

NIEDERSCHRIFT
über die Bauausschusssitzung (öffentlich)
am Dienstag, den 16.12.2025
im großen Sitzungssaal des Rathauses Elsenfeld

Sitzungsbeginn: 16:00 Uhr

Sitzungsende: 18:45 Uhr

Anwesend waren:

Sitzungsvorsitzender:

Herr Kai Hohmann

Ausschussmitglieder:

Herr Kilian Ballmann

Herr Wolfgang Büttner

Herr Egmar Hein

Herr Rudolf Thorwart

Herr Thomas Lebert

Vertreter für Andreas Dotzel

Verwaltung:

Frau Sandra Jakobi

Frau Sabrina Schießmann

Schriftführer

Herr Joachim Oberle

Entschuldigt fehlte:

Ausschussmitglied:

Herr Andreas Dotzel

Gäste:

Frau Susanne Walter, Leiterin KiGa „Rasselbande

zu TOP 3

Herr Josef Roth, Architektenbüro Roth

zu TOP 4

Herr Hubertus Weis, 1. Kommandant der Freiwilligen Feuerwehr Eichelsbach

zu TOP 4

Herr Thomas Dotterweich, Kieswerke Dotterweich

zu TOP 5

Zuhörer:

Herr Thorsten May, Kämmerer Markt Elsenfeld

Herr Thomas Becker, Marktgemeinderat

Herr Nico Zöllner

neun Mitglieder der Freiwilligen Feuerwehr Eichelsbach

Herr Martin Roos, Pressevertreter

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

1. Verkehrsangelegenheiten
- 1.1. Antrag auf Errichtung eines Behindertenparkplatzes gegenüber dem Anwesen Birkenstraße 48
2. Bauanträge
- 2.1. Interne Bauvoranfrage: Aufstockung des Wohn- und Geschäftshauses, Birkenstr. 2, Flurnr. 2794/151, Gemarkung Eisenfeld
3. Vorstellung und Abstimmung über die überarbeitete Ausführungsplanung sowie das Leistungsverzeichnis für das Außengelände der KITA "Rasselbande" mit Beschlussfassung
4. Neubau des Feuerwehrhauses für die Freiwillige Feuerwehr Eichelsbach - Empfehlungsbeschluss zum Entwurf
5. Errichtung einer Baustraße durch das Kieswerk Dotterweich

Bürgermeister Kai Hohmann begrüßte die Ausschussmitglieder, die geladenen Gäste und Zuhörer und eröffnete die Sitzung um 16:00 Uhr.

Öffentlicher Teil

1. Verkehrsangelegenheiten

1.1. Antrag auf Errichtung eines Behindertenparkplatzes gegenüber dem Anwesen Birkenstraße 48

Mit E-Mail vom 07.11.2025 beantragt der Anwohner der Birkenstraße 48 einen Behindertenparkplatz auf dem gegenüberliegende Parkstreifen, da seine Frau eine Schwerbehinderung habe. Gleichzeitig verfüge sie auch über die entsprechende Parkberechtigung.

Die notwendige Parkplatzbreite ist zwar nicht gegeben, jedoch nach Rücksprache mit dem Antragssteller stellt dies kein Problem dar. Zudem befindet sich der Parkplatz in einer sehr wenig und überwiegend nur von Anwohner genutzten Stichstraße.

Der Verkehrsberater der PI Obernburg hat mit der Errichtung des Behindertenparkplatzes ebenfalls kein Problem.

Beschluss:

Der Errichtung des Behindertenparkplatzes wurde zugestimmt.

Abstimmungsergebnis Ja 6 Nein 0 Anwesend 6

2. Bauanträge

2.1. Interne Bauvoranfrage: Aufstockung des Wohn- und Geschäftshauses, Birkenstr. 2, Flurnr. 2794/151, Gemarkung Eisenfeld

Herr Mario Giaquinta fragte über seinen Planer mit E-Mail vom 29.10.2025 beim Landratsamt Miltenberg an, ob das Grundstück Flurnummer 2794/151, Birkenstraße 2 mit einem dreigeschossigen Mehrfamilienhaus mit Staffelgeschoss und Pultdach bebaut werden könne

(Grundfläche: 22,20 x 22,20 m). Er hätte die Chance, dieses Grundstück zu erwerben. Das Landratsamt verwies auf die in der Umgebung weit überwiegend vorhandenen zweigeschossigen Satteldachhäuser und sieht ein drittes Geschoss, wenn es auch teilweise mit Rücksprüngen ist, als zu viel und eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Zwischen den Wegen“, der zweigeschossigen Wohngebäude bei frei wählbarer Dachform vorsieht, als zu weitgehend an. Allerdings verwies das Landratsamt auf den seit 30.10.2025 in Kraft getretenen sogenannten „Baturbo“. Zielsetzung der Bundesregierung ist es, durch den „Baturbo“, auch durch Abweichung vom Bebauungsplan, mehr und schneller bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

