

**Auszug aus der Niederschrift**  
**über Sitzung des Marktgemeinderates des Marktes Eschau**  
**am Montag, 08.11.2021, in der „Elsavahalle“ Eschau**

**Anwesenheitsliste**

Vorsitzender

1. Bürgermeister    Gerhard Rüth

Marktgemeinderatsmitglieder

2. Bürgermeisterin    Alexandra Frieß  
3. Bürgermeisterin    Gisela Zipf  
Marktgemeinderat    Otto Ackermann  
Marktgemeinderat    Peter Adler  
Marktgemeinderat    Jens Ballmann  
Marktgemeinderat    Georg Horlebein  
Marktgemeinderat    Klaus Jaxtheimer  
Marktgemeinderat    Jonathan Kabel  
Marktgemeinderat    Wolfgang Katte  
Marktgemeinderat    Matthias Langer  
Marktgemeinderätin    Brigitte Maier  
Marktgemeinderat    Christian Pfeifer  
Marktgemeinderätin    Hildegard Rotter  
Marktgemeinderat    Berthold Rüth  
Marktgemeinderat    Tobias Siegler  
Marktgemeinderat    Sebastian Wehren

abwesende / entschuldigte Marktgemeinderatsmitglieder

./.

Marktverwaltung

Herr Walter Wölfelschneider  
Herr Matthias Günther  
Frau Marina Vornberger

Sonstige

TOP 06. Öffentliche Sitzung  
Herr Wolfgang Schubert, Ingenieurbüro Johann und Eck GbR, Bürgstadt

TOP 07. Öffentliche Sitzung  
Herr Peter Farrenkopf, Ingenieurbüro Johann und Eck GbR, Bürgstadt  
Herr Michael Nikloes, Ingenieurbüro Jung GmbH, Kleinostheim

TOP 08. Öffentliche Sitzung  
Herr Peter Matthiesen, Büro Planer FM GbR, Aschaffenburg

TOP 09. Öffentliche Sitzung  
Herr Peter Matthiesen, Büro Planer FM GbR, Aschaffenburg

TOP 10. Öffentliche Sitzung  
Herr Patrick Rössler, Firmengruppe Richter Immobilien GmbH, Mainz sowie Herr Dr. Heinrich Wengerter, Frau Birgit Bischoff und Herr Sebastian Schlüter, Firma Wengerter Massivhaus GmbH, Klingenberg a. Main

1. Bürgermeister Gerhard Rüth eröffnet die Sitzung.

Der Marktgemeinderat des Marktes Eschau wurde mit Einladung vom 28.10.2021 unter Bekanntgabe der Tagesordnung form- und fristgerecht zu der heutigen Sitzung eingeladen.

1. Bürgermeister Gerhard Rüth stellt fest, dass der Marktgemeinderat ordnungsgemäß geladen wurde, alle Mitglieder des Marktgemeinderates anwesend und stimmberechtigt sind und der Marktgemeinderat damit beschlussfähig ist.

## **Öffentliche Sitzung**

### **Tagesordnung**

#### **01. Genehmigung von Niederschriften**

Niederschrift der Sitzung vom 11.10.2021

#### **02. Bekanntgabe der in nichtöffentlicher Sitzung gefassten Beschlüsse**

Sitzung vom 11.10.2021

#### **03. Bekanntgaben und Informationen von 1. Bürgermeister Gerhard Rüth**

03.1. Aktueller Sitzungskalender

03.2. Waldbegehung

03.3. Handyaktion Markt Eschau

03.4. Containeranlage Kindertageseinrichtung Eschau

03.5. Kinderspielplatz „Wildensteiner Straße“ Eschau

03.6. Freiwillige Feuerwehr Hobbach

Neuwahl Kommandant und stellvertretender Kommandant

#### **04. Bürgerfragestunde**

#### **05. Feuerwehrwesen im Markt Eschau**

##### **Freiwillige Feuerwehr Eschau**

Bestätigung der (Wieder-)Wahl von Herrn Oliver Hegemer zum Kommandanten und der (Wieder-)Wahl von Herrn Bernd Haas zum stellvertretenden Kommandanten

