



STADT ERLENBACH

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAU-, UMWELT- UND VERKEHRSAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum:	Donnerstag, 18.09.2025
Beginn:	19:00 Uhr
Ende	21:20 Uhr
Ort:	im Sitzungssaal des Rathauses

ANWESENHEITSLISTE

Vorsitzender

Becker, Christoph

Ausschussmitglieder

Barth, Jörg
Deckert, Sylvia
Großmann, Eberhard, Dr.
Kümpel, Peter

Umweltbeauftragter

Arndt, Mario nur öffentliche Sitzung

Stellvertreter

Bohlender, Benjamin
Dyroff, Lisa-Maria
Ehrentraut, Anna Maria
Oliveira Zbinden, Marina
Pfeffer, Michael

Schriftführer

Franz, Karl

Verwaltung

Geutner, Ann-Katrin
Stratil, Werner, Gärtnerei (Zu TOP 2)

Presse

Freichel, Main Echo

Gäste

Abt, Gabriel, Kreisfachberater LRA (Zu TOP 2)

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ausschussmitglieder

Baumgarten, Ivo
Knüttel, Gerhard
Kroth, Gerhard
Mück, Michael
Raab-Wasse, Helga
Wöber, Michael

Verwaltung

Ballweg, Reiner

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- 1** Bekanntgaben
- 2** Städtische Friedhöfe;
Vorstellung der schrittweisen Umsetzung des Rahmenplans mit Empfehlungs-
beschlussfassung an den Stadtrat
- 3** Obdachlosenunterbringung im Stadtgebiet; **2025/2243**
Beschlussfassung über Umsetzung und Ausbau mobiler Raumcontainer "Hin-
ter den Straßenäckern"
- 4** Abfallbeseitigung im Stadtgebiet; **2025/2286**
Beschlussfassung über die Standortverlegung der Glas- und Altkleidercontai-
ner am "Bahnhofplatz"
- 5** Behandlung von Bauanträgen und Bauanfragen
- 5.1** Bauvoranfrage Dörr & Kleinschrodt GbR; **2025/2282**
Errichten von zwei Mehrfamilienhäusern (4 WE und 8 WE) mit 14 Stellplätzen;
Mechenharder Str. 14
Innerortsbereich
- 5.2** Bauantrag Rochner Bau GmbH; **2025/2288**
Neubau eines Mehrfamilienhauses (46 WE) mit Tiefgarage; Kolpingstraße 8
B-Plan "Westlich der Bahnlinie - 11. Änderung"
- 5.3** Bauantrag Elin GmbH; **2025/2289**
Errichtung eines Mehrfamilienhauses (10 WE); Liebigstr. 34
B-Plan "Westlich der Bahnlinie"
- 5.4** Bauantrag Tamara Wild; **2025/2290**
Nutzungsänderung Teilbereich Spielzimmer zum Yogaraum; Müllersweg 30
B-Plan "Müllersweg"
- 5.5** Bauantrag Jochen Boos; **2025/2291**
Errichtung einer Terrassenüberdachung; Kiefernweg 3b
B-Plan "Hintern See"
- 5.6** Bauantrag TC Schwarz-Gold Erlenbach e.V.; **2025/2300**
Errichtung einer Terrassenüberdachung am Clubheim; In den Weißenäckern
Außenbereich
- 5.7** Bauantrag Balonier EB GbR; **2025/2301**
Nutzungsänderung im DG von einer Ferienwohnung zu einer Geschäftsfüh-
rerwohnung und Nutzungsänderung im KG von Vereins-/Partyraum 1 und 2 zu
Lagerräumen; Elsenfelder Str. 30a
B-Plan "Pfützenäcker"
- 5.8** Bauantrag Michaela Beugholt; **2025/2302**
Umnutzung einer Garage zu Wohnraum; Am Stadtwald 6
Erneute Beteiligung durch das LRA
- 5.9** Bauantrag Aslihan und Bilal Aydin; **2025/2307**
Dachgeschossausbau; Martin-Luther-Platz 6
Innerortsbereich
- 5.10** Bauantrag FV Türk Erlenbach 1966 e.V.; **2025/2308**
Errichtung von zwei Ballfanganlagen hinter den Toren; Liebigstraße
Außenbereich

5.11 Bauantrag auf isolierte Befreiung Nicola und Christian Bein:
Errichtung einer Einfriedung; Friedenstr. 20
B-Plan "Friedenstrasse"

2025/2312

6 Anfragen aus dem Gremium

Erster Bürgermeister Christoph Becker eröffnet um 19:00 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses. Er begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses fest.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

1 Bekanntgaben

Der Bürgermeister gibt bekannt:

Altkleidercontainer im Stadtgebiet:

Am 28.08.2025 erreichte die Verwaltung eine Information durch eine Bürgerin, dass sämtliche Altkleidercontainer in Erlenbach (inkl. Stadtteile) abgefahren seien. Bei der Überprüfung der Standorte durch die Verwaltung wurde festgestellt, dass lediglich am „Bahnhofsplatz“ sowie „Hinter den Straßenäckern“ noch Altkleidercontainer stehen und sämtliche sonstigen Standorte „verwaist“ sind.