Zu diesem neuen Rechtsinstrument führte die Bauverwaltung folgendes aus:

Informationen zum sogenannten „Baturbo“ (§ 246e BauGB, in Kraft getreten am 30.10.2025, befristet bis 2030)

- Zielsetzung ist es, mehr und schneller bezahlbaren Wohnraum zu schaffen durch Abweichen vom Bauplanungsrecht ohne Bebauungsplanaufstellung oder Änderung.
- Auch im 34er Gebiet ist kein Einfügen mehr nötig, wenn das Vorhaben Wohnzwecken dient.
- Auch im Außenbereich ist ein Vorhaben zu Wohnzwecken zulässig, wenn dieser im räumlichen Zusammenhang mit dem Siedlungsbereich steht.
- Aber: Die Gemeinde entscheidet im Einzelfall, wenn vom Bauherrn ein entsprechender Antrag kommt, ob der „Baturbo“ angewendet wird. Zu beachten ist die Zustimmungsfiktion von drei Monaten.
- Ein Bauantrag ist beim „Baturbo“ notwendig.
- Die Gemeinde kann ihre Zustimmung zum „Baturbo“ an qualitative und gestalterische Vorgaben knüpfen oder an einen Städtebaulichen Vertrag binden.
- Für den „Baturbo“ ist keine Mindestgröße des Vorhabens erforderlich.
- Der „Baturbo“ ist ein Experiment und neben den §§ 29 ff BauGB anwendbar.
- Auf Bundesebene wird eine „Werkstatt“ als digitale Austauschplattform zum „Baturbo“ eingerichtet.
- Die Haftung liegt allerdings bei der Gemeinde, wenn sie dem „Baturbo“ zustimmt.

Im konkreten Fall entspricht das Staffelgeschoss nicht den Festsetzungen des Bebauungsplans. Das südlich angrenzende Nachbargebäude Nordring 20 (Eigentümer: Giacomo Giaquinta) ist gewerblich genutzt.

Die Bauverwaltung bat den Bauausschuss um eine Grundsatzentscheidung, ob sich der Markt Elsenfeld, unter Anwendung des „Baturbos“, über die Festsetzungen des Bebauungsplans „Zwischen den Wegen“ hinsichtlich der Geschosshöhe hinwegsetzen soll.

Der Bauausschuss war überwiegend der Auffassung, dass Staffelgeschoss als drittes Geschoss störe das Ortsbild nicht und sei an dieser Stelle vertretbar, auch wenn der Bebauungsplan nur zwei Vollgeschosse vorsehe. Dem „Baturbo“ solle man daher zustimmen.

Ein Bauausschussmitglied bemerkte, das avisierte Baugrundstück sei zwischenzeitlich an einen Dritten verkauft, sodass sich die Thematik aktuell erledigt hat.

Beschluss:

Der Bauausschuss fasste den einstimmigen Beschluss, dem Vorhaben die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens unter Anwendung des „Baturbos“ gemäß § 246 e BauGB in Aussicht zu stellen, sollte ein entsprechender Bauantrag eingehen.

Abstimmungsergebnis Ja 6 Nein 0 Anwesend 6

3. Vorstellung und Abstimmung über die überarbeitete Ausführungsplanung sowie das Leistungsverzeichnis für das Außengelände der KITA "Rasselbande" mit Beschlussfassung

Die Umsetzung der Außenanlage der Kita „Rasselbande“ wurde aufgrund der Haushaltslage vorerst auf die Jahre 2026 und 2027 verschoben.

Inhaltlich sind weitere Einsparungen notwendig, um die Umsetzung für 2026 im Haushalt darstellen zu können.

Nach der letzten Beratung zur Außenanlage der Kita „Rasselbande“ wurde die Ausführungsplanung noch einmal von der Kita-Leitung, Frau Walter, Herrn Sommer-Pekel vom Ordnungsamt und Frau Schießmann, Bauamt, gesichtet und vor Ort nach einer Reduzierung des Umfangs oder der Ausführung gesucht, um Kosten einzusparen.

