



STADT ERLENBACH

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

Sitzungsdatum:	Dienstag, 07.10.2025
Beginn:	19:00 Uhr
Ende	20:45 Uhr
Ort:	im Foyer der Frankenhalle

ANWESENHEITSLISTE

Vorsitzender

Becker, Christoph

Ausschussmitglieder

Barth, Jörg
Baumgarten, Ivo
Deckert, Sylvia
Großmann, Eberhard, Dr.
Knüttel, Gerhard
Kümpel, Peter
Mück, Michael
Raab-Wasse, Helga

Stellvertreter

Bohlender, Benjamin
Grosch, Christoph

Weitere Mitglieder des Stadtrates

Fahn, Hans Jürgen, Dr.

Schriftführer

Franz, Karl

Verwaltung

Geutner, Ann-Katrin
Kampf, Uwe

Gäste

Herr Brahm, TB-Markert	(zu TOP 2)
Herr Streng, Regio-Konzept	(zu TOP 2)

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ausschussmitglieder

Kroth, Gerhard
Wöber, Michael

Umweltbeauftragter

Arndt, Mario nur öffentliche Sitzung

Verwaltung

Ballweg, Reiner

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- 1** Bekanntgaben
- 2** Bebauungsplan "ICO-Süderweiterung"; **2025/2283**
Beratung zum Planinhalt und Empfehlung zur Billigung der Vorentwurfsplanung zur Durchführung der frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung
- 3** Verkehrs- und Mobilitätskonzept;
Vorstellung von kurz- bis mittelfristigen Maßnahmen mit Beratung
- 4** Behandlung von Bauanträgen und Bauanfragen
- 4.1** Bauantrag Frank Heß; **2025/2311**
Energetische Sanierung und Umbau eines Einfamilienhauses mit Garage sowie Anbau von Balkonen; Altdorfstraße 21
Innerortsbereich
- 4.2** Bauantrag Sibel Sedefoglou und Sener Türker; **2025/2320**
Nutzungsänderung von Laden zu Gaststätte mit Alkoholausschank; Lindenstr. 8
Innerortsbereich
- 4.3** Bauantrag auf isolierte Befreiung Barbara und Florian Rivoli; **2025/2322**
Errichtung eines Gartenhauses; In den Sohlöden 4
B-Plan "Sohlödenäcker"
- 4.4** Bauantrag Emese und Raimund Weser; **2025/2323**
Neubau eines Carports; Am Gewanne 43
B-Plan "Westlich der Bahnlinie"
- 5** 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.

Anfragen aus dem Publikum:

- 1) Frau Becker möchte wissen, wann die Einführung „Tempo 30“ auf der Lindenstraße kommt?
- 2) Herr Hohm fragt zu nachstehenden drei Themenbereichen an:
 - a) Gibt es Neuigkeiten zur Parkproblematik „Odenwald Fahrdienst“ im Bereich Dr.-Stube-Platz?
 - b) Werden die Anwohner der Lindenstraße vor Einführung „Tempo 30“ zu einer Stellungnahme gebeten?
 - c) Im Zusammenhang der „ICO-Süderweiterung“ könnte auf Höhe der Einmündungsbereiche „Viktoriaheim“ und „Waldfriedhof“ einen Kreisels angelegt werden, um damit ggf. eine verkehrliche Entzerrung zu schaffen.

BGM Becker beantwortet die Fragestellung wie nachstehend:

- Zu 1) Das ist u.a. ein Thema, welches wir zu TOP 3 vorstellen und besprechen wollen.
- Zu 2a) Es wurden Gespräche mit dem Eigentümer des „Odenwald Fahrdienstes“ geführt und die Örtlichkeit mehrfach überprüft. Dabei konnten nur wenige Fahrzeuge auf dem Grundstück festgestellt werden. Aktuell läuft m.W. die Prüfung zur Gewerbeanmeldung.
- Zu 2b) Es gab eine intensive Bürgerbeteiligung im Zuge des „Wegedetektivs“ und der „Bürgerwerkstatt“. Insofern ist eine erneute Bürgerbefragung hierzu nicht geplant. Gerne können private Stellungnahmen trotzdem abgegeben werden.
- Zu 2c) Können die Planer ggf. im Zuge der Verkehrsplanung prüfen.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