Lt. Auskunft des Entsorgungsfachbetriebes wurden die Verträge mit Kolping und CAJ zum 31.08.2025 aufgekündigt. Hierüber erreichte die Verwaltung jedoch leider keine Information.

Aktuell wartet die Verwaltung auf Rückmeldung des BRK, welches intern prüfen will, ob sie zumindest einige Containerstandorte in Erlenbach bedienen kann.

Inbetriebnahme neue Bushaltestelle in Mechenhard:

Die „Aschaffenburg Miltenberg Nahverkehrs-GmbH“ (AMINA) hat mit Mailschreiben vom 17.09.2025 mitgeteilt, dass die neue Bushaltestelle „In den Sohlöden“ in Mechenhard ab dem 22.09.2025 bedient resp.in Betrieb genommen wird.

2 Städtische Friedhöfe; Vorstellung der schrittweisen Umsetzung des Rahmenplans mit Empfehlungsbeschlussfassung an den Stadtrat

Diskussionsverlauf:

Der Kreisfachberater Herr Gabriel Abt ist zur Sitzung anwesend und stellt anhand einer Präsentation, welche der Niederschrift als **ANLAGE 1** beigelegt ist, das Thema ausführlich vor und beantwortet die Fragen aus dem Gremium. In seinem Vortrag informiert er u.a. darüber, dass zwischenzeitlich etwa 80% der Bestattungen Urnenbestattungen sind.

In der Kostengegenüberstellung verdeutlicht Herr Abt u.a., dass die abschnittsweise Umsetzung der Maßnahmen in Eigenleistungen durch den städt. Bauhof und die Gärtnerei Einsparungen in Höhe von etwa 30% erreicht werden können. Darin enthalten sind aber auch erforderliche Planungsleistungen (Ausführungsplanung u. Ausschreibung der jeweiligen Bauabschnitte) durch notwendige Fachplaner.

BGM Becker fasst die Aufgabenstellung so zusammen, dass in aller Kürze auf allen städt. Friedhöfen u.a. das Angebot von Urnenbestattungen ermöglicht werden soll und erinnert daran, dass hierfür ausreichende Haushaltsmittel bereitgestellt wurden. Ferner berichtet er, dass im neuen Friedhofsteil in Mechenhard ab dem nächsten Jahr viele Flächen frei würden, die genutzt werden könnten, bevor das Konzept des Herrn Struchholz mit der Erschließung neuer Flächen umgesetzt würde.

Aus der anschließenden Diskussion heraus wurde u.a. angeregt, dass u.a. die Barrierefreiheit der Wege auch ein wichtiger Bestandteil des Friedhofskonzeptes sein sollte und die planerische Gestaltung von Urnenplattengräber überdacht werden müsse, da insbesondere das Ergebnis auf dem Friedhof Mechenhard nicht optimal sei. Ebenfalls angeregt wird zur Umsetzung auf ausreichende Sitzbänke zu achten, da fehlende Sitzmöglichkeiten auf den Friedhöfen immer wieder von der Bevölkerung bemängelt würden.

Auf die Rückfrage zur zeitnahen Rodung des Baumbestandes zur Freimachung der gepl. Fläche für künftige muslimische Bestattungen gibt BGM Becker zur Antwort, dass der Antrag der muslimischen Gemeinde bereits vor Jahren mit dem Stadtrat diskutiert und mit der Rodung/Freimachung der vorgesehenen Fläche ab dem 1. Oktober vorbereitet würde.

Abschließend bedankt sich BGM Becker bei Herrn Abt und Herrn Stratil sowie bei allen Beteiligten für die sehr gute Vorarbeit und stellt den Beschlussvorschlag zur Abstimmung.

Beschluss:

Beschlussempfehlung an den Stadtrat:

Der stufenweisen baulichen Umsetzung des vorgestellten Rahmenplans des Kreisfachberaters Gabriel Abt zur Umgestaltung der städtischen Friedhöfe unter Einbeziehung der Barrierefreiheit von Wegen wird zugestimmt.

Einstimmig beschlossen Ja 10 Nein 0 Anwesend 10

3	Obdachlosenunterbringung im Stadtgebiet; Beschlussfassung über Umsetzung und Ausbau mobiler Raumcontainer "Hinter den Straßenäckern"
----------	---

Der Stadtrat hat am 28.11.2024 dem Empfehlungsbeschluss aus dem HFA vom 14.11.2024 über die Nutzung und Nachrüstung der vorhandenen (mobilen) Raumcontainer, aktuell am Jugend- und Familienzentrum (ehem. als Ersatzunterkunft für die Schlagzeugklasse der städt. Musikschule gepl.) zur Schaffung von Ersatznotunterkünften an den gemeinsamen Standort „Hinter den Straßenäckern“ zugestimmt.

Bei einem gemeinsamen Vororttermin zur Klärung des geeigneten Standortes wurde festgehalten, dass die zusätzlichen sechs Raumcontainer in nördlicher Verlängerung der besteh. Obdachlosencontainern parallel zur Straße angeordnet werden sollen.

