



STADT EIBELSTADT

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHEN TAGESORDNUNGSPUNKTE DER STADTRATSSITZUNG NR. 06

Sitzungsdatum:	Dienstag, 30.06.2026
Beginn:	19:30 Uhr
Ende	21:05 Uhr
Ort:	Sitzungssaal im Rathaus Eibelsdorf

ANWESENHEITSLISTE

Erster Bürgermeister

Schenk, Markus 1. Bürgermeister

Mitglieder des Stadtrates

Amling, Anna-Lena
Brandl, Katharina, Dr.
Breunig, Jürgen
Geißler, Martin
Haas, Edmund
Herrmann, Mathias
Kunkel, Jochen
Machnig, Benedikt
Prozeller, Katharina
Rothermel, Monika
Schröder, Martin
Sebold, Stefan
Zürn, Joachim

Schriftführer

Wethmüller, Alex

Abwesende und entschuldigte Personen:

Mitglieder des Stadtrates

Geißler, Matthias
Seynstahl, Marco
Trautner, Julius

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1. Genehmigung der Sitzungsniederschrift vom 19.05.2026 –öffentlicher Teil-
2. Bauantrag für den Umbau und die Erweiterung des bestehenden Werkstattgebäudes zu einem Einfamilienhaus mit Goldschmiede auf dem Grundstück Fl.Nr. 201, Maingasse 5
3. Aufstellung von zwei Wärmepumpen/Klimageräten, Oberer Graben 25, Fl.Nr. 3521, 376/6 - Antrag auf denkmalschutzrechtl. Erlaubnis (StR 19.05.2026)
4. Markt Randersacker - Bebauungsplan "Am Sonnenstuhl" - Beteiligung der Nachbargemeinden
5. Bekanntgaben des Bürgermeisters
6. Anfragen gem. der Geschäftsordnung
7. Sonstiges

1. Bürgermeister Markus Schenk eröffnet um 19:30 Uhr die Stadtratssitzung Nr. 06, begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Stadtrates fest.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

1. Genehmigung der Sitzungsniederschrift vom 19.05.2026 –öffentlicher Teil-

Beschluss:

Die Sitzungsniederschrift vom 19.05.2026 -öffentlicher Teil- wird genehmigt.

Einstimmig beschlossen

Ja: 14 Nein: 0 Anwesend: 14

2. Bauantrag für den Umbau und die Erweiterung des bestehenden Werkstattgebäudes zu einem Einfamilienhaus mit Goldschmiede auf dem Grundstück Fl.Nr. 201, Maingasse 5

Sachverhalt:

Dem Stadtrat liegt ein Bauantrag für den Umbau und die Erweiterung des bestehenden Werkstattgebäudes zu einem Einfamilienhaus mit Goldschmiede auf dem Grundstück Fl.Nr. 201, Maingasse 5, vor.

Das Grundstück liegt gem. § 34 BauGB im Innenbereich sowie denkmalgeschützten Ensemble der Stadt Eibelstadt. Zudem sind die Festsetzungen der Gestaltungssatzung zu beachten.

Im südöstlichen Teil des Grundstücks befindet sich ein von der Straße nicht einsehbares Werkstattgebäude, dessen Dach abgebrochen werden soll. Auf den bestehenden Grundmauern des Erdgeschosses soll ein Obergeschoss sowie ein Spitzboden errichtet werden. Die Gebäudehöhe steigt von 6,15 m auf 10,19 m, ist damit jedoch weiterhin niedriger als die direkte Nachbarbebauung.

Im Spitzboden entsteht nach der vorliegenden Berechnung kein Vollgeschoss.

Die Raumaufteilung ist so konzipiert, dass die Goldschmiede im vorderen, die Privaträume im rückwärtigen Teil bzw. im Obergeschoss angedacht sind.

An die handwerkliche Goldschmiede ist ein Ausstellungsraum mit Präsentation und Verkauf angegliedert. Die Betriebszeiten liegen werktags zwischen 08.00 Uhr und 20.00 Uhr.

Ein bestehender Wintergarten zum westlich angrenzenden Bestand hin wird rückgebaut. Eine Überdachung im Nordosten wird zu Gunsten einer Grünfläche ersatzlos abgebrochen.

Aufgrund der bekannten Grenzbebauungsthematik in der Altstadt werden Abweichungen von den Abstandsflächen sowie den Brandschutzvorgaben der Bay. Bauordnung (Fensteröffnungen) beantragt. Über diese entscheidet das Landratsamt Würzburg.

