienne Pfeifer, ebenfalls von der Verwaltung.

Im Rahmen der Planung des Campus wurde auch die Verkehrsführung mehrmals beleuchtet und dahingehend besprochen, dass der Bereich von der Einmündung Mühlweg/Adam-Zirkel-Straße bis zur Einmündung Mühlweg/Pfarrer-Keith-Straße/Am Kobenrain als Spielstraße ausgewiesen wird sowie die Poller im Bereich der Schulen, während deren Betriebszeiten, hochgefahren sind. Damit der Schulbus besser abfahren kann, die Elterntaxis nur kurz anhalten können und die Schulkinder besser gesehen werden, wurde für die Pfarrer-Keith-Straße an der Ostseite ein absolutes Halteverbot sowie ein eingeschränktes Halteverbot für die Parkbucht an der Kirche vorgesehen. Die Halteverbote gelten jedoch nur an Schultagen und nur in der Zeit von 07:00 bis 16:00 Uhr. Auf Wunsch des Gemeinderates im September wurde die Beschilderung vorzeitig vom Bauhof Mitte Oktober aufgestellt. Jedoch führte dies wiederum im Oktober im Gemeinderat zu einer Diskussion, weshalb die Thematik heute erneut und abschließend behandelt wird.

Im Rahmen des Flächenkaufes für die Parkbucht in der Pfarrer-Keith-Straße wurde mit der Kirchenverwaltung vereinbart, dass die Beschilderung der Parkflächen in Absprache zu treffen ist. Seitens der Kirchenverwaltung wird eine Parkscheibenregelung von zwei Stunden in der Zeit von 07:00 bis 20:00 Uhr vorgeschlagen.

Die Anwohner wurden Ende September angeschrieben und auf die neue Beschilderung hingewiesen. Bisher kamen drei Anwohner auf die Markverwaltung zu, welche keinen Stellplatz haben und forderten diesen von der Verwaltung, welche die Forderungen jedoch ablehnte.

Des Weiteren meldeten sich beide Rektoren in der Verwaltung und monierten die Beschilderung. Unter anderem waren dort in den letzten Wochen und Monaten Lehrer gestanden, da die Parkplätze vor der Schulturnhalle sowie in der Schulstraße (seitlich Mittelschule) aufgrund des Baus noch nicht zur Verfügung stehen. Den Lehrern sei es nicht immer möglich am Elsavapark zu parken, da diese oft schwere Gegenstände tragen müssen. Auch wurde mitgeteilt, dass die Zeiten des Halteverbotes wegen der Lehrer so eingerichtet wurden.

Zusammenfassend hier nochmal die Aspekte, die je nach Ansicht positiv oder negativ gesehen werden können:

Aktuell (absolutes Halteverbot und eingeschränktes Halteverbot in der Parkbucht):

- Eltern können nur kurz anhalten
- Bessere Übersichtlichkeit
- Schulbus kann besser abfahren
- Kein Dauerparken während der Schulzeit möglich
- Dauerparken in den Abendstunden und am Wochenende möglich
- Kirchenbesucher können in der Schulzeit bei einem Gottesdienst (z.B. Beerdigung) nicht parken.

Vorschlag Kirchenverwaltung (absolutes Halteverbot und Parkscheibenregelung in der Parkbucht):

- Eltern können parken
- Bessere Übersichtlichkeit
- Schulbus kann besser abfahren
- Kein Dauerparken während der Schulzeit möglich
- Dauerparken nur in den Abendstunden in der Parkbucht
- Kirchenbesucher können in der Schulzeit bei einem Gottesdienst (z.B. Beerdigung) parken.

Am 24.10.2025 wurde die aktuelle Situation mit Herrn Diehm (PI Obernburg) vor Ort begutachtet. Im Nachgang hat er der Verwaltung folgende Stellungnahme zukommen lassen:

Bei unserer Ortseinsicht am 24.10.2025 von 07:30 Uhr bis 8:15 Uhr konnten wir einen Eindruck gewinnen, wie sich das Verkehrsgeschehen bei schlechten äußeren Bedingungen (Dunkelheit und stürmischem Regenwetter) darstellt. Bei diesen Witterungsverhältnissen werden Kinder erfahrungsgemäß noch häufiger zur Schule gefahren, als bei sehr gutem Wetter. Wir erkannten, dass es in keiner Zeit zu verkehrsproblematischen Situationen kam, obwohl vor der Hausnummer 2 zwei Fahrzeuge parkten.

In der halben Stunde vor Schulbeginn fiel auf, dass kein Linienbus die Straße durchfahren hat.