Wie in o.g. HFA-Sitzung bereits vorgestellt, ist die zusätzliche Unterbringung von obdachlosen Personen nun zur „Mehrfachbelegung“ mit gemeinsamen Sanitär-/Koch- und Essbereich vorgesehen.

Der GF der StadtBAU GmbH hat hierfür die voraussichtlichen Kosten für De- und Remontage der sechs mobilen Raumcontainer und deren Innenausstattung zusammengestellt und zur Haushaltsplanung 2025ff mit EUR 31.000 beziffert.

Zunächst muss der gewählte Standort frei von Bewuchs (Bäumen u. Büschen) gemacht werden und dies ist nur außerhalb der Brutzeit erst ab dem 1. Oktober möglich, aufgrund der bundesweit einheitlichen Regelung im Bundesnaturschutzgesetz, dass in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze nicht abgeschnitten oder beseitigt werden dürfen.

Anschließend werden sowohl die Fundamentierung als auch die Anschlüsse für Ver- und Entsorgung erneut durch den Städt. Bauhof durchgeführt, um die Kosten hierfür möglichst gering zu halten.

Zur Erinnerung:

Auf die drei ältesten Wohncontainer (mit separaten Sanitärcontainer) konnte bis dato aufgrund einer ununterbrochenen Belegung nicht verzichtet werden. Gleichwohl werden verwaltungsseitige Anstrengungen unternommen, diese Wohncontainer mit Nachdruck „freizumachen“, sollten sich alternative Unterbringungsmöglichkeiten für die Bewohner ergeben. Die überalterten Wohncontainer müssen dringend außer Betrieb genommen und der abfallrechtlichen Entsorgung zugeführt werden, da eine Ertüchtigung – wie bereits mehrfach berichtet – aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten ausscheidet.

Finanzielle Auswirkungen:

Im VermHH 2025 sind unter 1.4351.9350 derzeit EUR 31.000 eingeplant. Insofern dieses Budget nicht ausreichen sollte, wird vorgeschlagen den Beschluss über den finanziellen Rahmen in Höhe von bis zu EUR 50.000 zu fassen.

Der fehlende Deckungsbetrag in Höhe von EUR 19.000 wird aus dem Ansatz der HH-Stelle 1.1300.9350 (Sirenen) gebildet.

Beschluss:

Der Umsetzung der sechs mobilen Raumcontainer am Jugend- und Familienzentrum mit den notwendigen Innenausbauarbeiten zur Obdachlosenunterbringung in nördliche Verlängerung zu den bestehenden Wohncontainer „Hinter den Straßenäckern“ mit einem Kostenaufwand bis zu (brutto) EUR 50.000 sowie den dafür erforderlichen überplanmäßigen Haushaltsmitteln in Höhe von EUR 19.000 wird zugestimmt.

Einstimmig beschlossen Ja 10 Nein 0 Anwesend 10

4	Abfallbeseitigung im Stadtgebiet; Beschlussfassung über die Standortverlegung der Glas- und Altkleidercontainer am "Bahnhofsplatz"
----------	---

Die Kritik am aktuellen Standort von sechs Altglas- und drei Altkleidercontainer wächst mit zunehmenden Müllablagerungen in zentraler Bahnhofsnähe.

Dieser Standort vermittelt nicht nur Erlerbacher Gästen ein unsauberes Erscheinungsbild. Seit Monaten wird das Unbehagen zusätzlich durch anwachsende illegale Müllablagerungen und dem daraus folgenden Rattenbefall zusätzlich verstärkt.

Da sich dieser Container-Standort in unmittelbarer Nähe zum Sportplatz der Dr.-Vits-Grundschule befindet, sollte aus v.g. Gründen zwingend eine Verlagerung stattfinden und ein neuer Standort gefunden werden.

Nach zwischenzeitlich erfolgter Rücksprache mit der Kommunalen Abfallwirtschaft im LRA Miltenberg wird ein neuer Standort an der Gerhard-Dittel-Straße auf der städtischen Grünfläche vor dem Gebäude der Wasserwacht des BRK vorgeschlagen. Dieser Standort ist besser überwacht und könnte damit künftige Müllablagerungen reduzieren. Auch sollte der neue Standort von einer bisherigen Container-Doppel- auf eine Einfachbelegung reduziert werden.

Hierzu hat der Sachbearbeiter der Kommunalen Abfallwirtschaft mit Mailnachricht vom 22.07.2025 bereits seine Zustimmung erteilt.

Diskussionsverlauf:

In der Diskussion hierüber wird bemängelt, dass das Problem der illegalen Müllentsorgung mit einem neuen Standort nur „verlagert“ würde.

Dies teilt BGM Becker in seiner Antwort, da dies ein generelles Problem der heutigen Zeit sei, wodurch Zusatzkosten in Höhe von etwa EUR 50.000/a erzeugt würden, welche die Allgemeinheit zu tragen habe. Auch denke man am neuen Standort ggf. über eine Kameraüberwachung nach.

