



STADT ERLENBACH

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

Sitzungsdatum: Donnerstag, 13.11.2025
Beginn: 19:00 Uhr
Ende 21:30 Uhr
Ort: im Sitzungssaal des Rathauses

ANWESENHEITSLISTE

Vorsitzender

Becker, Christoph

Ausschussmitglieder

Barth, Jörg
Deckert, Sylvia
Großmann, Eberhard, Dr.
Kroth, Gerhard
Kümpel, Peter
Mück, Michael
Raab-Wasse, Helga
Wöber, Michael

Umweltbeauftragter

Arndt, Mario nur öffentliche Sitzung

Stellvertreter

Dyroff, Lisa-Maria
Pfeffer, Michael

Schriftführer

Franz, Karl

Gäste

Herr Krauß, Carlo	(zu TOP 2)
Herr Lotz, designfunktion	(zu TOP 3)
Herr Schubert, Michael, Architekturbüro Schubert	(zu TOP 4)
Frau Seemann, designfunktion	(zu TOP 3)
Herr Zoll, Architekturbüro Schubert	(zu TOP 4)

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ausschussmitglieder

Baumgarten, Ivo
Knüttel, Gerhard

Verwaltung

Ballweg, Reiner
Geutner, Ann-Katrin

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- 1** Bekanntgaben
- 2** Kommunale Wärmeplanung;
Vorstellung der Zwischenergebnisse und des Projektverlaufs
- 3** Städtisches Rathaus;
Vorstellung der Umbau- und Sanierungsmaßnahme im Bürgerbüro mit Beratung und Empfehlungsbeschlussfassung an den Stadtrat
- 4** Sanierung Bestandsgebäude KiTA Weinbergstraße;
Schlussbericht zum abgeschlossenen ersten Bauabschnitt (1. BA)
- 5** Generalsanierung Dr.-Ernst-Hellmut-Vits-Grundschule
- 5.1** Information zum aktuellen Sachstand
- 6** Bildstock Ecke Blumenstraße/Feldgartenweg; **2025/2249**
Beratung und Beschlussfassung über den Vorschlag der Kirchenverwaltung
zur Verlegung des Standortes
- 7** Behandlung von Bauanträgen und Bauanfragen
- 7.1** Bauantrag Gerd Dollansky; **2025/2333**
Nutzungsänderung von Schweinestall zu Backhaus, Am Steingarten 5
Innerortsbereich
- 7.2** Bauantrag Dr. med. dent. Ahmed A. Obid; **2025/2334**
Installation einer Werbeanlage mit Profilbuchstaben; Dr.-Vits-Str. 11
Teil-Bebauungsplan "Bahnstraße"
- 7.3** Bauantrag Nils und Annika Oberle; **2025/2335**
Tekturantrag zum Neubau Einfamilienhaus mit Doppelcarport - Änderung der
Stützmauer; Philipp-Vill-Straße 9
B-Plan "Krötenhecken"
- 7.4** Bauantrag auf isolierte Befreiung Oleg und Irina Ulrich; **2025/2336**
Anbau einer Terrassenüberdachung; An der Schlucht 10
B-Plan "Krötenhecken"
- 8** 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 ordnungsgemäßige Ladung und Beschlussfähigkeit des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses fest.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

1 Bekanntgaben

Der Bürgermeister gibt bekannt:

Info Telfonica z. 5G-Erweiterung „Liebigstraße 21“:

Mit Schreiben vom 23.10.2025 informiert die Telefonica Germany GmbH & Co.KG über die Standorterweiterung einer 5G-Sendeanlage an der Liebigstraße 21. Vor Baubeginn erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt noch eine schriftliche Information.

Errichtung einer Packstation auf dem Gelände der Helios-Klinik:

Mit Mailschreiben v. 14.10.2025 informiert die Deutsche Post AG über die Aufstellung einer Packstation im Eingangsbereich der Helios-Klinik für die Nutzung durch Angestellte und Patienten. Ein genauer Zeitplan steht noch nicht fest.