Es wurden folgende Punkte geändert oder gestrichen:

- Mehrfach-Trampolin inkl. EPDM-Belag entfällt
- Spielpodest aus Holz um Bestandsbaum entfällt
- Sitzmobiliar entfällt
- Holzsteg entfällt
- Sandspielküche und Bocktisch entfallen
- Brücke über das „Spieltal“ entfällt
- vorhandene Rutsche wird an der neuen Kletter-Spielanlage weiterverwendet
- die Hügellandschaft wird reduziert
- der Asphaltbelag wird reduziert
- bei den Spielgeräten wurden kostengünstigere Alternativen gesucht (weniger Funktionen)
- Zwei vorhandene defekte Spielhäuschen werden durch neue ersetzt (neu)

Durch diese Maßnahmen wurden die Kosten von brutto 300.000 € auf 190.000 € reduziert. Die Leiterin der Kita „Rasselbande“ bemerkte, es handle sich nun um ein naturnahes Spielgelände, was aus pädagogischer Sicht gut so sei.

Beschluss:

Der Bauausschuss stimmte der vorgestellten Ausführungsplanung mit dem reduzierten Kostenrahmen zu. Er fasste einen Empfehlungsbeschluss für den Marktgemeinderat. Die Maßnahme sollte im Frühjahr/Sommer 2026 ausgeschrieben werden, sodass die Umsetzung ab Spätsommer 2026 erfolgen kann.

Abstimmungsergebnis Ja 6 Nein 0 Anwesend 6

4. Neubau des Feuerwehrhauses für die Freiwillige Feuerwehr Eichelsbach - Empfehlungsbeschluss zum Entwurf

Erster Bürgermeister Kai Hohmann begrüßte zu diesem Tagesordnungspunkt den 1. Kommandanten der Freiwilligen Feuerwehr Eichelsbach, Herrn Hubertus Weis sowie Herrn Architekt Josef Roth. Das Vorhaben ist eng mit der Freiwilligen Feuerwehr Eichelsbach, dem Kreisbrandrat und der Regierung von Unterfranken abgestimmt, die einen Festbetragszuschuss in Höhe von 168.000 € je notwendigem Stellplatz, somit bei zwei anerkannten Stellplätzen 336.000 €, mit der E-Mail vom 02.12.2025 in Aussicht gestellt hat.

Der Markt Elsenfeld ist inzwischen grundbuchmäßiger Eigentümer des Baugrundstücks Höhenstraße 9, Flurnr. 57, Gemarkung Eichelsbach. Die Räumung ist bis Ende Januar 2026 vorgesehen, der Abbruch sämtlicher Gebäude im zeitigen Frühjahr 2026.

Architekt Roth stellte die Planung vor:

- Die beiden historischen Torpfosten und Teile des Bestandsmauerwerks werden als Einfriedung erhalten.
- Sämtliche Gebäude auf dem Grundstück müssen abgebrochen werden.
- Die Planung lässt Platz für einen hypothetischen dritten Fahrzeugstellplatz.
- Das neue Feuerwehrhaus wird mit dem Bestandsgebäude baulich verbunden, allerdings nur im Erdgeschoss, weil das Bestandsgebäude im ersten OG auf der Westseite Fenster hat.
- Mitgeplant werden muss die gewünschte Heizzentrale auf Pelletsbasis, über die das neue Feuerwehrhaus, das Bestandsgebäude, die Eichelsberghalle mit Kindergarten „Bärenhöhle“ und das Haus der Bäuerin, künftig beheizt werden sollen.
- Vorgeschlagen wird auch der Bau von zwei Satteldächern, um den Charakter der Giebellandschaft im alten Ortskern mit Rathaus zu übernehmen, wobei das Dachgeschoss Rohbau bleibt und Lagermöglichkeiten für die Feuerwehr bietet.
- Die Doppelgarage wird mit einem Flachdach versehen.
- Das Obergeschoss soll mit Lärchenholz verkleidet werden.
- Die Nutzfläche liegt bei 524,53 m².
- Das Feuerwehrhaus soll als Baukörper in Massivbauweise errichtet werden. Holzbauweise ist feuchteempfindlich.
- Die Gesamtkosten liegen für das Feuerwehrhaus bei 2.219.000 € zzgl. 281.000 € für die Außenanlage = ca. 2.500.000 €; für das Satteldach kommen Kosten in Höhe von ca. 144.000 € hinzu, sodass die Gesamtkosten bei ca. 2.643.000 € brutto liegen.
- Nicht in den Kosten enthalten ist eine Zisterne mit 50 m³ Fassungsvermögen bei einem Durchmesser von 6 m und Kosten von 79.760 € brutto.
- Ebenso nicht in den Kosten enthalten ist die Heizzentrale mit einem Kostenvolumen von 523.340 €, welche die ihr angeschlossenen Einrichtungen wie folgt versorgt:
Feuerwehrhaus 25 KW, Altes Rathaus 30 KW, Kindergarten „Bärenhöhle“ 40 KW, Eichelsberghalle 100 KW, Haus der Bäuerin 100 KW, Summe: 195 KW, gerundet 200 KW. Der Jahresverbrauch liegt bei ca. 123 m³ Pellets. Die Heizungen in der Eichelsberghalle und dem Haus der Bäuerin sind alt und störanfällig und sollten ausgetauscht werden. Die Versorgung benachbarter Wohngebäude über die Heizzentrale ist nicht sinnvoll darstellbar (fehlende Versorgungssicherheit, ungeklärte Abnahmebereitschaft, abrechnungstechnische Probleme usw.).

