



## STADT ERLENBACH

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

---

Sitzungsdatum: Dienstag, 08.02.2022  
Beginn: 19:00 Uhr  
Ende: 19:25 Uhr  
Ort: in der Frankenhalle

---

## ANWESENHEITSLISTE

### Vorsitzender

Berninger, Michael

### Ausschussmitglieder

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

### Umweltbeauftragter

Arndt, Mario nur öffentliche Sitzung

### Schriftführer

Franz, Karl

### **Abwesende und entschuldigte Personen:**

### Verwaltung

Werner, Sabrina

# TAGESORDNUNG

## Öffentliche Sitzung

- 1 Bekanntgaben
- 2 Innenstadtentwicklung "ProZent"; **2022/1562**  
Beschlussfassung über die Mehrfachbeauftragung von Städtebau- und Architekturbüros zur Erstellung einer städtebaulichen Machbarkeitsstudie sowie zur Verfahrensbetreuung
- 3 Beteiligung an der Änderung der Verordnung über das **2022/1570**  
Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP);  
Beratung mit Empfehlungsbeschlussfassung an den Stadtrat
- 4 Behandlung von Bauanträgen und Bauanfragen
- 4.1 Bauantrag Thomas und Lothar Neuber; **2022/1567**  
Neubau von vier Doppelhaushälften und vier Garagen, Kiefernweg/Lichte Eiche  
B-Plan "Hinterm See"
- 4.2 Antrag auf isolierte Befreiung, Müller Handels GmbH & Co. KG; **2022/1568**  
Errichtung von 3 Fahnenmasten für Werbebanner, Seeweg 27a  
B-Plan "Alte Turnhalle"
- 4.3 Bauantragstektur Dialog Bauräger GmbH; **2022/1572**  
Einrichtung einer Loggia-Verglasung als Schallschutzmaßnahme,  
Altdorfstraße 10  
B-Plan "Altdorfstraße"
- 5 Anfragen aus dem Gremium

Erster Bürgermeister Michael Berninger 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**

Leiter des Stadtbauamtes Herr Franz gibt bekannt:

#### **Videokonferenz mit der Regierung v. Ufr. am 26.01.2022 bezüglich Planfeststellung Radwegeverbindung Erlenbach – Klingenberg:**

Teilnehmer waren neben den Städten Erlenbach u. Klingenberg das Ingenieurbüro Eilbacher sowie das StBA Aschaffenburg. Neben der Vorstellung der vier Trassenvarianten und der beschlossenen V3 wurden u.a. über Fördermöglichkeit, den Förderantrag, weitere notwendige Untersuchungen - besonders naturschutzrechtlicher Art u.a. - auch über alternative Quermöglichkeiten im Einmündungsbereich Klingenger Straße gesprochen, die bei einem gemeinsamen OT mit dem StBA erörtert und planerisch näher untersucht werden müssen.

Sofern die Planung dahingehend aktualisiert wurde, wird das Thema erneut auf die TO einer der nächsten BUV-Sitzungen genommen.

#### **Notwendige Baumfällung am Mainufer:**

Aufgrund des Ergebnisberichtes des Sachverständigen Baumpflege Wolf GmbH zur Kastanie am Mainufer (Südlich Anwesen Hauptstraße 71) wird empfohlen, entweder einen Kronensicherungs(rück-)schnitt von mind. 30-40% oder gleich die Fällung anzuordnen.

Hintergrund ist der fehlende Hauptkronenteil, der bei einem Sturm ausgebrochen ist, sowie der fehlende Dreiecksverbund in der 2. Ebene. Die erste Ebene am unteren Teil des Stämmings sei angeschlagen und zurück getrocknet und befindet sich in Zersetzung.

Aufgrund dessen wird verwaltungsseitig die Fällung bis zum 28.02.2022 mit anschließender Ersatzbepflanzung empfohlen.

#### **Notwendige Baumfällung am Kirchplatz in Streit:**

Aufgrund des grenznahen Standortes auf dem städt. Grundstück mit der Flur-Nr. 29, etwa 50 cm vom Privatanwesen (Kirchplatz 1) entfernt, ist das Pflaster sehr stark angehoben und ein Wurzelschutz kann deshalb nicht erfolgen. Demgemäß wird vorgeschlagen den Baum bis zum 28.02.2022 zu fällen.