Außerdem sind laut den Vorgaben der städtischen Gestaltungssatzung in Verbindung mit der Garagen- und Stellplatzverordnung für das Bauvorhaben vier Stellplätze nachzuweisen. Für den Bestand können drei Stellplätze angerechnet werden, wonach noch ein Stellplatz für die geänderte Gewerbenutzung abgelöst werden muss.

Zudem sind folgende Abweichungen von der Ortsgestaltungssatzung erforderlich, die mit dem städtischen Sanierungsberater (08.12.2025 und 03.06.2026) abgestimmt wurden:

Gem. § 4 sollen Dachflächenfenster vermieden werden. Lediglich Ausstiege zu Wartungszwecken im nicht einsehbaren Bereich sind zulässig. Das Gebäude steht in zweiter Reihe und ist von der Straße her nicht einsehbar. Zur Belichtung und Lüftung ist ein Dachflächenfenster in der Fensterachse des Erdgeschosses geplant.

Gem. § 5 sind horizontale Fensteröffnungen ortsuntypisch und nicht zulässig. Es sollten daher besser zwei stehende Formate nebeneinander als ein großes liegendes installiert werden. Die Öffnungen im Erdgeschoss sind Bestand, die Fenster erhalten jedoch eine Gliederung im stehenden Format. Im Obergeschoss sind bodentiefe Fenster vorgesehen. Zudem ist der Baukörper nicht öffentlich einsehbar.

Das Treppenhaus im Nordosten erhält zur Belichtung und Belüftung ein extensiv begrüntes Flachdach. In begründeten Einzelfällen sind bei Hinter- und Nebengebäuden nach Abstimmung mit der Stadt Flachdächer zulässig.

Der Bauausschuss möchte zu den Bestandsparkplätzen eine Übersicht von der Verwaltung haben.

Beschluss:

Dem Stadtrat liegt der Bauantrag für den Umbau und die Erweiterung des bestehenden Werkstattgebäudes zu einem Einfamilienhaus mit Goldschmiede auf dem Grundstück Fl.Nr. 201, Maingasse 5, vor.

Der Stellplatzabläse wird zugestimmt. Von Seiten der Verwaltung ist eine entsprechende Vereinbarung vorzubereiten.

Den erforderlichen Abweichungen von der Gestaltungssatzung für das Dachflächenfenster, die Fensterformate sowie das begrünte Flachdach, wird zugestimmt.

Eine Abstimmung der gestaltprägenden Elemente im Detail und hinsichtlich der Materialität und Farbauswahl hat zu gegebener Zeit mit dem Sanierungsberater stattzufinden.

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Einstimmig beschlossen

Ja: 14 Nein: 0 Anwesend: 14

3. Aufstellung von zwei Wärmepumpen/Klimageräten, Oberer Graben 25, Fl.Nr. 3521, 376/6 - Antrag auf denkmalschutzrechtl. Erlaubnis (StR 19.05.2026)

Sachverhalt:

Der o.g. Antrag auf denkmalschutzrechtliche Erlaubnis wurde eingereicht. Die Anlagen sollen auf dem von der Stadt gepachteten Grundstück Fl.Nr. 376/6 errichtet werden.

Gestaltungssatzung/Sanierungsgebiet:

Der Sanierungsbeauftragte, Herr Werner gibt folgende Stellungnahme ab:

Stellungnahme zum o.g. Antrag zur Aufstellung einer Wärmepumpe- Klimagerät gemäß E- mail v. 09.04.2026 anhand der Erstberatung vor Ort vom 03.02.2026

Auszug Sanierungsberatung Kurt Werner:

Im Rahmen der o.g. Erstberatung des Bauherrn wurde u.a. für das 2-geschossige Wohnhaus mit Anbau und Nebengebäude sowie Hofraum, Parkierungs- und Gartenflächen unter Punkt 2 „Freiflächengestaltung zum Öffentlichen Raum“ Oberer Graben bereits ausführlich schriftlich Stellung genommen; auch zur Aufstellung der Außengeräte einer Wärmepumpe/Klimageräte, in

der von der Stadt Eibelstadt gepachteten Vorgartenfläche auf der Flurnummer 376/6. Anstatt der geplanten Aufstellung direkt vor der beeinträchtigenden Situierung vor der Fassade und Fenster wurde die Situierung der Außengeräte mit der Schmalseite im südöstlichen Vorgartenbereich in direkter Nähe des Vorgartenzauns empfohlen, um die Größe der begrünten Fläche nur geringfügig zu verkleinern und in die bestehende Bepflanzung zu integrieren. Der Bauherr hat diese Empfehlungen im Grundsatz in der dem Antrag beigefügten fotorealistischen Darstellung aufgenommen mit einer Holzleistenverkleidung für ein Gerät; abweichend davon sind 2 Wärmepumpen Klimageräte beantragt mit folgenden Abmessungen je Gerät: Höhe 540mm, Länge 842mm und Tiefe 290mm (siehe Beschreibung der beabsichtigten Maßnahme). Dennoch kann der Antrag grundsätzlich befürwortet werden unter Berücksichtigung nachfolgender ergänzender Empfehlungen:

- *Die beantragten Klimageräte sollten additiv und orthogonal mit der Schmalseite zur Hausfassade hintereinander aufgestellt werden, in direkter Nähe zum südöstlichen Vorgartenzaun (ca.3,0m Länge) und zusammengefasst mit filigranen Holzleisten allseitig verkleidet werden, um diese gut in die Bestandssituation zu integrieren.*
- *Empfohlen werden hierzu ausschließlich schmale Lärchenholzleisten, wie z.B. 30/60mm zu verwenden, einschließlich der Abdeckung und Lüftungsflächen) mit ihrer Schmalseite auf die Unterkonstruktion (Konterlattung) geschraubt, um ein filigranes, homogenes Gesamterscheinungsbild zu gewährleisten, als einheitlich gestaltetes „Infrastruktur- Möbel“ im Vorgarten.*
- *Hierzu wird im Detail eine schmale Fugenbreite (z.B. ca.8-10mm) empfohlen; für die Abluftflächen kann bei Bedarf eine größere Fugenbreite gewählt werden.*
- *Um eine gute Einbindung in die Einfriedung des Vorgartens und im Öffentlichen Raum zu erzielen ist, zu empfehlen die filigranen Lärchenholzflächen in ihrem natürlichen Erscheinungsbild unbehandelt zu belassen, sodass sich eine natürliche warmtonige Vergrauung einstellt.*

Fazit

Unter Beachtung der oben genannten Empfehlungen wird der o.g. Antrag auf eine Erteilung der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung befürwortet.

Baugenehmigung:

Wärmepumpen benötigen nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 2 BayBO keine Baugenehmigung.

Abstandsflächen:

Nach Art. 6 Abs. 1 Nr. 4 BayBO sind keine Abstandsflächen erforderlich.

Immissionen:

Auch wenn kein Bauantrag gestellt werden muss, ist der Lärmschutz das in der Praxis am häufigsten auftretendes Problem. Die Wärmepumpe muss die Grenzwerte der *Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm)* am sogenannten „maßgeblichen Immissionsort“ (z. B. dem Schlafzimmerfenster des Nachbarn) einhalten. Beim o.g. Bauort handelt es sich lt. Flächennutzungsplan und auch faktisch um ein allgemeines Wohngebiet. Die Immissionsrichtwerte betragen hier tagsüber 55 dB(A) und nachts 40 dB(A).

Bezugsfallwirkung:

Auf eine Bezugsfallwirkung wird hingewiesen.

Stellungnahme des Bauherrn nach Bauausschusssitzung:

Aufgrund der Beratung in der Bauausschusssitzung wurde der Bauherr seitens der Verwaltung mit Brief vom 02.06.2026 um Stellungnahme hinsichtlich der geplanten Platzierung der Wärmepumpe gebeten. Mit E-Mail vom 03.06.2026 wurde folgende Stellungnahme vorgelegt:

„Bedingt durch den derzeitigen Klimawandel und den somit steigenden Temperaturen muss ich für eine belastungsfreie Therapie meiner Patienten Vorsorge treffen. Da meine Therapieräume zum

Oberen Graben Fenster haben ist es an heißen Tagen fast unmöglich wohltemperierte Behandlungsbedingungen für ältere, sowie Lungen- und Herzpatienten zu gewährleisten, obwohl die Wände sehr gut und dem aktuellen Standard entsprechend isoliert sind. Die Stromversorgung ist umweltgerecht durch unsere eigene PV-Anlage gewährleistet. Somit ist auch das Beheizen der Räumlichkeiten durch die Wärmepumpen gesichert.

Die Leitungen, zwischen dem Innen- und dem Außengerät dürfen eine gewisse Länge nicht überschreiten (max. 20 m), um eine umweltaffiziente und -gerechte Leistung zu erzielen.

Wenn wir die Leitungen bis auf unser Grundstück im Hof verlegen, würde die maximale Länge überschritten werden.