1 Bekanntgaben

- Entfällt -

2 Bebauungsplan "ICO-Süderweiterung"; Beratung zum Planinhalt und Empfehlung zur Billigung der Vor- entwurfsplanung zur Durchführung der frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung

Diskussionsverlauf:

Herr Streng als der verantwortliche Bauleitplaner und Eigentümer des Büros Regio-Konzept stellt den Bauleitplanentwurf vor und beginnt mit dem Vergleich zwischen der älteren Planversion und dem aktuellen Planungsstand mit den eingeflossenen Ergebnissen aus den vorangegangenen „Runden-Tisch“-Gesprächen und betont u.a., dass der nächste Schritt die frühzeitige Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung sei, um damit das eigentliche Verfahren beginnen zu können.

Herr Brahm vom Büro TB Markert stellt im Anschluss den zeichnerischen sowie textlichen Teil seines Grünordnungsplans als Bestandteile der Bauleitplanung vor.

Die besprochenen Planteile sind der Niederschrift als **ANLAGE 1 und 2** beigefügt.

Aus der Diskussion heraus beantwortet Herr Streng u.a. die Frage zur Sicherstellung der Schallimmissionswerte bei sukzessiver Nord-Süd-Erschließung auf dem Gelände mit der eingehenden Nachweisprüfung innerhalb des Bauantragsverfahrens.

Abschließend stellt BGM Becker beide Beschlussempfehlungen an den Stadtrat zur gemeinsamen Abstimmung.

Beschluss:

Beschlussempfehlung an den Stadtrat:

Änderung des Flächennutzungsplans

1. Der Vorentwurf der städtebaulichen Planung „Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Erlenbach“ mit Begründung wird in der Fassung vom 13.06.2025 nach § 3 Abs. 1 BauGB in der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung öffentlich ausgelegt.
2. Gleichzeitig erfolgen die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, die Auslegung und Beteiligung durchzuführen und die eingehenden Stellungnahmen dem Stadtrat zur weiteren Beschlussfassung vorzulegen.

Bebauungsplan „ICO Süderweiterung“

1. Der Vorentwurf der städtebaulichen Planung „Bebauungsplan Süderweiterung ICO“ mit Begründung wird in der Fassung vom 16.07.2025 nach § 3 Abs. 1 BauGB in der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung öffentlich ausgelegt.
2. Gleichzeitig erfolgen die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, die Auslegung und Beteiligung durchzuführen und die eingehenden Stellungnahmen dem Stadtrat zur weiteren Beschlussfassung vorzulegen.

Mehrheitlich beschlossen Ja 9 Nein 2 Anwesend 11

3 Verkehrs- und Mobilitätskonzept; Vorstellung von kurz- bis mittelfristigen Maßnahmen mit Beratung

Diskussionsverlauf:

BGM Becker stellt anhand einer vorbereiteten Präsentation, welche der Niederschrift als **ANLAGE 3** beigefügt ist, die verwaltungsseitigen Vorschläge zu unterschiedlichen Handlungsfeldern „Kfz-Grundnetz“; „Tempo 30-Offensive“; „Geschwindigkeitsbeschränkungen“; das Parken in der Siedlung; Radwegebeschilderung oder der Barrierefreiheit etc. vor.

Hauptamtsleiter Uwe Kampf erläutert in eigener Zuständigkeit zu verkehrsrechtlichen Themen die jeweiligen Rechtsgrundlagen zum Kfz-Grundnetz und insbesondere zur Tempo 30 Zonierung im Stadtgebiet und geht ausdrücklich auf die noch zu fassenden Beschlüsse im Stadtrat ein.

In der anschließenden Diskussion informiert BGM Becker darüber, dass der Markt Elsenfeld auf deren Gemarkung der Schippacher Straße ein Tempolimit von 50 km/h beschlossen habe und schlägt auf Erlenbacher Seite eine Geschwindigkeitsbeschränkung auf 70 km/h vor.

Zum „richtigen Parken“ insbesondere im Siedlungsbereich könnte ein Aufruf im Amtsblatt sowie Homepage und ggf. Faltblätter weiterhelfen. Der ruhende Verkehr funktioniere dann, wenn sich jeder Verkehrsteilnehmer an die geltenden Verkehrsregeln halte.