Die gepl. Einzelbelegung am neuen Standort beruhe auf einen Vorschlag des Landratsamtes.

Beschluss:

Der Verlegung des Standortes der Altglas- und Altkleidercontainer vom Bahnhofsplatz auf das städt. Grundstück an der Gerhard-Dittel-Straße, Nähe des BRK-Vereinshauses der Wasserracht, mit jeweiliger Container-Einzelbelegung wird zugestimmt.

Einstimmig beschlossen Ja 10 Nein 0 Anwesend 10

5	Behandlung von Bauanträgen und Bauanfragen
----------	---

5.1	Bauvoranfrage Dörr & Kleinschrodt GbR; Errichten von zwei Mehrfamilienhäusern (4 WE und 8 WE) mit 14 Stellplätzen; Mechenharder Str. 14 Innerortsbereich
------------	---

Im Rahmen einer Bauvoranfrage beantragt die Dörr und Kleinschrodt GbR die Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern (4 WE und 8 WE) mit 14 Kfz-Stellplätzen an der Mechenharder Straße 14 auf den beiden Grundstücken Flur-Nr. 2088 und Flur-Nr. 2089 der Gemarkung Erlenbach. Das Vorhaben liegt im unbeplanten Innenbereich und ist baurechtlich nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Das Reihenhause (4 WE) mit den Maßen 23,00*12,5 m ist mit drei Vollgeschossen und einem Satteldach (DN 45°) und das Mehrfamilienhaus (8 WE) ebenso mit drei Vollgeschossen und einem Satteldach (DN 45°) zusätzlich mit Zwerchhäusern (DN 10°) geplant. Die Zwerchhäuser stehen direkt auf der Außenwand und sollten aus städtebaulich gestalterischen Gründen zurückgesetzt werden.

Auf dem Grundstück können 14 Kfz-Stellplätze nachgewiesen werden. Gemäß der städtischen Stellplatzsatzung sind jedoch 16 Kfz-Stellplätze für die insgesamt 12 Wohneinheiten, davon 4 Wohneinheiten >50 m² nachzuweisen. Die Planung wäre dementsprechend anzupassen.

Durch die oberirdische Errichtung aller Kfz-Stellplätze ergibt sich ein extrem hoher Versiegelungsgrad, welcher aus ökologischer Sicht nicht empfohlen werden kann und demgemäß reduziert werden sollte.

Verwaltungsseitig kann die Zustimmung zur Bauvoranfrage empfohlen werden, insofern die v.g. Punkte in der Bauantragsplanung berücksichtigt werden.

Rechtslage:

§ 34 BauGB - Innerortsbereich

Beschluss:

Zur Bauvoranfrage der Dörr und Kleinschrodt GbR zur Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern (4 WE und 8 WE) an der Mechenharder Straße 14, Flur-Nr. 2088 und 2089, Gemarkung Erlenbach, wird das gemeindliche Einvernehmen in Aussicht gestellt, insofern die notwendigen 16 Kfz-Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen und der Versiegelungsgrad reduziert werden.

Einstimmig beschlossen Ja 10 Nein 0 Anwesend 10

5.2	Bauantrag Rochner Bau GmbH; Neubau eines Mehrfamilienhauses (46 WE) mit Tiefgarage; Kolpingstraße 8 B-Plan "Westlich der Bahnlinie - 11. Änderung"
------------	---

Die Rochner Bau GmbH beantragt die Baugenehmigung für den Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit 46 Wohneinheiten und Tiefgarage auf dem Grundstück an der Kolpingstraße 8, Flur-Nr. 6153, Gemarkung Erlenbach. Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Westlich der Bahnlinie – 11. Änderung“.

Das Mehrfamilienhaus besteht aus zwei Gebäuden mit den Außenmaßen 41,965 * 14,990 m bzw. 40,0 * 14,990 m, die im 3. Obergeschoss mit einem Querriegel verbunden werden. Das Wohngebäude ist mit vier Vollgeschossen und einem extensiv begrünten Flachdach geplant. Im rückwärtigen Grundstücksbereich wird die im Bebauungsplan vorgeschriebene Staffelung der Geschosse vorgenommen.

Für das Bauvorhaben sind gem. städtischer Stellplatzsatzung 77 Kfz-Stellplätze notwendig. Hiervon werden 54 Kfz-Stellplätze in der geplanten Tiefgarage nachgewiesen. Die restlichen 23 Stellplätze werden oberirdisch nachgewiesen. Zudem sind 55 Abstellplätze für Fahrräder vorgesehen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans werden ausnahmslos eingehalten. Der geplante Gebäudekubus soll vollständig innerhalb der festgesetzten Baugrenzen errichtet werden. Lediglich die geplanten Terrassen liegen teilweise außerhalb der Baugrenze, was gemäß Bebauungsplan jedoch zulässig ist.

Eine Nachbarbeteiligung ist nicht erfolgt.

Verwaltungsseitig kann die Zustimmung zum vorliegenden Bauantrag empfohlen werden.