Anfrage aus dem SR wg. Bepflanzung Mobilfunkmast-Gelände im ST Mechenhard

Nach verwaltungsseitiger Prüfung ist festzuhalten, dass der bestehende Pachtvertrag sich über das gesamte Grundstück erstreckt und die Stadt hierzu deshalb keine Handlungsmöglichkeiten für eine Bepflanzung und/oder Einzäunung hat. Der Pächter wurde hierzu angefragt, jedoch liegt der Verwaltung bisher keine Rückmeldung vor.

Verlängerung der Bauzeit zur Tiefbaumaßnahme im ST Streit

Aufgrund wetterbedingter Behinderungen zu Beginn der Baumaßnahme sowie die zahlreich hinzugekommenen Hausanschlüsse auf Privatgrund verlängern die Bauzeit bis etwa Mitte Dezember.

Terminänderung BUV-Sitzung im Dezember

Der Sitzungstermin für die Dezembersitzung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses muss aufgrund einer Terminüberschneidung von Dienstag, 02.12.2025 auf Donnerstag, 04.12.2025 verlegt werden.

2 Kommunale Wärmeplanung; Vorstellung der Zwischenergebnisse und des Projektverlaufs

Diskussionsverlauf:

Herr Carlo Krauß vom Büro „energielenker“ in München ist zur Sitzung anwesend und stellt das komplexe Thema anhand einer Präsentation, welche der Niederschrift als **ANLAGE 1** beigefügt ist, vor und beantwortet Fragen aus dem Gremium.

Im weiteren Verlauf werden u.a. die Informationen der Öffentlichkeit über die städt. Homepage zur Verfügung gestellt.

**3 Städtisches Rathaus;
Vorstellung der Umbau- und Sanierungsmaßnahme im Bürgerbüro
mit Beratung und Empfehlungsbeschlussfassung an den Stadtrat**

Diskussionsverlauf:

Zunächst stellt Architekt Schubert die aktuelle Bestandssituation und den baulich notwendigen Eingriff in den gesamten Erdgeschossbereich mit einer Nettogrundfläche von etwa 180 qm aus den 50er Jahren des Rathausgebäudes vor und geht beispielhaft auf die technischen, baulichen sowie datenschutzrechtlichen Defizite der überalterten Büroräume des Bürgerbüros ein.

Frau Seemann und Herr Lotz vom Büro „designfunktion“, welche bereits seit vielen Jahren ein verlässlicher Partner z.B. bei der Umgestaltung des Sitzungssaals in 2011 und/oder die anschl. Modernisierungsmaßnahmen von Stadtbauamt und Finanzreferat sind, stellen anschließend die Raumplanung sowie die mit der Verwaltung gemeinsam entwickelten Büroausstattung detailliert vor und Beantwortung die Fragen aus dem Gremium.

Die beiden Präsentationen des Herrn Schubert sowie vom Büro „designfunktion“ sind der Niederschrift als **ANLAGE 2** beigefügt.

BGM Becker erläutert im Anschluss neben den baulichen insbesondere die rechtlichen Notwendigkeiten der vorgestellten Sanierungsmaßnahme und unterstreicht dies mit den datenschutzrechtlichen Verpflichtungen einer serviceorientierten modernen und digital-affinen Verwaltung. Die heutigen Anforderungen an ein Ordnungs- und/oder Friedhofsamt oder an das Standesamt können aktuell nicht abgebildet werden – hier bestehe dringender Handlungsbedarf.

Architekt Schubert ergänzt das Sanierungskonzept mit der Zusammenstellung der Baukosten als Kostenschätzung und erläutert die aufgeführten Gewerke.

Abschließend informiert Herr Becker zum verwaltungsseitigen Empfehlungsbeschluss an den Stadtrat und lässt darüber abstimmen.

Empfehlungsbeschluss an den Stadtrat:

Der Durchführung der Umbau- und Sanierungsmaßnahme im Bürgerbüro des städt. Rathauses sowie der Bereitstellung des finanziellen Mehrbedarfs in Höhe von EUR 175.000 im Vermögenshaushalt 2026 wird zugestimmt.

Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11

**4 Sanierung Bestandsgebäude KiTA Weinbergstraße;
Schlussbericht zum abgeschlossenen ersten Bauabschnitt (1. BA)**

Diskussionsverlauf:

Architekt Schubert sowie Herr Zoll vom Büro „bmPlan“ in Großwallstadt stellen den Schlussbericht zum ersten Bauabschnitt (1.BA) anhand einer Präsentation, welche der Niederschrift als **ANLAGE 3** beigefügt ist, vor und beantworten Fragen aus dem Gremium.