#### **06. Areal „Kreuzgasse“ Eschau**

##### **Erschließung (Straßenbau- sowie Kanalbau- und Wasserleitungsarbeiten)**

06.1. Präsentation Erschließungsplanung mit Kostenberechnung

06.2. Präsentation Vermarktungskonzept

#### **07. Neubau Kindertageseinrichtung Eschau**

##### **Projektplanung**

07.1. Präsentation Ausgangs-Planung / Planungsalternativen

07.2. Präsentation Verkehrskonzept

#### **08. Bauleitplanung im Markt Eschau**

##### **Aufstellung Bebauungsplan Areal „Kindertageseinrichtung Eschau“**

08.1. Aktuelle Information

08.2. frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung  
Abwägung der Stellungnahmen

08.3. Präsentation aktuelle Planung.

08.4. Billigung aktuelle Planung

08.5. Durchführung Öffentlichkeit- und Behördenbeteiligung

## **09. Bauleitplanung im Markt Eschau**

### **Aufstellung Bebauungsplan Areal „Wildensteiner Straße (Ost)“ Eschau**

- 09.1. Aktuelle Information
- 09.2. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung  
Abwägung der Stellungnahmen
- 09.3. Präsentation aktuelle Planung.
- 09.4. Billigung aktuelle Planung
- 09.5. Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)

## **10. Bauleitplanung im Markt Eschau**

### **Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Areal „Elsavastr. 22 – 24“ Eschau**

- 10.1. Aktuelle Information
- 10.2. Präsentation Planung
- 10.3. Aufstellungsbeschluss

## **11. Anfragen Marktgemeinderatsmitglieder**

### **01. Genehmigung von Niederschriften**

#### Niederschrift der Sitzung vom 11.10.2021

Die Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Marktgemeinderates vom 11.10.2021 wurde allen Marktgemeinderatsmitgliedern am 04.11.2021 auf dem Postweg übersandt.

Die Niederschrift über die nichtöffentliche Sitzung liegt zur Einsichtnahme auf.

#### **Beschluss**

Die Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Marktgemeinderates vom 11.10.2021 wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis: 17 JA-Stimmen : 0 NEIN-Stimmen

#### Hinweis

Die Niederschrift über die nichtöffentliche Sitzung gilt gemäß § 27 Abs. 2 Satz 2 GeschO als genehmigt.

### **02. Bekanntgabe der in nichtöffentlicher Sitzung gefassten Beschlüsse**

1. Bürgermeister Gerhard Rüth gibt gemäß Art. 52 Abs. 3 GO i.V.m. § 22 Abs. 3 GeschO die Tagesordnungspunkte sowie den Gegenstand der in der Sitzung des Marktgemeinderates vom 11.10.2021 in nichtöffentlicher Sitzung gefassten Beschlüsse bekannt.

#### TOP 13.

##### Projekte Markt Eschau

Rathaus Eschau

Auftragsvergabe Fachingenieurleistungen An- und Umbaumaßnahmen  
„Elektro und Elektrotechnik“ und „Heizung, Lüftung und Sanitär“

Neubau Kindertageseinrichtung Eschau

Auftragsvergabe Fachingenieurleistungen Projektplanung

„Statik/Tragwerksplanung“ sowie „Elektro und Elektrotechnik“ und „Heizung, Lüftung und Sanitär“

#### TOP 14.

##### Feuerwehrwesen im Markt Eschau

##### Aufstellung Feuerwehrbedarfsplan

Auftragsvergabe Dienstleistungen

## TOP 15.

Feuerwehrwesen im Markt Eschau

Freiwillige Feuerwehr Wildensee

Auftragsvergabe Beschaffung Feuerwehrspinde

### **05. Feuerwehrwesen im Markt Eschau**

#### **Freiwillige Feuerwehr Eschau**

#### **Bestätigung der (Wieder-)Wahl von Herrn Oliver Hegemer zum Kommandanten**

##### **Beschluss**

Der Marktgemeinderat bestätigt die Wahl von Herrn Oliver Hegemer zum Kommandanten der Freiwilligen Feuerwehr Eschau.