### **2 Innenstadtentwicklung "ProZent"; Beschlussfassung über die Mehrfachbeauftragung von Städtebau- und Architekturbüros zur Erstellung einer städtebaulichen Machbarkeitsstudie sowie zur Verfahrensbetreuung**

Wie zum Sachstandsbericht in der Sitzung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss am 09.11.2021 berichtet, wurde das Projekt zur Innenstadtentwicklung in das Städtebauförderprogramm „*Innenstadt beleben*“ aufgenommen, woraufhin am 14.09.2021 der Förderantrag bei der Regierung von Unterfranken eingereicht wurde.

Weiterhin wurde berichtet, dass der Verwaltung drei Honorarangebote zur Erstellung einer städtebaulichen Machbarkeitsstudie vorliegen, welche nach intensiver Abstimmung mit der Förderstelle nun zu einer Mehrfachbeauftragung geführt werden sollen.

Zwischenzeitlich wurde der Kontakt zu weiteren Architekturbüros aufgenommen, um Honorarangebote zur Verfahrensbetreuung anzufordern.

Hierzu hat die Verwaltung lediglich ein Honorarangebot mit Datum vom 11.01.2022 des Büros Architekten- und Stadtplaner „Haines-Leger“ aus Würzburg über die Angebotssumme in Höhe von (netto) EUR 14.500 zuzügl. Nebenkosten erreicht.

Wie mit der Förderstelle besprochen und bereits in o.g. Sitzung kommuniziert, sollen nun die drei vorliegenden Honorarangebote an nachstehende Büros:

- HWP | Holl Wieden Partnerschaft in Würzburg
- Harald Neu in Darmstadt, sowie
- Schirmer | Architekten in Würzburg

über die Erstellung einer Machbarkeitsstudie zur Innenstadtentwicklung „ProZent“ beauftragt werden. Die Honorarangebote werden dabei gemäß Rücksprache mit dem Fördermittelgeber jeweils auf (brutto) EUR 22.000 nivelliert. Ferner wäre der Auftrag zur Verfahrensvorbereitung und –begleitung an das Büro Haines-Leger in Würzburg zu erteilen. Sämtliche anfallenden Honorarkosten sind lt. Regierung förderfähig.

Mit der Beschlussfassung wird der Förderantrag entsprechend ergänzt und der Regierung von Unterfranken nachgereicht. Erst nach erfolgter Genehmigung des vorzeitigen Maßnahmenbeginns durch die Regierung können die Honorarverträge schriftlich beauftragt werden. Zwischenzeitlich sollen bei einem Ortstermin u.a. die Vorgehensweise sowie die Rahmenbedingungen zum Wettbewerb gemeinsam erörtert werden.

#### **Rechtslage:**

#### **Beschluss:**

Der Mehrfachbeauftragung über die Erstellung einer städtebaulichen Machbarkeitsstudie zur Innenstadtentwicklung „ProZent“ an die Büros

- HWP | Holl Wieden Partnerschaft in Würzburg;
- Harald Neu in Darmstadt;
- Schirmer | Architekten in Würzburg,

sowie an das Büro

▪ Haines-Leger Architekten und Stadtplaner in Würzburg zur Verfahrensbetreuung wird vorbehaltlich der Genehmigung des vorzeitigen Maßnahmenbeginns durch die Regierung von Unterfranken zugestimmt.

**Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11**

### **3 Beteiligung an der Änderung der Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP); Beratung mit Empfehlungsbeschlussfassung an den Stadtrat**

Mit Schreiben vom 20.12.2021 informiert das Bayerische Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie über die Verordnung zur Änderung der Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm (LEP) und gibt der Stadt Erlenbach a.Main Gelegenheit zur Stellungnahme.

Auch der Regionale Planungsverband beteiligt die Stadt Erlenbach a.Main am oben genannten Verfahren und weist auf die Möglichkeit einer Stellungnahme hin.

Gelegenheit zur Äußerung und Stellungnahme wurde bis zum 01.04.2022 bzw. 07.03.2022 eingeräumt.

Der LEP ist unter anderem die Grundlage für den Regionalplan.

Im Rahmen der aktuellen Änderung des LEP werden insbesondere im Leitbild der drei Themenfelder

- Gleichwertige Lebensverhältnisse und starke Kommunen
- Nachhaltige Anpassung an den Klimawandel und gesunde Umwelt
- Nachhaltige Mobilität

jeweils Änderungen vorgenommen. Dadurch soll das Landesentwicklungsprogramm auch in Zukunft die Weichen für die räumliche Entwicklung stellen und räumliche Nutzungskonflikte vermeiden.