5 Generalsanierung Dr.-Ernst-Hellmut-Vits-Grundschule

5.1 Information zum aktuellen Sachstand

Diskussionsverlauf:

BGM Becker informiert das Gremium u.a. über die bisherigen Verfahrensschritte zu verwaltungsseitigen Gesprächen mit der Schulleitung unter Teilnahme des Architekten Schubert, welcher sich neben der Ausarbeitung eines Raumprogramms planerisch bereits intensiv mit den Grundrisse des Schulgebäudes beschäftigt hat, welche ausschnittsweise als **ANLAGE 4** der Niederschrift beigefügt sind.

Dabei macht er u.a. deutlich, dass sich die Verwaltung bereits seit Monaten sehr intensiv mit dem Thema auseinandersetzt, die Vorentwurfsvariante nach Vorabstimmung der Schülerzahlen mit der Schulaufsicht im LRA Miltenberg gemeinsam mit dem pädagogischen Konzept der Schule zur Regierung von Unterfranken (RUF) gesandt habe und etwa seit Juli auf eine Rückmeldung aus Würzburg mit Terminvorschlag für eine persönliche Gesprächsrunde zur notwendigen Vorabstimmung schulaufsichtlicher sowie förderrechtlicher Fragestellungen warte. Daraufhin sollte bereits in der September-/Oktobersitzung im Bau-; Umwelt- und Verkehrsausschuss über die Ergebnisse berichtet werden.

Die Verwaltung stehe im wöchentlichen Kontakt mit der RUF, welche jüngst signalisierte, dass das Gespräch ggf. noch vor Weihnachten stattfinden könne. Danach wird die Verwaltung im Frühjahr 2026 auf den Stadtrat mit entspr. Informationen zukommen können.

Abschließend lädt BGM Becker die Fraktionen ein auf die Verwaltung zuzugehen, insofern es Rückfragen zu weiteren Entwicklungen im Verfahren geben sollte.

6 Bildstock Ecke Blumenstraße/Feldgartenweg; Beratung und Beschlussfassung über den Vorschlag der Kirchenverwaltung zur Verlegung des Standortes

Mit Mailschreiben vom 28.02.2025 schlägt die Kirchenverwaltung der katholischen Kirchengemeinde Mechenhard vor, den Bildstock an der Ecke Monsignore-Happ-Straße/Feldgartenweg zu versetzen.

Der vorgeschlagene neue Standort befindet sich am „Luna-Park“ an der Monsignore-Happ-Straße gegenüber dem geplanten Bolzplatz.



Der neue Standort sei laut Antrag der Kirchenverwaltung wie der bisherige Standort für Prozessionen sehr gut erreichbar. Die Versetzung kann durch die „Rentner-Gang“ erfolgen.

Verwaltungsseitig wurde zur Versetzung des Bildstocks die Untere Denkmalschutzbehörde angefragt. Mit Mailschreiben vom 29.09.2025 erhielt die Verwaltung die Rückmeldung, dass es sich bei dem Bildstock nicht um ein Baudenkmal handele, welches in die Denkmalliste eingetragen werden müsse. Somit kann die Versetzung ohne Zustimmung der unteren Denkmalschutzbehörde und ohne Beauftragung einer Fachfirma erfolgen.

Verwaltungsseitig kann somit Zustimmung zur Versetzung des Bildstocks empfohlen werden.

Beschluss:

Dem Antrag der katholischen Kirchengemeinde Mechernhard auf Versetzung des Bildstocks an der Ecke Monsignore-Happ-Straße/Feldgartenweg zum neuen Standort am „Luna-Park“ wird zugestimmt.

Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11

**7.1 Bauantrag Gerd Dollansky;
Nutzungsänderung von Schweinestall zu Backhaus, Am Steingarten 5
Innerortsbereich**

Beantragt wird die Baugenehmigung für die Nutzungsänderung eines Schweinestalls zu einem Backhaus, Am Steingarten 5, auf dem Grundstück Flur-Nr. 747 der Gemarkung Streit. Das Vorhaben liegt im Innenbereich und ist bauplanungsrechtlich nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Der ehemalige Schweinestall mit den Außenmaßen 8,45*8,12 m soll durch eine Renovierung als Backhaus umgenutzt werden. Im Backhaus werden eine Backstube mit Backofen, ein Raum zur Arbeitsvorbereitung, ein Abstellraum sowie ein WC eingerichtet. Das Backhaus soll der Versorgung des geplanten Cafés und des Hofladens mit Brot und Backwaren dienen und weiterhin für Aktionen wie gemeinsames Backen mit Kindern genutzt werden.

Das Backhaus ist Teil des Gesamtprojektes „Schmetterlingsdorf Streit“, welches von der in der Gründungsphase befindlichen Stiftung „Metamorphosis“ initiiert wird. Die Nachbarbeteiligung ist erfolgt.

Durch die Nutzungsänderung entsteht kein zusätzlicher Stellplatzbedarf.

Verwaltungsseitig kann die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens empfohlen werden. Öffentliche Belange werden dadurch nicht berührt.

Rechtslage:
§ 34 BauGB

Beschluss:

Dem Bauantrag des Herrn Gerd Dollansky zur Nutzungsänderung eines Schweinestalls zu einem Backhaus, Am Steingarten 5, auf dem Grundstück Flur-Nr. 747, Gemarkung Streit wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11

**7.2 Bauantrag Dr. med. dent. Ahmed A. Obid;
Installation einer Werbeanlage mit Profilbuchstaben; Dr.-Vits-Str. 11
Teil-Bebauungsplan "Bahnstraße"**

Herr Dr. med. dent. Ahmed A. Obid beantragt die Installation einer Werbeanlage mit beleuchteten Profilbuchstaben an der Dr.-Vits-Straße 11, Flur-Nr. 5106/4, Gemarkung Erlenbach. Das Vorhaben liegt im Bereich des Bebauungsplans „Teilbebauungsplan Bahnstraße“.

Der Bauantrag von Herrn Dr. Obid wurde bereits in der Sitzung des Stadtrates am 31.07.2025 behandelt. Das gemeindliche Einvernehmen wurde aufgrund der geplanten Größe von ehem. 7,00 m*1,35 m sowie der geplanten Beleuchtung nicht erteilt. Die Verwaltung wurde beauftragt, das Gespräch mit dem Antragsteller zu suchen um eine gebietsverträgliche Lösung zu finden.

Nach erfolgtem Gespräch im Stadtbauamt legt nun Herr Dr. Obid eine geänderte Planung der Werbeanlage vor. Die Profilbuchstaben sind jetzt mit einer Größe von 5,00*0,85 m geplant; damit hat sich die Größe der Werbeanlage deutlich verringert. Die geplante indirekte LED-Beleuchtung soll ab 7:00 Uhr bis 21:00 Uhr zeitlich begrenzt werden.

Verwaltungsseitig kann die Zustimmung zur veränderten Planung der Werbeanlage empfohlen werden.

Rechtslage:

Teil-B-Plan „Bahnstraße“

Beschluss:

Zum Bauantrag von Herrn Dr. med. dent. Ahmed A. Obid für die Errichtung einer Werbeanlage mit Profilbuchstaben an der Dr.-Vits-Str. 11, Flur-Nr. 5106/4, Gemarkung Erlenbach, wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Mehrheitlich beschlossen Ja 7 Nein 4 Anwesend 11

**7.3 Bauantrag Nils und Annika Oberle;
Tekturantrag zum Neubau Einfamilienhaus mit Doppelcarport - Änderung der Stützmauer; Philipp-Vill-Straße 9
B-Plan "Krötenhecken"**

Mit Bescheid vom 18.11.2024 erteilte das Landratsamt Miltenberg die Baugenehmigung für den Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelcarport auf dem Grundstück Flur-Nr. 3300/66, Gemarkung Mechenhard, Philipp-Vill-Straße 9.

Aufgrund einer sich bei der Gestaltung der Außenanlagen ergebenden Änderung für die Errichtung der Stützmauer, wird nun ein Tekturantrag eingereicht.