Abstimmungsergebnis: 17 JA-Stimmen : 0 NEIN-Stimmen

#### **Bestätigung der Wahl von Herrn Bernd Haas zum stellvertretenden Kommandanten**

##### **Beschluss**

Der Marktgemeinderat bestätigt die Wahl von Herrn Bernd Haas zum stellvertretenden Kommandanten der Freiwilligen Feuerwehr Eschau unter der Auflage, dass der Gewählte bis spätestens zum 30.11.2022 den nach § 7 Abs. 1 der 1. AVBayFwG erforderlichen Lehrgang für Zugführer besucht und erfolgreich abschließt.

Abstimmungsergebnis: 17 JA-Stimmen : 0 NEIN-Stimmen

### **06. Areal „Kreuzgasse“ Eschau**

#### **Erschließung (Straßenbau- sowie Kanalbau- und Wasserleitungsarbeiten)**

##### **Grundsatzentscheidungen**

##### **Erschließung**

##### **Beschluss**

Der Marktgemeinderat beschließt (auf Grundlage der am 10.12.2018 und am 25.11.2019 getroffenen Grundsatzentscheidungen) das Areal „Kreuzgasse“ Eschau auf der Grundlage der in der öffentlichen Sitzung am 21.09.2020 verabschiedeten Bauleitplanung (Plan mit Begründung vom 21.09.2020) zu erschließen, um eine dorf- und bedarfsgerechte kleinräumige wohnbauliche Nutzung (Grundstücks-größen von ca. 300 m<sup>2</sup> - 350 m<sup>2</sup>) mit insgesamt sechs Einfamilienwohnhäusern (Einzel- sowie Doppel- und Reihenhäuser) mit jeweils zwei Stellplätzen sowie öffentlichen Parkplatz- und Grünflächen zu ermöglichen; damit soll die innerörtliche Entwicklung gefördert sowie sowohl das Ortsbild als auch die Lebens-, Wohn- und Arbeitsverhältnisse nachhaltig verbessert werden.

Die Erschließung soll im Haushaltsjahr 2022 realisiert und umgesetzt werden.

Der Marktgemeinderat billigt die vom Ingenieurbüro Johann und Eck GbR, Bürgstadt, ausgearbeitete Erschließungsplanung für das Areal „Kreuzgasse“ Eschau mit Kostenberechnung vom 08.11.2021 mit folgenden Maßgaben:

1. Herstellung Straßenverkehrsfläche  
(Mischverkehrsfläche – Fahrbahnbreite 4,75 m  
Ausführung Pflaster – Pflasterstein analog „Matzenberg“)
2. Ausbau „Matzenberg“  
(Fahrbahnverbreiterung im Bereich „Elsavastraße“ – Kreuzung „Matzenberg“/„Kirchgasse“  
Ausführung Pflaster – Pflasterstein analog „Matzenberg“)
3. Neubau Gehweg „Elsavastraße“  
(Neubau im Bereich Anwesen „Elsavastraße 56“ – Anwesen „Elsavastraße 62“ -  
Ausführung Pflaster – Pflasterstein analog Gehwege „Elsavastraße“)

Der Gesamtkostenrahmen (Baukosten und Baunebenkosten) für die Erschließung des Areals „Kreuzgasse“ Eschau (Straßenbauarbeiten (einschließlich Ausbau öffentlicher Fußweg „Dorfritt“), Kanalbau- und Wasserleitungsarbeiten, Straßenbeleuchtungsanlage sowie Vermessung und Abmarkung sowie (fach-)archäologische Begleitung (einschließlich der durchzuführenden Erd- und Baggerarbeiten) beträgt (voraussichtlich) 500.000 € (brutto).