Es werden unter anderem folgende Themen angepasst:

### **1. Zukunftsfähige Daseinsvorsorge und Anpassung an Krisensituationen (Klimawandel und sonstige Krisen (Corona))**

#### **2. Klimawandel**

- Klimafunktion der natürlichen Ressourcen soll erhalten, gestärkt und wiederhergestellt werden
- In verdichteten Räumen, sollen klimarelevante Freiflächen neu angelegt und erhalten werden
- In den Regionalplänen sind Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für die Anpassung an den Klimawandel festzulegen

#### **3. Telekommunikation**

- Anbindung an leistungsfähige digitale Infrastruktur soll in Planungsprozessen frühzeitig berücksichtigt werden
- Errichtung von Mobilfunkantennen in ausreichender Anzahl an geeigneten Standorten ist bei Bedarf zu ermöglichen
- Ausbau eines flächendeckenden und leistungsfähigen Mobilfunknetzes mit bevorzugter Einbeziehung bestehender Standorte
- Digitalfunk für Behörden soll flächendeckend ausgebaut werden

#### **4. Räume**

- In Verdichtungsräumen soll ein Wohnraumangebot in angemessenen Umfang für alle Bevölkerungsgruppen bereitgestellt werden
- auf umwelt- und gesundheitsverträgliche Bewältigung des hohen Verkehrsaufkommens soll hingewirkt werden
- Außenbereiche so wie innerstädtische Grünflächen sollen unter Berücksichtigung ihrer vielfältigen Funktionen zu einem vernetzten attraktiven Landschaftsraum mit hohem Erholungswert aufgewertet werden
- Der Anteil des öffentlichen Personennahverkehrs soll am Gesamtverkehrsaufkommen gesteigert werden, Verkehrsnetz soll mit interkommunalen Verkehrskonzepten funktions- und umweltgerecht ausgebaut werden
- Ausweitung und Aufwertung des Rad- und Fußwegenetzes sollen gestärkt werden. Überörtliches Radwegenetz soll für den Alltags- und Freizeitverkehr ausgebaut werden.

#### **5. Siedlungsstruktur**

- Ausweisung größerer Siedlungsflächen soll überwiegend an Standorten erfolgen, an denen ein räumlich gebündeltes Angebot in fußläufiger Erreichbarkeit vorhanden ist oder geschaffen wird
- Regionale und interkommunal abgestimmte Mobilitätskonzepte sollen erstellt werden

- Ausweisung neuer Siedlungsflächen soll vorrangig an Standorten mit leistungsfähigem Anschluss an öffentliche Verkehrsnetze erfolgen
- Auf die Freihaltung geeigneter und gliedernder Freiflächen und Landschaftsräumen soll in den stärker verdichteten Bereichen in der kommunalen Siedlungsentwicklung hingewirkt werden
- In der Regionalplanung sind geeignete Flächen als Trenngrün festzulegen, um das Zusammenwachsen benachbarter Siedlungsbereiche zu verhindern
- Vorhandene Potentiale der Innenentwicklung sind vorrangig zu nutzen, Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nachweislich nicht zur Verfügung stehen.

## **6. Mobilität**

- Verkehrsinfrastruktur durch neue Mobilitätsformen ergänzen
- Beim Erhalt und Ausbau der Straßeninfrastruktur sollen die Anforderungen für die Mobilität der Zukunft berücksichtigt werden
- Radwegenetz soll erhalten sowie unter Einbeziehung vorhandener Verkehrsinfrastruktur bedarfsgerecht ausgebaut und ergänzt werden
- Der Alltagsradverkehr im überörtlichen Netz soll möglichst auf baulich getrennte Radwege geführt werden
- In den Regionalplänen können Trassen für den überörtlichen Radverkehr gesichert werden.