Somit stellt sich die Frage, wieso bereits jetzt eine Beschilderung aufgestellt wurde, die noch in ganz ferner Zukunft erst notwendig wird. Weiterhin verdrängen die aktuellen Haltverbote den Anwohnerparkverkehr in die Seitenstraßen. In der Bucht vor der Kirche stellten Eltern ihre Pkw ab und liefen danach mit ihren Kindern zur Schule.

Dieses Verlassen des Pkw erfüllt das Parken und ist in dem Bereich nicht gestattet. Gewollt wäre, dass Kinder aussteigen und die letzten 100m selbstständig zur Schule laufen. Die Turmstraße (verkehrsberuhigter Bereich) muss einen enormen Bringverkehr abwickeln. Auch das sollte so nicht sein. Hier geeignete Lösungen zu finden, wäre ein nachrangiger Schritt.

Ich empfehle daher zunächst eine Beschilderung siehe Anlage.

Im aktuellen Schuljahr kann es bei einer mobilen Beschilderung als Testphase bleiben und auch wenn der Gesamtbereich der Schule irgendwann fertig ist und der Busverkehr aufgenommen wird, kann zunächst mit mobilen Haltverboten die bestmögliche Situation ausgelotet werden. Zu Beginn bedarf es einer engmaschigen Überwachung; so kann man Eltern und Lehrer gleichermaßen auf die geltenden Regeln trainieren. Damit schafft man nach meiner Ansicht nach eine gute Basis, dass sowohl Anwohner, Elternschaft und der Busverkehr genug Berücksichtigung bekommen.

Der wichtigste Punkt ist nach meiner Einschätzung, dass der Einmündungsbereich über gute 20 Meter beidseitig freigehalten wird. Damit kann auch im direkten Einmündungsbereich ein Begegnungsverkehr stattfinden. Das kann mit einem beidseitigen Haltverbot erreicht werden.

Ein Parkverbot über weite Teile des Jahres einzurichten und damit auch in Zeiten eine Regelung einzuführen, die nur für wenige Minuten am Tag notwendig ist, scheint mir etwas unverhältnismäßig. Eine entsprechende Regelung bedingt, dass der Briefkasten versetzt wird, denn ein Briefkasten im Bereich eines absoluten Haltverbotes schließt sich fast aus.

Die Verwaltung schlägt vor, die von Herrn Diehm vorgeschlagenen absoluten Halteverbote mit dem Zusatz „An Schultagen 7 – 16 Uhr“ umzusetzen. Die Parkbucht soll entweder mit dem aktuellen eingeschränkten Halteverbot oder der Parkscheibenregelung, wie von der Kirche vorgeschlagen, beschildert werden. Eine Kombination sollte aufgrund der Verständlichkeit und des Schilderwaldes nicht beschlossen werden.

Der Bauausschuss und die Vertreter der Kirchenverwaltung diskutierten die infrage kommenden Möglichkeiten lösungsorientiert.

#### **Beschluss:**

Der Bauausschuss fasste abschließend den einstimmigen Beschluss, in der Pfarrer-Keith-Straße für die Parkbucht eine Parkscheibenregelung zwei Stunden, „7 - 20:00 h“ und für die Ostseite ein zunächst mobiles absolutes Halteverbot in den infrage kommenden Bereichen mit dem Zusatz „An Schultagen 7 – 16 h“ umzusetzen.

**Abstimmungsergebnis      Ja 6    Nein 0    Anwesend 6**

#### **1.2.      Beratung über die Beschilderung im neu hergestellten Bereich der Erlenbacher Straße**

In den Jahren 2021 und 2022 wurde im Gemeinderat über die Baumaßnahme im Bereich des Shell-Kreisels beraten. Die letzte Präsentation wurde als **Anlage 1** dieser Niederschrift beigelegt.

Hier ist unter anderem das Zeichen 277.1 (Verbot des Überholens von einspurigen Fahrzeugen) vorgeschlagen sowie dauerhaft 30 km/h. Jedoch wurde kein abschließender verkehrsrechtlicher Beschluss gefasst, sodass die aktuelle Beschilderung der vorgehenden Beschilderung entspricht.

Nach Rücksprache mit Herrn Diehm von der PI Obernburg und aus Sicht der Verwaltung kann das Zeichen 277.1 entfallen, da ein Radfahrer aufgrund der schmalen Fahrbahn nicht überholt werden kann (Mindestabstand 1,5 m beim Überholen). Die Geschwindigkeitsreduzierung auf 30 km/h kann auch dauerhaft erfolgen. Dies hat zur Folge, dass dann im Bereich der Einmündung zum Märktezentrum der Beginn bzw. das Ende der Geschwindigkeitsbeschränkung aufgestellt werden muss.

Am 13.06.2023 wurde in diesem Gremium über die Aufstellung der Zeichen 277.1 in der Marienstraße gesprochen und abgelehnt, da wie in der Erlenbacher Straße die Fahrbahnen nicht die notwendige Breite zum Überholen aufweisen.