Bis zur baulich umgesetzten Radwegeverbindung nach Klingenberg wird aus dem Gremium angeregt, die Engstelle am Werftgebäude bereits im Vorgriff zum gepl. Radwegebau zu „entschärfen“. Hier sagt BGM Becker die verwaltungsseitige Prüfung zu.

In der laufenden Diskussion werden Fragen zu möglichen Geschwindigkeitsbeschränkungen Mechenhard ortsauwärts nach Streit und/oder in anderer Fahrtrichtung nach Erlenbach im Zusammenhang mit einer Versetzung des Ortsschildes in Mechenhard aufgeworfen.

BGM Becker gibt hier zu Bedenken, dass es sich beide Male um die Kreisstraße MIL 27 handle und die Zuständigkeit bei der Verkehrsbehörde im LRA Miltenberg liege.

Auch die Frage zur „Öffnung der Bahnstraße“ für den gegenläufigen Fahrradverkehr wird in der Diskussion erneuert. BGM Becker gibt hier zur Antwort, dass die Rechtslage durch die Verkehrsbehörde im LRA Miltenberg eingehend geprüft wurde und abschließend für nicht zulässig beurteilt wurde. Die Antwort der Verkehrsbehörde soll dem Gremium durch Herrn Becker zur Kenntnis gegeben werden.

Abschließend beendet BGM Becker die Diskussion mit dem Hinweis, dass die Präsentation allen Fraktionen für die interne Diskussion zur Verfügung gestellt und der Tagesordnungspunkt in der übernächsten BUV-Sitzung im Dezember erneut zur Diskussion gestellt wird.

4 Behandlung von Bauanträgen und Bauanfragen

4.1 Bauantrag Frank Heß; Energetische Sanierung und Umbau eines Einfamilienhauses mit Garage sowie Anbau von Balkonen; Altdorfstraße 21 Innerortsbereich

Beantragt wird die Baugenehmigung für die energetische Sanierung sowie den Umbau eines Einfamilienhauses mit Garage und Anbau von Balkonen an der Altdorfstraße 21 auf dem Grundstück Flur-Nr. 5257, Gemarkung Erlenbach. Das Vorhaben liegt im Innenbereich und ist bauplanungsrechtlich nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Die bestehende Garage mit angrenzender Überdachung soll abgebrochen werden; an gleicher Stelle wird eine Fertiggarage mit den Außenmaßen 3,00 * 6,50 m und einer Höhe von 2,71 m errichtet. An die Garage anschließend ist ein offener Geräteschuppen mit den Maßen 5,65 * 3,00 m und einer Höhe von 3,00 m geplant. Fertiggarage und Geräteschuppen sind mit einem Flachdach geplant.

Im Erdgeschoss sind zwei Balkonanbauten geplant. Rückseitig ist ein Balkon mit Überdachung mit den Maßen von 3,50 * 5,75 m und straßenseitig ein Balkon mit den Maßen 2,00 * 4,29 m geplant.

Durch die Sanierung des Wohnhauses entsteht keine zusätzliche Wohneinheit und somit auch kein zusätzlicher PKW-Stellplatzbedarf.

Die Nachbarteilnahme ist erfolgt. Alle Nachbarn haben dem Vorhaben zugestimmt. Verwaltungsseitig kann die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens empfohlen werden.

Rechtslage:
§ 34 BauGB Innerortsbereich

Beschluss:

Dem Bauantrag von Frank Heß für die energetische Sanierung sowie den Umbau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage mit Anbau von Balkonen auf dem Grundstück an der Altdorfstraße 21, Flur-Nr. 5257, Gemarkung Erlenbach wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11

4.2	Bauantrag Sibel Sedefoglou und Sener Türker; Nutzungsänderung von Laden zu Gaststätte mit Alkoholausschank; Lindenstr. 8 Innerortsbereich
------------	--

Beantragt wird die Nutzungsänderung eines Ladens zu einer Gaststätte mit Alkoholausschank an der Lindenstraße 8, Grundstück Flur-Nr. 5335, Gemarkung Erlenbach. Das Vorhaben liegt im Innerortsbereich und ist nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Geplant ist der Betrieb einer Schankwirtschaft im Erdgeschoss des Gebäudes mit einer Betriebszeit von täglich 11:00 Uhr bis 22:00 Uhr. Im Betrieb sollen zwei Personen beschäftigt werden.