In der gemeindlichen Haushalts- und Finanzplanung sind die Ansätze bzw. die finanzielle Darstellung der Erschließung sowohl in den Ausgaben als auch in den Einnahmen zu aktualisieren.

Abstimmungsergebnis: 17 JA-Stimmen : 0 NEIN-Stimmen

### **Beschluss**

Das Ingenieurbüro Johann und Eck GbR, Bürgstadt, wird beauftragt, zeitnah die Ausschreibung der Arbeiten zur Erschließung des Areals „Kreuzgasse“ Eschau sowie der (fach-)archäologischen Begleitung auszuarbeiten und vorzubereiten sowie die Ausschreibung der Arbeiten (Beschränkte Ausschreibung VOB/A) und der (fach-)archäologischen Begleitung (freihändige Angebotsanfrage) durchzuführen.

Die Marktverwaltung wird beauftragt und ermächtigt, für die Erschließung des Areals „Kreuzgasse“ Eschau eine (boden-)denkmalschutzrechtliche Erlaubnis nach Art. 7 BayDSchG zu beantragen.

Abstimmungsergebnis: 17 JA-Stimmen : 0 NEIN-Stimmen

### **Beschluss**

Das Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken bzw. der Vorstand der Teilnehmergeinschaft der Dorferneuerung im Markt Eschau hat dem Markt Eschau gemäß Vereinbarung vom 01.09.2015 / 02.10.2015 eine Förderung zur Städtebaulichen Entwicklung des Areals „Kreuzgasse“ Eschau in Höhe von (maximal) 95.000 € (Fördersatz: 59 v.H. der förderfähigen Kosten) bewilligt.

Die Marktverwaltung wird beauftragt und ermächtigt, das Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken über die aktuelle Erschließungsplanung und die die aktuelle Kostensituation zu informieren und die Gewährung zusätzlicher Fördermittel zu beantragen.

Abstimmungsergebnis: 17 JA-Stimmen : 0 NEIN-Stimmen

### **Grundsatzentscheidung**

#### **Vermarktungskonzept**

##### **Beschluss**

Der Marktgemeinderat erklärt sich mit dem von der Marktverwaltung geplanten Vermarktungskonzept für das Areal „Kreuzgasse“ Eschau grundsätzlich einverstanden.

Das Baugrundstück, das für eine Einzelhausbebauung (W 6) vorgesehen ist, sowie die Baugrundstücke, die für eine Doppelhausbebauung (W 4 und W 5) und/oder eine Reihenhausbebauung (W 1, W 2 und W 3) vorgesehen sind, sollen von einem Investor/Bauträger bebaut und anschließend (nach bzw. unter noch festzulegenden Maßgaben) vermarktet werden.

1. Bürgermeister Gerhard Rüth wird beauftragt und ermächtigt, mit regional ansässigen Vermarktungsfirmen sowie potentiellen Investoren und/oder Bauträgern Kontakt aufzunehmen und Gespräche über eine Vermarktung zu führen.

Der Marktgemeinderat ist über das Ergebnis der Gespräche zu informieren.

Abstimmungsergebnis: 17 JA-Stimmen : 0 NEIN-Stimmen

## **07. Neubau Kindertageseinrichtung Eschau** **Projektplanung**

### **07.1. Präsentation Ausgangs-Planung / Planungsvarianten**

1. Bürgermeister Gerhard Rüth begrüßt Herrn Peter Farrenkopf, Ingenieurbüro Johann und Eck GbR, Bürgstadt.

#### **Beschluss**

Der Marktgemeinderat billigt die vom Ingenieurbüro Johann und Eck GbR, Bürgstadt, im Rahmen des Projekts „Neubau Kindertageseinrichtung Eschau“ ausgearbeitete, in der Präsentation vom 05.11.2021 mit dem Titel „Neubau Kindertagesstätte in Eschau“ dargestellte, „Planungsvariante V2.“

Die „Planungsvariante V2“ ist im Rahmen des Projekts „Neubau Kindertageseinrichtung Eschau“ bzw. der Bauleitplanung für das Areal „Kindertageseinrichtung Eschau“ zu realisieren und umzusetzen bzw. bauleitplanerisch darzustellen und festzusetzen.