Rechtslage:

B-Plan „Westlich der Bahnlinie – 11. Änderung“

Beschluss:

Zum Bauantrag der Rochner Bau GmbH für den Neubau eines Mehrfamilienhauses (48 WE) mit Tiefgarage an der Kolpingstraße 8, Flur-Nr. 6153, Gemarkung Erlenbach wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Einstimmig beschlossen Ja 10 Nein 0 Anwesend 10

5.3	Bauantrag Elin GmbH; Errichtung eines Mehrfamilienhauses (10 WE); Liebigstr. 34 B-Plan "Westlich der Bahnlinie"
------------	--

Die Elin GmbH beantragt die Baugenehmigung für die Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses mit 10 Wohneinheiten auf dem Grundstück an der Liebigstraße 34, Flur-Nr. 6501, Gemarkung Erlenbach. Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Westlich der Bahnlinie“.

Im Wohngebäude sind „Mikrowohnungen“ für Senioren geplant, weshalb diese barrierefrei errichtet werden. Die Planung wurde vorab in zahlreichen Gesprächen mit dem Stadtbauamt und der Baugenehmigungsbehörde erörtert.

Das Wohnhaus ist mit den Außenmaßen 15,485 * 12,30 m mit drei Vollgeschossen und einem Satteldach (DN 25°) sowie mit zurückgesetzten Zwerchhäusern (DN 2°) geplant. Das Dachgeschoss ist kein Vollgeschoss.

Für das Bauvorhaben sind 12 PKW-Stellplätze notwendig, welche auf dem Grundstück nachgewiesen werden können. Zusätzlich sind 20 Fahrrad-Abstellplätze vorgesehen.

Der Bauantrag weicht bezüglich mehrerer Festsetzungen vom Bebauungsplan „Westlich der Bahnlinie“ ab, weshalb Antrag auf Befreiung gestellt wurde:

1. Geschosshöhe

Im Bebauungsplan ist eine Geschosshöhe von 2,75 m festgesetzt. Das Wohngebäude ist mit einer Geschosshöhe von 2,86 m geplant. Begründet wird die Abweichung damit, dass die Geschosshöhe von 2,75 m für eine ausreichende lichte Raumhöhe für Wohnräume mit einer zusätzlichen Aufbauhöhe für eine Fußbodenheizung nicht ausreicht, weshalb um 0,11 m von dieser abgewichen werden soll.

2. Dachneigung und Dachform

Der Bebauungsplan sieht für dreigeschossige Wohngebäude ein Satteldach mit einer Dachneigung von 25°-30° vor. Die geplanten Zwerchhäuser weichen hiervon ab. Begründet wird die Abweichung damit, dass aufgrund der hohen Gebäudetiefe und der Hauptdachneigung von 25° für die verbesserte Nutzung der Wohnräume im Dachgeschoss Zwerchhäuser notwendig sind.

Eine Nachbarbeteiligung ist nicht erfolgt.

Die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens sowie die Zustimmung zu den Abweichungen kann verwaltungsseitig empfohlen werden.

Rechtslage:

B-Plan „Westlich der Bahnlinie“

Beschluss:

Dem Bauantrag der Elin GmbH für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 10 Wohneinheiten an der Liebigstraße 34 auf dem Grundstück Flur-Nr. 6501, Gemarkung Erlenbach, wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Den Anträgen auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans bzgl. der Geschosshöhe sowie der Dachform und Dachneigung wird zugestimmt.

Einstimmig beschlossen Ja 10 Nein 0 Anwesend 10

5.4	Bauantrag Tamara Wild; Nutzungsänderung Teilbereich Spielzimmer zum Yogaraum; Müllersweg 30 B-Plan "Müllersweg"
------------	--

Beantragt wird die Baugenehmigung für die Nutzungsänderung eines Teilbereiches des Spielzimmers zum Yogaraum am Müllersweg 30, Flur-Nr. 2200/8 der Gemarkung Mechenhard. Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Müllersweg“.

Geplant ist die Umnutzung des Spielzimmers künftig als Yogaraum. Gemäß der vorgelegten Betriebsbeschreibung sollen dort zwei Yogakurse pro Woche mit zwei bis max. fünf Teilnehmenden stattfinden. Die Kurse sind dienstags von 19 Uhr bis 20 Uhr und montags von 9 Uhr bis 10 Uhr geplant. Zum bestehenden Gewerbe wird eine Person beschäftigt.

Für Umnutzung sind gem. städtischer Stellplatzsatzung drei Kfz-Stellplätze notwendig, welche auf dem Grundstück nachgewiesen werden können.

Für den Betrieb des Yogaraums wurde eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans beantragt. Im Bebauungsplan „Müllersweg“ wurde als Art der baulichen Nutzung ein „Reines Wohngebiet“ (WR) nach § 3 BauNVO festgesetzt. Im „Reinen Wohngebiet“ sind Anlagen für gesundheitliche Zwecke nach § 3 Abs. 3 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig. Da diese Ausnahmen im Bebauungsplan ausgeschlossen wurden, ist eine Befreiung bzgl. der Art der baulichen Nutzung notwendig. Begründet wird der Antrag auf Befreiung damit, dass es sich bei dem geplanten Yogaraum um ein nicht störendes Gewerbe handelt, welches dem Wohnen im Haus untergeordnet ist.