Für das Vorhaben sind gem. der städtischen Stellplatzsatzung 3 PKW-Stellplätze nachzuweisen, welche auf dem Grundstück nachgewiesen werden können.

Eine Nachbarbeteiligung ist nicht erfolgt.

Verwaltungsseitig kann die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens empfohlen werden.

Rechtslage:

§ 34 BauGB Innerortsbereich

Beschluss:

Zum Bauantrag von Sibel Sedefoglu und Sener Türker über die Nutzungsänderung eines Ladens zu einer Gaststätte mit Alkoholausschank an der Lindenstraße 8, Flur-Nr. 5335, Gemarkung Erlenbach, wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11

4.3	Bauantrag auf isolierte Befreiung Barbara und Florian Rivoli; Errichtung eines Gartenhauses; In den Sohlöden 4 B-Plan "Sohlödenacker"
------------	--

Beantragt wird die Erteilung einer isolierten Befreiung für die Errichtung eines Gartenhauses auf dem Grundstück „In den Sohlöden“ 4, Flur-Nr. 3900/15, Gemarkung Mechenhard. Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich B-Plan „Sohlödenacker“.

Das gem. BayBO ansonsten verfahrensfreie Gartenhaus mit den Maßen 3,20 * 2,75 * 2,22 m liegt außerhalb der festgesetzten Baugrenze und ist mit einem Flachdach (DN = 3°) geplant, weshalb Vorlage erfolgt.

Verwaltungsseitig wird empfohlen, der Erteilung der isolierten Befreiung zuzustimmen. Im Baugebiet wurden bereits Nebenanlagen außerhalb der Baugrenze sowie abweichende Dachform/Dachneigungen zugelassen.

Rechtslage:

B-Plan „Sohlödenäcker“

Beschluss:

Zum Antrag von Barbara und Florian Rivoli auf Erteilung einer isolierten Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Sohlödenäcker“ für die Errichtung eines Gartenhauses außerhalb der Baugrenze und abweichender Dachform sowie Dachneigung (Flachdach, DN = 3°) „In den Sohlöden“ 4, Grundstück Flur-Nr. 3900/15, Gemarkung Mechenhard, wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11

4.4	Bauantrag Emese und Raimund Weser; Neubau eines Carports; Am Gewanne 43 B-Plan "Westlich der Bahnlinie"
------------	--

Beantragt wird der Neubau eines Carports auf dem Grundstück Flur-Nr. 6213, Gemarkung Erlenbach „Hinter der Langen Gewanne“. Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Westlich der Bahnlinie“.

Auf dem unbebauten Grundstück ist die Errichtung eines Carports mit den Abmessungen 5,55 * 8,2 m und einer Höhe von 3,68 m in Holzkonstruktion geplant. Zusätzlich soll grenzständig zwischen dem gepl. Carport und der westlich grenzständigen Nachbargarage ein überdachter Abstell- sowie ein Technikraum mit den Abmessungen 6,435 * 2,74 m und einer Höhe von 2,805 m in Massivbauweise und flachgeneigtem Pultdach geschaffen werden.

Der Standort des Abstell- und Technikraums liegt kompl. außerhalb und der Carport überschreitet die festgesetzte hintere Baugrenze um 3,145 m, weshalb Antrag auf Befreiung gestellt wird. Begründet wird die Abweichung mit dem Standort des Carports, welcher mit der benachbarten Garage abgestimmt wurde und die hintere Gebäudeflucht damit fortführe.

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

Verwaltungsseitig kann die Zustimmung des gemeindlichen Einvernehmens empfohlen werden.

Rechtslage:

B-Plan „Westlich der Bahnlinie“

Beschluss:

Zum Bauantrag von Raimund und Emese Weser für den Neubau eines Carports auf dem Grundstück Flur-Nr. 6213, „Hinter der Langen Gewanne“ Gemarkung Erlenbach, wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt und dem Antrag auf Befreiung wegen Überschreitung der Baugrenze zugestimmt.

Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11

Diskussionsverlauf:

- Entfällt -

Erster Bürgermeister Christoph Becker schließt um 20:45 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses.

Christoph Becker
Erster Bürgermeister

Karl Franz
Schriftführer