Abstimmungsergebnis: 16 JA-Stimmen : 1 NEIN-Stimme

#### **Beschluss**

Der Marktgemeinderat billigt das vom Ingenieurbüro Jung GmbH, Kleinostheim, im Rahmen des Projekts „Neubau Kindertageseinrichtung Eschau“ ausgearbeitete Verkehrskonzept vom 14.10.2021.

Die Verkehrskonzeption ist im Rahmen des Projekts „Neubau Kindertageseinrichtung Eschau“ bzw. der Bauleitplanung für das Areal „Kindertageseinrichtung Eschau“ zu realisieren und umzusetzen bzw. bauleitplanerisch darzustellen und festzusetzen.

Abstimmungsergebnis: 17 JA-Stimmen : 0 NEIN-Stimmen

## **08. Bauleitplanung im Markt Eschau** **Aufstellung Bebauungsplan Areal „Kindertageseinrichtung Eschau“**

### **08.2. frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung** **Abwägung der Stellungnahmen**

#### **Beschluss**

Der Marktgemeinderat wägt die im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes im Sinne von § 30 Abs. 1 BauGB für Areal „Kindertageseinrichtung Eschau“ (Plan-Vorentwurf mit Begründung vom 12.05.2021) im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vorgebrachten Anregungen und Bedenken ab und nimmt hierzu wie folgt Stellung:

Der Marktgemeinderat billigt die vom Büro Planer FM GbR, Aschaffenburg, ausgearbeitete Stellungnahme vom 27.10.2021 und schließt sich den Ausführungen vollinhaltlich an.

Abstimmungsergebnis: 17 JA-Stimmen : 0 NEIN-Stimmen

### **08.4. Billigung aktuelle Planung**

#### **Beschluss**

Der Marktgemeinderat billigt die vom Büro Planer FM GbR, Aschaffenburg, ausgearbeitete Planung zur Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes im Sinne von § 30 Abs. 1 BauGB für das Areal „Kindertageseinrichtung Eschau“ (Plan-Entwurf mit Begründung vom 08.11.2021).

Abstimmungsergebnis: 17 JA-Stimmen : 0 NEIN-Stimmen

### **08.5. Durchführung Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

#### **Beschluss**

Der Marktgemeinderat beauftragt die Marktverwaltung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes im Sinne von § 30 Abs.1 BauGB für das Areal

„Kindertageseinrichtung Eschau“ die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 Satz 1 BauGB durchzuführen.

Abstimmungsergebnis: 17 JA-Stimmen : 0 NEIN-Stimmen

## **09. Bauleitplanung im Markt Eschau**

### **Aufstellung Bebauungsplan Areal „Wildensteiner Straße (Ost)“ Eschau**

#### **09.2. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

##### **Abwägung der Stellungnahmen**

##### **Beschluss**

Der Marktgemeinderat wägt die im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes im Sinne von § 30 Abs. 1 BauGB für Areal „Wildensteiner Straße (Ost)“ Eschau (Plan-Entwurf mit Begründung vom 12.05.2021) im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vorgebrachten Anregungen und Bedenken ab und nimmt hierzu wie folgt Stellung:

Der Marktgemeinderat billigt die vom Büro Planer FM GbR, Aschaffenburg, ausgearbeitete Stellungnahme vom 27.10.2021 und schließt sich den Ausführungen vollinhaltlich an.