Das Vorhaben liegt im Bebauungsplan „Krötenhecken“.

Ursprünglich beantragt war die Errichtung von Winkelstützwänden inkl. darauf angebrachter Absturzsicherung mit einer maximalen Höhe von 1,82 m. Geplant ist nun die Errichtung einer abgetreppten Stützmauer mit Mauersteinen aus Naturstein mit einer maximalen Höhe von 1,10 m. Zuzüglich der nach BayBO vorgeschriebenen Absturzsicherung von 0,9 m ergibt sich damit eine Gesamteinfriedungshöhe von 2,0 m.

Gem. des rechtskräftigen Bebauungsplans „Krötenhecken“ liegt die maximal zulässige Höhe für massive Einfriedungen bei 1,20 m. Die beantragte Mauer weicht somit um 0,80 m von der festgesetzten Einfriedungshöhe ab, weshalb Antrag auf Befreiung gestellt wurde.

Die Nachbarbeteiligung ist erfolgt. Die Nachbarn haben dem Vorhaben zugestimmt.

Verwaltungsseitig kann die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens empfohlen werden. Wie bereits in vergleichbaren Bauanträgen/Befreiungsanträgen zu Einfriedungshöhen thematisiert, sollte bei der Zulassung von Einfriedungen auf die nach BayBO maximal zulässige Einfriedungshöhe von 2,0 m abgestellt werden.

Rechtslage:

B-Plan „Krötenhecken“

Beschluss:

Zum Tekturantrag von Nils und Annika Oberle betreffend die Errichtung einer Stützmauer mit Absturzsicherung auf dem Grundstück Flur-Nr. 3300/66, Gemarkung Mechenhard, Philipp-Vill-Straße 9 wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Dem Antrag auf Befreiung von der Festsetzung zur Einfriedungshöhe wird zugestimmt.

Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11

**7.4 Bauantrag auf isolierte Befreiung Oleg und Irina Ulrich;
Anbau einer Terrassenüberdachung; An der Schlucht 10
B-Plan "Krötenhecken"**

Beantragt wird die Erteilung einer isolierten Befreiung für die Errichtung einer Terrassenüberdachung am bestehenden Wohnhaus auf dem Grundstück „An der Schlucht 10“, Flur-Nr. 3740/26, Gemarkung Mechenhard.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Krötenhecken“.

Die gem. BayBO ansonsten verfahrensfreie Terrassenüberdachung mit gepl. Abmessungen 7,70 * 3,51 m und einer max. Höhe von 2,60 m ist mit einem Pultdach (DN 6°) geplant und weicht somit von der im Bebauungsplan festgesetzten Dachneigung (30°-48°) ab, weshalb Vorlage erfolgt. Entsprechende Vergleichsfälle liegen im Neubaugebiet bereits vor.

Alle beteiligten Nachbarn haben dem Vorhaben zugestimmt.

Verwaltungsseitig wird empfohlen, der Erteilung der isolierten Befreiung zuzustimmen.

Rechtslage:

B-Plan „Krötenhecken“

Beschluss:

Zum Antrag von Oleg und Irina Ulrich auf isolierte Befreiung zu den Festsetzungen des Bebauungsplans „Krötenhecken“ für die Errichtung einer Terrassenüberdachung mit abweichender Dachneigung „An der Schlucht“ 10, Flur-Nr. 3740/26, Gemarkung Mechenhard, wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11

8 Anfragen aus dem Gremium

Diskussionsverlauf:

SR Dr. Großmann berichtet, dass er bereits mehrfach auf die „Tempo 30-Zone“ vor der Dr.-Vits-Grundschule angesprochen worden sei, da diese von Verkehrsteilnehmern schwer wahrzunehmen wäre und fragt nach, ob es verwaltungsseitig Erfahrungswerte gebe?

BGM Becker gibt zur Antwort, dass ihm hierzu bis dato keine Rückmeldungen vorliegen und sicherte zu, nach erfolgter Rücksprache mit dem Ordnungsamt, die Antwort nachzureichen.

Erster Bürgermeister Christoph Becker schließt um 21:30 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses.

Christoph Becker
Erster Bürgermeister

Karl Franz
Schriftführer