Daher schlägt die Verwaltung vor, die Geschwindigkeit auf 30 km/h zwischen Kreisel und Einmündung Märktezentrum dauerhaft umzusetzen und das Überholverbot von einspurigen Fahrzeugen nicht aufzustellen.

**Beschluss:**

Der Bauausschuss fasste den einstimmigen Beschluss, im Bereich des Fahrbahnteilers Erlenbacher Straße kein Zeichen 277.1 StVO aufzustellen, weil dieses wegen der schmalen Fahrbahn entbehrlich ist. In der Erlenbacher Straße soll von der Einmündung in den Kreisverkehrsplatz bis zur Einmündung in das Märktezentrum für beide Fahrtrichtungen eine Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 km/h angeordnet werden, die von der Einmündung in das Märktezentrum bis zum Stachus weitergilt, allerdings mit dem Zusatzzeichen „22 - 06 h“.

**Abstimmungsergebnis      Ja 6    Nein 0    Anwesend 6**

**2.      Bauanträge****2.1.      Bauantrag: Umbau und Überdachung eines Anbaus, Ausführung einer Terrasse als aufgeständerte Terrasse, Am Roten Rain 9, Flurnr. 3200/72, Gemarkung Rück**

Der Bauherr beabsichtigt, im Zuge der Veräußerung seines Anwesens, baurechtskonforme Zustände herzustellen und die bestehende Überdachung des Anbaus und der aufgeständerten Terrasse genehmigen zu lassen. Wegen einer geringfügigen Abstandsflächenüberschreitung ist ein entsprechender Antrag gestellt. Die Bauverwaltung empfiehlt, dem Vorhaben das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

**Beschluss:**

Der Bauausschuss fasste den einstimmigen Beschluss, dem Vorhaben das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen und der geringfügigen Abstandsflächenüberschreitung zuzustimmen.

**Abstimmungsergebnis      Ja 6    Nein 0    Anwesend 6**

**2.2.      Interne Bauvoranfrage: Neubau einer Produktionshalle mit Bürogebäude und Betriebsleiterwohnung, Dammsfeldstraße 1, Flurnummer 7045/29, Gemarkung Eisenfeld**

Bürgermeister Kai Hohmann begrüßte die Herren Robin Hein (Bauherr) und Alexander Roth (Architekt), die das Vorhaben erläuterten. Herr Hein erklärte, die Firma UTA expandiere und beschäftige zurzeit knapp 20 Personen an zwei Standorten, die zusammengeführt werden sollen. Geplant ist die Errichtung einer gewerblichen Halle für Maschinenbau mit Sozialbereichen für die Mitarbeiter im Erdgeschoss, verschiedenen Büros im 1. OG und eine Betriebsleiterwohnung im 2. OG. Die Zustimmung des Marktgemeinderats zum Vorhaben ist zwingende Voraussetzung für den Grundstücksverkauf. Der Bauausschuss soll in der heutigen Sitzung über einen Empfehlungsbeschluss entscheiden. Die für die gewerbliche Nutzung des Grundstücks erforderliche Bebauungsplanänderung ist inzwischen rechtskräftig. Der südliche Gebäudeteil wird in Massivbauweise errichtet und ist dreigeschossig, der Gebäudeteil für die Produktionshalle wird als Stahlblechhalle errichtet. Die erforderlichen Stellplätze sind nachgewiesen; mit dem Stellplatznachweis bestand seitens des Bauausschusses Einverständnis.

**Beschluss:**

Der Bauausschuss fasste den einstimmigen Beschluss, dem Marktgemeinderat die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens für den Neubau einer Produktionshalle mit Bürogebäude und Betriebsleiterwohnung zu empfehlen und das gemeindliche Baugrundstück Flurnummer 7045/29, Gemarkung Elsenfeld, Dammsfeldstraße 1 zu Errichtung dieses Vorhabens an Herrn Robin Hein zu verkaufen.