Abstimmungsergebnis: 16 JA-Stimmen : 1 NEIN-Stimme

#### **09.4. Billigung aktuelle Planung**

##### **Beschluss**

Der Marktgemeinderat billigt die vom Büro Planer FM GbR, Aschaffenburg, ausgearbeitete Planung zur Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes im Sinne von § 30 Abs. 1 BauGB für das Areal „Wildensteiner Straße (Ost)“ Eschau (Plan mit Begründung vom 08.11.2021).

Abstimmungsergebnis: 17 JA-Stimmen : 0 NEIN-Stimmen

#### **09.5. Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)**

##### **Beschluss**

Der Marktgemeinderat beschließt die vom Büro Planer FM GbR, Aschaffenburg, ausgearbeitete Planung zur Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes im Sinne von § 30 Abs. 1 BauGB für das Areal „Wildensteiner Straße (Ost)“ Eschau (Plan mit Begründung vom 08.11.2021) gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung.

Der gemeindliche Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung (Änderung der Darstellung „Mischgebiet (MI)“ in „Allgemeines Wohngebiet (WA)“) anzupassen.

Abstimmungsergebnis: 17 JA-Stimmen : 0 NEIN-Stimmen

## **10. Bauleitplanung im Markt Eschau**

### **Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Areal**

#### **„Elsavastr. 22 – 24“ Eschau**

#### **10.3. Aufstellungsbeschluss**

Der Marktgemeinderat beschließt (gemäß Antrag der Firmengruppe Richter GmbH, Mainz, vom 23.07.2021) die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes im Sinne von § 30 Abs. 1 BauGB für das Areal „Elsavastr. 22 – 24“ Eschau.

Das Areal hat eine Gesamtfläche von 8.129 m<sup>2</sup> und umfasst die Grundstücke Fl.Nr. 909/1, Fl.Nr. 926, Fl.Nr. 927, Fl.Nr. 928, Fl.Nr. 931 und Fl.Nr. 932, Gemarkung Eschau.

Das Areal soll städtebaulich zu einem "Allgemeinen Wohngebiet (WA)" entwickelt werden.

Im Rahmen bzw. vor Einleitung und Durchführung von Bauleitplanverfahren ist insbesondere der mögliche bauleitplanerische bzw. immissionsschutzrechtliche "Konflikt" aufzulösen, d.h. die Fragestellung der „Verträglichkeit“ der geplanten wohnbaulichen Nutzung mit der in dem in unmittelbarer Nähe gelegenen Areal "Die unteren Wiesen" Eschau bauplanungsrechtlich zulässigen gewerbli-

chen Nutzung, zu beantworten; hierzu ist es sinnvoll, die von den Antragstellern vorgelegte schalltechnische Voruntersuchung vom 18.01.2021, bei der es sich um eine erste Abschätzung handelt, entsprechend Ziffer 4.2. der schalltechnischen Voruntersuchung zu ergänzen bzw. zu vervollständigen.

Das Aufstellungsverfahren wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt.

Der gemeindliche Flächennutzungsplan ist im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern.

Der Marktgemeinderat beauftragt und ermächtigt die Marktverwaltung mit dem Antragsteller einen Städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB abzuschließen, in dem sich dieser insbesondere verpflichtet, die Kosten für die Ausarbeitung der Bauleitplanung und die Durchführung der Bauleitplanverfahren, der Erschließung des Areals und aller sonstiger im Zusammenhang mit der Erschließung des Areals anfallender Kosten sowie aller sonstiger eventuell erforderlicher und notwendiger Maßnahmen zu tragen und hierfür von der Gemeinde festgelegte Sicherheitsleistungen zu hinterlegen.

Abstimmungsergebnis: 15 JA-Stimmen : 2 NEIN-Stimmen

**Zu allen anderen Tagesordnungspunkten wurden keine Beschlüsse gefasst.**