Verwaltungsrat Joachim Oberle plädierte deutlich für die Satteldachvariante. Man bewege sich im historischen Ortskern, in den man vor wenigen Jahren erhebliche Summen beim Haus der Bäuerin und der Platzgestaltung ins Ortsbild investiert habe. Der Neubau des Feuerwehrhauses präge das Ortsbild für die nächsten Jahrzehnte, sodass die Mehrkosten von rund 5 % gerechtfertigt sind. Das Flachdach sei eigentlich im Zusammenhang mit dem Ursprungsstandort neben der Eichelsberghalle entwickelt worden.

Frau Schließmann ergänzte, ein Flachdach sollte heutzutage begrünt sein, was wiederum Mehrkosten und nicht unerheblichen Unterhaltungsaufwand induziere. Auch müsse man gegebenenfalls an eine Absturzsicherung denken.

Der Bauausschuss begrüßte die Planung und sprach sich mehrheitlich für die Satteldachvariante aus, zumal man sich im historisch gewachsenen Ortskern und seinen Giebellandschaften bewege. Die Bauverwaltung wurde beauftragt, über die Städtebauförderung und die Dorferneuerung zu klären, ob es für die Mehrkosten für die Satteldachvariante staatliche Zuschüsse geben könnte.

Kommandant Weis erklärte, die Freiwillige Feuerwehr Eichelsbach bevorzuge klar die Satteldachvariante, zumal man die Lagerfläche künftig sicherlich gut nutzen könne, auch wenn aktuell kein konkreter Bedarf bestehe.

Die Bauverwaltung empfiehlt, der Planung – aus städtebaulichen Gründen mit Satteldachvariante – zuzustimmen und einen entsprechenden Empfehlungsbeschluss für den Marktgemeinderat zu fassen, damit Architekt Roth die Eingabeplanung ausarbeiten und die Bauverwaltung den Zuwendungsantrag an die Regierung von Unterfranken stellen kann.

Beschluss:

Der Bauausschuss fasste mit 5:1 Stimmen den Beschluss, dem Marktgemeinderat die Zustimmung zur Entwurfsplanung für den Neubau des Feuerwehrhauses Eichelsbach mit Satteldach zu empfehlen und einen Zuwendungsantrag an die Regierung von Unterfranken zu stellen.

Abstimmungsergebnis Ja 5 Nein 1 Anwesend 6

5. Errichtung einer Baustraße durch das Kieswerk Dotterweich

Erster Bürgermeister Kai Hohmann begrüßte zu diesem Tagesordnungspunkt Herrn Thomas Dotterweich, Geschäftsführer der Firma Dotterweich GmbH. Die Firma Dotterweich möchte den Sand und Kies, der bei der Erweiterung der Gemeinschaftskläranlage anfällt, über eine Baustraße in ihr Werk in der Kiesgrube in Kleinwallstadt abfahren, um dieses Material dort aufzubereiten. Hierfür muss eine ausreichende Baustraße errichtet werden, die die Bahnstrecke unterquert und auf Eisenfelder Gemarkung, entlang der Firma Schuck, über die Kleinwallstädter Straße an die Umgehungsstraße angebunden wird. Dadurch lässt sich der Schwerverkehr für den Kiestransport durch Kleinwallstadt und Eisenfeld vermeiden. Die Baustraße führt unter anderem über die gemeindlichen Flurstücke 2937/3 und 3087/5, Gemarkung Eisenfeld. Herr Dotterweich trägt sich mit dem Gedanken, diese Baustraße eventuell nicht rückzubauen, sondern diese dem Markt Eisenfeld als Fuß- und Radweganbindung dauerhaft zu überlassen.