**Abstimmungsergebnis     Ja 6    Nein 0    Anwesend 6**

**2.3.     Bauantrag: Umbau einer Lagerhalle zu einer Kfz-Werkstatt, Erlenbacher Straße 41, Flurnr. 7011/3, Gemarkung Elsenfeld**

Die Bauherren beabsichtigen, die bestehende Lagerhalle in eine Kfz-Werkstatt durch Einrichtung einer Hebebühne und Versetzung einer Innenwand umzunutzen. Das Vorhaben liegt im Innerortsbereich gemäß § 34 BauGB, laut FNP-Wohnbaufläche. Die Nachbarunterschriften sind vorhanden. Es sind sechs Stellplätze nachgewiesen. Die Bauverwaltung empfiehlt, dem Vorhaben das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

**Beschluss:**

Der Bauausschuss hat einstimmig beschlossen, dem Vorhaben das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

**Abstimmungsergebnis     Ja 6    Nein 0    Anwesend 6**

**2.4.     Antrag auf Isolierte Befreiung: Errichtung eines Sichtschutzzaunes, Gertrudstraße 16, Flurnr. 4515/15, Gemarkung Elsenfeld**

Der Bauherr beabsichtigt, als Einfriedung einen zwischen 1,30 m und 1,80 m hohen Holzzaun entlang der Westseite, Nordseite und Ostseite seines Doppelhaushälfte-Grundstücks, anstelle der eingegangenen Thujahecke, zu errichten. Er begründet dies ausführlich mit der schweren Erkrankung seiner Frau, die eine Privatsphäre während der Einfriedung benötige. Die Nachbarunterschriften sind vorhanden. Die Eigentümer des Anwesens Bussardstraße 9 weisen darauf hin, dass im Einmündungsbereich eine maximale Höhe von 1,30 m eingehalten werden sollte. Der Bebauungsplan „Vordere Hart“ schreibt vor, dass die Einfriedung entlang der Straße als Maschendrahtzaun mit einer maximalen Höhe von 1,00 m, hinterpflanzt mit Büschen gestaltet sein soll, alternativ ein dunkel lasierter Holzzaun. Die rückwärtige Einfriedung darf maximal 1,30 m hoch sein. Festzustellen ist, dass im Baugebiet „Vordere Hart“ bereits an einer Vielzahl von Grundstücken straßenseitige Einfriedungen zwischen ca. 1,60 m und ca. 2,00 m Höhe vorhanden sind.

Ein Bauausschussmitglied pochte auf die Einhaltung der Vorschriften des Bebauungsplans hinsichtlich der niedrigen Zaunhöhen, gerade im gefährlichen Kreuzungsbereich. Auch die übrigen Bauausschussmitglieder sprachen sich gegen die massive Einfriedung aus. Herr Langner, dem das Wort erteilt worden war, begründete sein Vorhaben zunächst, erklärte dann aber, schon mit einem Gärtner bezüglich Errichtung einer geeigneten Hecke in Verbindung zu stehen und zog schließlich seinen Antrag auf isolierte Befreiung zurück.

Durch Rücknahme des Antrags hat sich die Beschlussfassung erledigt.

---

**2.5. Bauantrag: Errichtung eines Weidezeltes als Maschinenunterstand mit zusätzlicher Stellfläche und Zuwegung, Sommerauer Weg, Flurnr. 531, Gemarkung Eichelsbach**

---

Der Bauherr beabsichtigt, unmittelbar südöstlich angrenzend an das landwirtschaftliche Anwesen Sommerauer Weg 2 ein Weidezelt als Maschinenunterstand zu errichten, um seine Gerätschaften für die Brennholzaufbereitung und das Heu machen unterstellen zu können. Das Vorhaben wurde im Vorfeld von der Bauverwaltung mit dem Landratsamt und dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten eng abgestimmt. Der Bauherr muss eine angemessene Rückbaukaution beim Landratsamt hinterlegen für den Fall, dass die landwirtschaftlichen Aktivitäten aufgegeben werden.

Die Bauverwaltung empfiehlt, 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**

---

**2.6. Abstandsflächenübernahme für die Errichtung eines Carports, Mühlweg 26, Flurnr. 6146, Gemarkung Elsenfeld**

---

Die Bauherrin beabsichtigt, ein verfahrensfreier Carport auf der Westgrenze des Anwesens Mühlweg 26 nördlich angrenzend an die bestehende Grenzbebauung zu errichten. Nach Mitteilung des Landratsamts ist Voraussetzung dafür, dass der Grundstücksnachbar Markt Elsenfeld eine Abstandsflächenübernahmeerklärung abgibt und bestätigt, dauerhaft keinerlei Gebäude innerhalb der Abstandsfläche auf seinem Grundstück zu errichten. Da diese Fläche Außenanlage ist (Straßenflächen, Pflasterfläche, Grünfläche), sieht die Bauverwaltung keinen Grund, die Abstandsflächenübernahme zu versagen.

**Beschluss:**

Der Bauausschuss fasste den einstimmigen Beschluss, die Abstandsflächenübernahmeerklärung abzugeben.

**Abstimmungsergebnis      Ja 6    Nein 0    Anwesend 6**

**Der öffentliche Teil der Bauausschusssitzung war um 17:25 Uhr beendet.**

Elsenfeld, den 24.11.2025

---

Kai Hohmann  
Erster Bürgermeister

Joachim Oberle  
Schriftführer