## **7. Wasserwirtschaft**

- Gewässer und Grundwasser sollen als raumbedeutsame Strukturen geschützt und nachhaltig bewirtschaftet werden
- Der Trinkwasserversorgung soll bei der Grundwassernutzung der Vorzug gegeben werden
- Die Widerstandfähigkeit der Gewässer soll durch geeignete Maßnahmen gesteigert werden, Wärmeeinleitungen reduziert werden
- Bedeutende durch Wasserschutzgebiete oder Vorranggebiete geschützte Trinkwasservorkommen sollen für die zukünftige Nutzung dauerhaft erhalten bleiben
- Öffentliche Wasserversorgungsanlagen sollen die notwendige Versorgungssicherheit durch mehrere unabhängige Trinkwassergewinnungen oder -zuführungen gewährleisten und hierzu möglichst mit anderen leistungsfähigen Anlagen verbinden
- Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sollen die Risiken aus Starkniederschlägen besonders berücksichtigt werden
- Gebiete, die bei Extremereignissen überflutet werden, sollen von raumbedeutsamen Planungen, kritischen Infrastrukturen und Nutzungen die hochwasserempfindlich sind, freigehalten werden
- Der Sicherung eines ausgeglichenen Landschaftswasserhaushaltes mit ausreichendem Wasserdargebot auch in Trocken- und Hitzeperioden soll in besonderem Maße Rechnung getragen werden.

Insgesamt wird die Stadt Erlenbach durch die geplante Änderung des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) nicht beeinträchtigt bzw. nicht wesentlich berührt.

### **Rechtslage:**

Art. 16 Abs. 1 BayLplG

### **Beschlussempfehlung an den Stadtrat:**

Gegen die Verordnung zur Änderung der Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) werden keine Einwendungen erhoben.

**Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11**

#### **4 Behandlung von Bauanträgen und Bauanfragen**

##### **4.1 Bauantrag Thomas und Lothar Neuber; Neubau von vier Doppelhaushälften und vier Garagen, Kiefernweg/Lichte Eiche B-Plan "Hinterm See"**

Die Eigentümergemeinschaft Lothar & Thomas Neuber beantragt den Neubau von vier Doppelhaushälften und vier Garagen auf dem Grundstück Kiefernweg, Lichte Eiche, Fl.-Nr. 4000/77 und TF 4000/55, Gemarkung Erlenbach. Das Vorhaben liegt im B-Plan „Hinterm See“.

Die Baugrenzen des Bebauungsplanes „Hinterm See“ wurden zur Ermöglichung einer Innerortsverdichtung im Bereich der ehemaligen 110-kV-Leitung mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes im Jahr 2021 geändert. Der vorliegende Bauantrag strebt nun diese Innenortsverdichtung an.

Die beiden Doppelhaushäuser erhalten jeweils eine Größe von 12,24 m\*13,02 m. Bei den beiden Doppelhaushälften am Kiefernweg werden die Garagen jeweils an der Ost- bzw. Westseite des jeweiligen Doppelhauses errichtet.

Die beiden Doppelhaushälften an der „Lichte Eiche“ erhalten jeweils eine Garage die zwischen den beiden Doppelhäusern angeordnet werden sollen. Hier entsteht anschließend auch ein Hausanschlussraum für die Gebäude. Jede Doppelhaushälfte erhält außerdem einen PKW-Stellplatz.

Die Zufahrt zum Doppelhaus am Kiefernweg befindet sich innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzfläche, weshalb die Erteilung einer Befreiung zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes notwendig wird. Eine Erschließung dieses Grundstückes ist ansonsten nicht möglich. Die Zufahrten durchschneiden im gesamten Bebauungsplangebiet immer wieder die festgesetzte Pflanzfläche.

Die Gebäude halten ansonsten die Festsetzungen des Bauungsplanes „Hinterm See“ ein.

Für die geplanten Wohnhäuser ist die Errichtung von insgesamt 8 PKW-Stellplätzen notwendig, welche auf den Grundstücksteilen nachgewiesen werden.

Die Nachbarbeteiligung ist teilweise erfolgt, insofern kann Zustimmung empfohlen werden.

#### **Rechtslage:**

B-Plan „Hinterm See“ (5. Änderung aus 2021)

#### **Beschluss:**

Zum Bauantrag von Herrn Lothar Neuber und Herr Thomas Neuber über den Neubau von vier Doppelhaushälften und vier Garagen am Kiefernweg bzw. Lichte Eiche, im Geltungsbereich des B-Plans „Hinterm See“, wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt und der notwendigen Befreiung für die Überbauung der Pflanzfläche zur Errichtung einer Zufahrt zugestimmt.

**Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11**

##### **4.2 Antrag auf isolierte Befreiung, Müller Handels GmbH & Co. KG;**

## **Errichtung von 3 Fahnenmasten für Werbebanner, Seeweg 27a B-Plan "Alte Turnhalle"**

Die Firma Müller Handels GmbH & Co. KG, Ulm, stellt den Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung von 3 Fahnenmasten für Werbebanner am Seeweg 27a, Fl.-Nrn. 2694/23. Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Alte Turnhalle“.

Es ist geplant entlang der Miltenberger Straße drei Fahnenmasten zu errichten, welche durch die dortige Drogerie beflaggt werden. Die Fahnenmasten sind nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 5 Buchst. b BayBO verfahrensfrei, sollen jedoch außerhalb der Baugrenze und innerhalb der festgesetzten Grünfläche errichtet werden.

Die Masten sind mit einer Höhe von 7,0 m auf einer Breite von 8,0 m geplant. Die Größe der jeweiligen Fahne ist mit einer Breite von 1,50 m und eine Höhe von 4,0 m angegeben.

Das Staatlichen Bauamt Aschaffenburg hat Zustimmung wegen des geplanten Standortes der Fahnenmaste entlang der Miltenberger Straße bereits erteilt.

Eine Nachbarbeteiligung hat teilweise stattgefunden.

### **Rechtslage:**

B-Plan „Alte Turnhalle“.  
§ 31 Abs. 2 BauGB

### **Beschluss:**

Zum Bauantrag der Firma Müller Handels GmbH & Co. KG, Ulm, auf Errichtung von 3 Fahnenmasten für Werbebanner am Seeweg 27a, wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

**Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11**

## **4.3 Bauantragstektur Dialog Bauträger GmbH; Einrichtung einer Loggia-Verglasung als Schallschutzmaßnahme, Altdorfstraße 10 B-Plan "Altdorfstraße"**

Die Dialog Bauträger GmbH beantragt an der Altdorfstraße 10, Fl.-Nr. 5279, Gemarkung Erlenbach, die Tektur für die Einrichtung einer Loggia-Verglasung als Schallschutzmaßnahme zum Bauvorhaben Nutzungsänderung sowie den Umbau mit Teilabriss einer Kleiderfabrik zu einem Mehrfamilienhaus mit 4 WE. Das geplante Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Altdorfstraße“.

Die Baugenehmigung wurde im November 2020 erteilt. Der Tekturantrag wurde als Genehmigungsfreistellungsverfahren eingereicht. Da bereits im Rahmen der Nutzungsänderung ein Baugenehmigungsverfahren durchgeführt wurde, wird nach Rücksprache mit der Genehmigungsbehörde seitens der Stadt erklärt, dass gem. Art. 58 BayBO das Baugenehmigungsverfahren durchzuführen ist. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden eingehalten.

Die Tektur enthält eine Änderung in der Aufteilung der Kellerräume sowie die Verglasung der Loggien als Schallschutzmaßnahme.

Die Verglasung der Loggien resultiert aus einer Einigung in einem offenen Gerichtsverfahren zwischen der Baugenehmigungsbehörde und einem Nachbar im Rahmen des Bauantrages. Diese Lösung hat sich im Rahmen einer Ortseinsicht zwischen den Beteiligten (Nachbar, Bauantragssteller, Genehmigungsbehörde) und dem Verwaltungsgericht Würzburg ergeben.

Eine Nachbarbeteiligung wurde nicht durchgeführt. Zustimmung kann empfohlen werden.

**Rechtslage:**

B-Plan „Altdorfstraße“

**Beschluss:**

Zum Tekturantrag der Firma Dialog Bauträger GmbH, Einrichtung einer Loggia-Verglasung als Schallschutzmaßnahme an der Altdorfstraße 10 wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

**Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11**

## **5 Anfragen aus dem Gremium**

- a) SR Michael Mück erfragt den aktuellen Stand zum Projekt „Weinbergbewässerung“?
- b) SR Gerhard Kroth möchte wissen, wann der Churfrankensteig wieder begangen werden könne?

Die Antworten von BGM Berninger zu:

- a) Hierzu soll demnächst eine Videokonferenz mit der Stadt Klingenberg stattfinden, da die Federführung in Klingenberg liege.
- b) Auch hierzu sei Klingenberg der Ansprechpartner, da der Steig auf Klingenger Gemarkung liege. Verwaltungsseitig werden wir hierzu nachhören.

Erster Bürgermeister Michael Berninger schließt um 19:25 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses.

Michael Berninger  
Erster Bürgermeister

Karl Franz  
Schriftführer