Verwaltungsseitig kann die Zustimmung zum Vorhaben empfohlen werden. Öffentliche Belange stehen nicht entgegen.

Rechtslage:

B-Plan „Müllersweg“

Beschluss:

Dem Antrag auf Nutzungsänderung eines Teilbereichs des Spielzimmers zum Yogaraum von Frau Tamara Wild am Müllersweg 30, Flur-Nr. 2200/8, Gemarkung Mechenhard, sowie dem Antrag auf Befreiung bzgl. der Art der baulichen Nutzung wird zugestimmt.

Einstimmig beschlossen Ja 10 Nein 0 Anwesend 10

5.5	Bauantrag Jochen Boos; Errichtung einer Terrassenüberdachung; Kiefernweg 3b B-Plan "Hinterm See"
------------	---

Beantragt wird die Baugenehmigung für die Errichtung einer Terrassenüberdachung am Kiefernweg 3, Flur-Nr. 4000/63, Gemarkung Erlenbach. Bei dem Bauantrag handelt es sich um den 1. Änderungsantrag zum Bauantrag „Errichtung eines Wohnhauses mit Garage“, welcher mit Bescheid vom 14.12.2023 durch das Landratsamt Miltenberg genehmigt wurde. Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hinterm See“.

Geplant ist die Errichtung einer Terrassenüberdachung mit den Außenmaßen 11,36⁵ * 3,50 m und einer Höhe von 2,96 m. Die Überdachung ist mit einem Flachdach (DN 0°) und schwenkbaren Lamellen geplant.

Die Terrassenüberdachung weicht von der im rechtsgültigen Bebauungsplan „Hinterm See – 5. Änderung“ festgesetzten Dachform (Satteldach), der Dachneigung (35° - 45°) sowie von der Dacheindeckung ab, weshalb Anträge auf Befreiung gestellt wurden. Begründet werden die Abweichung damit, dass das Flachdach unterhalb der bodentiefen Fenster im Dachgeschoss abschließt und die schwenkbaren Lamellen eine Steuerung der Sonneneinstrahlung ermöglichen.

Verwaltungsseitig kann die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens sowie die Zustimmung zu den Befreiungen bzgl. Dachneigung, Dachform sowie Dacheindeckung empfohlen werden. Öffentliche Belange stehen nicht entgegen.

Rechtslage:

B-Plan „Hinterm See“
§ 31 Abs. 2 BauGB

Beschluss:

Dem Bauantrag zur Errichtung einer Terrassenüberdachung von Herrn Jochen Boos am Kiefernweg 3b, Flur-Nr. 4000/63, Gemarkung Erlenbach, wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Den Anträgen auf Befreiung von der Dachform, der Dachneigung sowie der Dacheindeckung wird zugestimmt.

Einstimmig beschlossen Ja 10 Nein 0 Anwesend 10

5.6	Bauantrag TC Schwarz-Gold Erlenbach e.V.; Errichtung einer Terrassenüberdachung am Clubheim; In den Wei- ßenäckern Außenbereich
------------	--

Beantragt wird die Errichtung einer Terrassenüberdachung am Clubheim des Tennisclubs „Schwarz-Gold Erlenbach e.V.“ auf dem Grundstücken Flur-Nr. 7270 und Flur-Nr. 7272 der Gemarkung Erlenbach. Das Vorhaben liegt im Außenbereich sowie innerhalb der TW-Schutzzone III.

Die Terrassenüberdachung mit den Außenmaßen 5,36⁵ * 8,00 m ist mit einer Höhe von 3,65 m und einem Pultdach (DN 3°) geplant.

Verwaltungsseitig kann der Errichtung der Terrassenüberdachung zugestimmt werden. Öffentliche Belange stehen nicht entgegen.

Rechtslage:

§ 35 BauGB Außenbereich

Beschluss:

Dem Bauantrag des TC Schwarz-Gold Erlenbach e.V. zur Errichtung einer Terrassenüberdachung auf den Grundstücken Flur-Nr. 7270, 7272 der Gemarkung Erlenbach wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Einstimmig beschlossen Ja 10 Nein 0 Anwesend 10

5.7	Bauantrag Balonier EB GbR; Nutzungsänderung im DG von einer Ferienwohnung zu einer Ge- schäftsführerwohnung und Nutzungsänderung im KG von Vereins- /Partyraum 1 und 2 zu Lagerräumen; Elsenfelder Str. 30a B-Plan "Pfüßenäcker"
------------	---

Beantragt werden die Nutzungsänderung im Dachgeschoss von einer Ferienwohnung zur Geschäftsführerwohnung sowie die Nutzungsänderung im Kellergeschoss von Vereins-/Partyraum zu Lagerraum an der Elsenfelder Straße 30a, Flur-Nr. 3800/2, Gemarkung Erlenbach. Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Pfüßenäcker“.