Die Bauverwaltung bittet den Bauausschuss um Stellungnahme, ob die gemeindlichen Flurstücke für den Bau der Baustraße grundsätzlich zur Verfügung gestellt werden und ob der Markt Eisenfeld grundsätzlich an der Übernahme der Baustraße als Fuß- und Radweganbindung interessiert wäre. Sollte das der Fall sein, sind die weiteren rechtlichen Anforderungen (z. B. dauerhafte Bahnunterquerung, Naturschutz, Anbindung an die Kleinwallstädter Straße/Umgehungsstraße) neben Fragen des Unterhalts zu klären, sodass letztlich ein städtebaulicher Vertrag zwischen dem Markt Eisenfeld und Herrn Dotterweich geschlossen werden kann.

Sollte die Übernahme der Baustraße als Fuß- und Radweg durch den Markt Eisenfeld nicht möglich sein, ist diese zu gegebener Zeit zurückzubauen und das Gelände in den Ursprungszustand zu versetzen.

Herr Dotterweich erklärte, für den Abtransport des ca. 24.000 m³ umfassenden Materials seien vom AMME viele Varianten untersucht worden wobei sich die vorgestellte Variante mit Abstand als die beste erwiesen habe, weil sie eine große Entlastung für die Bürger mit sich bringe. Die Straße werde eine Breite von 3,50-4,00 m haben und asphaltiert werden. Er beabsichtige, einen Teil des Materials gleich während der Bauphase abzufahren und den anderen Teil südlich der Kläranlage zunächst zwischenzulagern. Im Anschluss möchte er die im Flächennutzungsplan ausgewiesene Kiesabbauvorbehaltsfläche auskiesen und auch dieses Material über die genannte Baustraße abfahren.

Die Planung hierfür treibe er zurzeit über sein Planungsbüro und das Bergamt voran; er gehe davon aus, dass die Abbaugenehmigung bis Mitte 2026 vorliege. Für das Projekt „4. Klärbecken“ veranschlage er ca. 1,5 Jahre, für die Auskiesung der Vorbehaltsfläche weitere ca. 5-7 Jahre, sodass mit dem Ende der Transportfahrten über die Baustraße in den Jahren 2034/2035 zu rechnen sei. Mit der Unteren Naturschutzbehörde sei er in engem Kontakt. Auch für den Fall des Rückbaus der Baustraße verlange diese Ökoausgleich. Bleibe die Baustraße dauerhaft als Fuß- und Radweg bestehen, sei der Ökoausgleich noch zu klären. Er verfüge aber über geeignete Grundstücke und habe auch Guthaben auf seinem Ökokonto. Der Erhalt der Baustraße als dauerhafter Fuß- und Radweg biete viele Vorteile hinsichtlich der verbesserten Anbindung des Elsenfelder Gewerbegebiets. Den Abtransport des Kieses unter der Bahnlinie wolle er mit einem wendigen „Dumper-Lkw“ sicherstellen. Dem Markt Elsenfeld entstehen für die Maßnahme „Baustraße“ keinerlei Kosten.

Nach der Auskiesung wolle er keine Verfüllung der Grube vornehmen, sondern den entstandenen See an Angler verpachten, die erfahrungsgemäß eine gewisse soziale Kontrolle ausüben. Im Übrigen diene die Grube als Retentionsraum für rund 35.000 m³ Wasser in Überschwemmungsfall.

Ein Marktgemeinderat sah einen erheblichen wirtschaftlichen Vorteil für die Firma Dotterweich und gab zu überlegen, einen angemessenen Pachtvertrag für die Zurverfügungstellung der beiden gemeindlichen Grundstücke zu erheben.

Beschluss:

Der Bauausschuss fasste den einstimmigen Beschluss, der Führung der Baustraße für den Abtransport des Kiesmaterials aus dem Bau des 4. Klärbeckens, sowie der Auskiesung der Kiesabbauvorbehaltsfläche südlich der Kläranlage, über die gemeindlichen Grundstücke 2937/3 und 3087/5, Gemarkung Elsenfeld als Schritt eins zuzustimmen mit der Zielsetzung, diese Baustraße als Schritt zwei nach Vorliegen der rechtlichen Voraussetzungen und Abschluss eines entsprechenden Städtebaulichen Vertrags als gemeindliche Fuß- und Radwegverbindung zu gegebener Zeit zu übernehmen. Sollte die Übernahme der Baustraße als Fuß- und Radweg durch den Markt Elsenfeld nicht möglich sein, ist diese zu gegebener Zeit zurückzubauen und das Gelände in den Ursprungszustand zu versetzen.

Abstimmungsergebnis Ja 6 Nein 0 Anwesend 6

Der öffentliche Teil der Bauausschusssitzung war um 16:57 Uhr beendet.

Elsenfeld, den 14.01.2026

Kai Hohmann
Erster Bürgermeister

Joachim Oberle
Schriftführung