Die bisher als Ferienwohnung genutzte Wohnung im Dachgeschoss soll künftig als Geschäftsführerwohnung genutzt werden. Außer der Errichtung eines Balkons mit den Maßen 5,04 * 2,00 m erfolgen keine baulichen Veränderungen in der Wohneinheit.

Zusätzlich soll der bisherige Vereins-/Partyraum künftig in die Lagerräume 1 und 2 umgenutzt werden.

Ein zusätzlicher Stellplatzbedarf entsteht durch die Nutzungsänderungen nicht.
Eine Nachbarbeteiligung erfolgt nicht.

Verwaltungsseitig kann die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens empfohlen werden.

Rechtslage:

B-Plan „Pfüthenäcker“

Beschluss:

Dem Bauantrag der Balonier EB GbR auf Nutzungsänderung im DG von Ferienwohnung zur Geschäftsführerwohnung und auf Nutzungsänderung im KG von Vereins-/Partyraum 1 und 2 zu Lagerräumen an der Elsenfelder Straße 30a, Flur-Nr. 3800/2 der Gemarkung Erlenbach wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Einstimmig beschlossen Ja 10 Nein 0 Anwesend 10

5.8	Bauantrag Michaela Beugholt; Umnutzung einer Garage zu Wohnraum; Am Stadtwald 6 Erneute Beteiligung durch das LRA
------------	--

In der Sitzung des Bau-, Umwelt-, und Verkehrsausschusses vom 03.06.2025 wurde der Bauantrag von Frau Michaela Beugholt für die Nachgenehmigung der Nutzungsänderung einer Garage zu Wohnraum auf dem Grundstück Flur-Nr. 9278/92, Gemarkung Erlenbach, Am Stadtwald 6 behandelt.

Zur Erinnerung:

Im Bereich der ursprünglichen Garage wurde ein Gästezimmer mit Bad untergebracht, welches der Erweiterung der Wohnfläche dienen sollte. Zudem befindet sich dort ein Fahrrad- bzw. Müllabstellraum, der nur von außen zugänglich ist. Das Garagentor bleibt erhalten.

Da der gemäß städtischer Stellplatzsatzung notwendige und bisher in der Garage untergebrachte PKW-Stellplatz nicht auf dem Grundstück oder einem benachbarten Grundstück nachgewiesen werden kann, wurde auch Antrag auf Stellplatzablöse gestellt.

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss hat in o.g. Sitzung das gemeindliche Einvernehmen **nicht** erteilt und dem Antrag auf Stellplatzablöse **nicht** zugestimmt.

Mit Schreiben vom 12.08.2025 bittet das Landratsamt Miltenberg die Stadt Erlenbach a.Main nun erneut um Stellungnahme zu nachstehendem Sachverhalt:

Der Rechtsanwalt der Antragstellerin hat nun den Vorschlag unterbreitet, dass Frau Beugholt, solange sie das Haus bewohne, den neuen Wohnbereich in der ehemaligen Garage als Gästezimmer für den auswärts wohnenden Sohn mit Familie oder zukünftig als Wohnbereich für eine Pflegekraft nutzen könne, wenn der Zustand bis dahin „geduldet“ würde. Bei Aufgabe der Wohnnutzung durch Frau Beugholt selbst sollte/müsste dann der ursprüngliche Zustand als Garage wiederhergestellt werden.

Zur rechtlichen Absicherung könne hierzu eine gemeinsame Verpflichtungserklärung der Antragstellerin und ihrem Sohn gegenüber den Freistaat Bayern abgegeben und eine entsprechende beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten des Freistaates Bayern notariell im Grundbuch eingetragen werden.

Verwaltungsseitig kann die Entscheidung mit Stellungnahme an die Genehmigungsbehörde nicht getroffen werden. Demgemäß erfolgt erneute Vorlage jedoch ohne Beschlussempfehlung, da die Entscheidung hierzu der Diskussion vorbehalten bleiben soll.

Beschluss:

Zum Bauantrag von Michaela Beugholt für die Nutzungsänderung einer Garage zu Wohnraum auf dem Grundstück Flur-Nr. 9278/92, Gemarkung Erlenbach, Am Stadtwald 6, wird das gemeindliche Einvernehmen erneut nicht erteilt.

Mehrheitlich beschlossen Ja 8 Nein 1 Anwesend 9

Abstimmungsvermerke:

Stadtrat Michael Pfeffer gibt bekannt, dass er gem. Art. 49 GO hier persönlich beteiligt ist und demgemäß an der Diskussion und Abstimmung nicht teilnehmen wird. Darüber besteht Einverständnis.

5.9	Bauantrag Aslihan und Bilal Aydin; Dachgeschossausbau; Martin-Luther-Platz 6 Innerortsbereich
------------	--

Beantragt wird der Dachgeschossausbau durch Errichtung eines neuen Satteldachs mit einer Gaube am Martin-Luther-Platz 6, Flur-Nr. 5455/6, Gemarkung Erlenbach. Das Vorhaben liegt im Innerortsbereich und ist nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Geplant sind die Erneuerung des Dachs und die Errichtung eines Kniestocks mit einer Höhe von 1,00 m. Zudem soll gartenseitig eine Dachgaube mit einer Breite von 2,10 m errichtet werden. Die Dachneigung von 24,25° des bisher bestehenden Daches wird beibehalten. Der gepl. Dachgeschossausbau erfolgt, um im Schlafzimmer mehr Raumhöhe zu schaffen.

Alle beteiligten Nachbarn haben dem Vorhaben zugestimmt.

Verwaltungsseitig kann die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens empfohlen werden. Städtebauliche Belange stehen nicht entgegen.

Rechtslage:

§ 34 BauGB Innerortsbereich

Beschluss:

Zum Bauantrag von Aslihan und Bilal Aydin für eine Dachgeschossausbau durch Errichtung eines neuen Satteldaches mit einer Gaube am Martin-Luther-Platz 6, Flur-Nr. 5455/6, Gemarkung Erlenbach, wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Einstimmig beschlossen Ja 10 Nein 0 Anwesend 10

5.10	Bauantrag FV Türk Erlenbach 1966 e.V.; Errichtung von zwei Ballfanganlagen hinter den Toren; Liebigstraße Außenbereich
-------------	---

Beantragt wird die Baugenehmigung für die Errichtung von zwei Ballfanganlagen hinter den Toren auf dem Fußballplatz auf der Flur-Nr. 7245, Nähe Liebigstraße, Gemarkung Erlenbach. Das geplante Vorhaben liegt im Außenbereich sowie in der engeren TW-Schutzzone II.

Die beiden Ballfanganlagen werden mit einer Breite von 20,0 m und einer Höhe von 6,0 m beantragt und werden mit Einzelfundamenten mit einer Tiefe von 0,60 m verankert.

Alle beteiligten Nachbarn haben dem Vorhaben zugestimmt.

Verwaltungsseitig kann die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens empfohlen werden.

Rechtslage:

Außenbereich § 35 BauGB
Engere TW-Schutzzone II

Beschluss:

Zum Bauantrag des FV Türk Erlenbach 1966 e.V. zur Errichtung von zwei Ballfanganlagen hinter den Toren auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 7245, Nähe Liebigstraße, Gemarkung Erlenbach, wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Einstimmig beschlossen Ja 10 Nein 0 Anwesend 10

5.11	Bauantrag auf isolierte Befreiung Nicola und Christian Bein: Errichtung einer Einfriedung; Friedenstr. 20 B-Plan "Friedenstrasse"
-------------	--

Beantragt wird die Erteilung einer isolierten Befreiung für die Nachgenehmigung der Errichtung einer Einfriedung auf den Grundstücken Flur-Nr. 5364 und Flur-Nr. 5410/2 an der Friedenstraße 20, Gemarkung Erlenbach.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Friedenstrasse“.

Die gem. BayBO ansonsten verfahrensfreie Zaunanlage mit den Abmessungen 1,90 * 24,0 bzw. 27,7 bzw. 29,5 m wurde entlang der Grundstücksgrenze „Am Mainbogen“ im Material PBC sowie zu den Grundstücken Flur-Nr. 5406 und Flur-Nr. 5411/1 als Holzzaun ausgeführt. Der Zaun weicht von der im B-Plan festgesetzten Einfriedungshöhe von 1,10 m um 0,80 m ab und soll als Sichtschutz sowie Einbruchschutz dienen.

Die beteiligten Nachbarn haben dem Vorhaben nicht zugestimmt.

Verwaltungsseitig kann aufgrund bereits vorliegender Vergleichsfälle im Wohngebiet empfohlen werden, dem Antrag auf isolierte Befreiung zuzustimmen.

Diskussionsverlauf:

In Ergänzung zur Präsentation des Antrages informiert der Leiter des Stadtbauamtes Hr. Franz darüber, dass im Art. 6 Abs. 1 BayBO die Höhe von Einfriedungen bis zu 2,00 Metern geregelt sind und empfiehlt bei künftigen Neuaufstellung oder Änderung von Bauleitplänen Einfriedungshöhen mit Verweis auf die BayBO künftig nicht mehr zu regeln.

Nach einer kontrovers geführten Diskussion macht BGM Becker den Vorschlag, die Entscheidung zu vertagen mit dem Hinweis, dass ein Gespräch zwischen Antragssteller und dem Stadtbauamt geführt werden solle und der Bauantrag danach auf die Oktobersitzung zur erneuten Beratung genommen werden könne. Darüber besteht Einverständnis.

Rechtslage:

B-Plan „Friedenstrasse“

Beschluss:

Zum Antrag von Nicola und Christian Bein auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Friedenstrasse“ für die Errichtung einer Einfriedung mit einer Höhe von 1,90 m an der Friedenstraße 20, Flur-Nr. 5364 und Flur-Nr. 5410/2, Gemarkung Erlenbach, wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Zurückgestellt

6 Anfragen aus dem Gremium

- Entfällt -

Erster Bürgermeister Christoph Becker schließt um 21:20 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses.

Christoph Becker
Erster Bürgermeister

Karl Franz
Schriftführer