Auch möchte ich mich auf die Aussagen im Gutachten von Herrn Werner (welches bei Ihnen vorliegt) und die mündliche positive Beurteilung von Frau Dürr beziehen, dass mit entsprechender Verkleidung (im Sinne der Eibelstädter Gestaltungssatzung) um diese Außengeräte keine Einwände bestehen.“

In der Sitzung vom Bauausschuss kamen noch folgende Fragen zur Klärung auf:

1. Handelt es sich bei den Geräten um Splitgeräte oder Einzelgeräte?

Antwort: Es handelt sich um Splitgeräte.

2. Ist die Platzierung der Wärmepumpen/Klimageräte zwingend an der vorgesehenen Stelle notwendig? Hängt dies mit dem Heizraum in unmittelbarer Nähe zusammen?

Antwort: Es hängt mit den in unmittelbarer Nähe befindlichen Behandlungsräumen zusammen.

Beschluss:

Der Stadtrat nimmt den Sachvortrag zur Kenntnis.

Unter der Voraussetzung, dass die o.g. Empfehlungen des Sanierungsberater beachtet werden, wird dem Antrag nach DSchG zugestimmt.

Ebenfalls zugestimmt wird einer entsprechenden Ergänzung des Pachtvertrages. In diese soll aufgenommen werden, dass die Splitgeräte vor allem hinsichtlich Lärmes den gesetzlichen Anforderungen entsprechen muss. Der Rückbau der Splitgeräte hat nach Vertrags- bzw. Nutzungsende des Pachtvertrages zu erfolgen.

Die Vorschriften nach § 22 Abs. 1 BImSchG sollen eingehalten werden.

Mehrheitlich beschlossen

Ja: 13 Nein: 1 Anwesend: 14

4. Markt Randersacker - Bebauungsplan "Am Sonnenstuhl" - Beteiligung der Nachbargemeinden

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 28.05.2026 wird die Stadt Eibelstadt am Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Sonnenstuhl“ beteiligt und gebeten bis zum 03.07.2026 eine entsprechende Stellungnahme abzugeben.

Das Verfahren begann mit der frühzeitigen Beteiligung bereits im Dezember 2016. Nun wurde am 20.05.2026 ein geänderter Entwurf beschlossen. Stellungnahmen dürfen daher nur zu Änderungen und Ergänzungen der Planung (in der Planung rot hervorgehobene Passagen) erhoben werden.

Ein Ziel der Planung ist die Ansiedlung neuer Gewerbebetriebe, um die wirtschaftliche Basis vor Ort zu stärken und Arbeitsplätze zu schaffen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Fläche von ca. 18 ha zwischen der vorhandenen Sportanlage und der BAB 3, östlich der Bundesstraße 13.

Beschluss:

Dem Stadtrat liegt das Verfahren für den Bebauungsplan „Am Sonnenstuhl“ des Marktes Randersacker vor.

Es werden keine Einwände erhoben und daher auch keine Stellungnahme abgegeben.

Einstimmig beschlossen

Ja: 14 Nein: 0 Anwesend: 14

5. Bekanntgaben des Bürgermeisters

Aushändigung der Auszeichnung „Weißer Engel“ an Manfred Schätzlein

1. Bürgermeister Schenk gibt bekannt, dass am 18.06.2026 Herr Manfred Schätzlein die Auszeichnung „Weißer Engel“ bekommen hat. Das Bayerische Staatsministerium für Gesundheit, Pflege und Prävention hat 10 Personen aus dem Regierungsbezirk Unterfranken für ihre vorbildlichen ehrenamtlichen Tätigkeiten ausgezeichnet. Bayernweit erhalten maximal 70 Personen jährlich diese Würdigung. Die Auszeichnung „Weißer Engel“ wurde von Staatsministerin Judith Gerlach, MdL übergeben.

Kommunale Wärmeplanung, Vorstellung Ergebnisse

1. Bürgermeister Schenk teilt mit, dass in der Hauptausschusssitzung am 21.07. die Ergebnisse von der Kommunalen Wärmeplanung vorgestellt werden. Die Ergebnisse kommen auch ins Mitteilungsblatt und es findet eine Infoveranstaltung für die Bürger am 05.08. in der Drei-Feld-Sporthalle statt.

Fraktionsaustausch am 07.07.2026

1. Bürgermeister Schenk informiert, dass am 07.07. ein Fraktionsaustausch mit den Bürgermeistern und den Fraktionssprechern stattfinden wird.

6. Anfragen gem. der Geschäftsordnung

Es liegen keine formalen Anfragen nach der Geschäftsordnung vor.

7. Sonstiges

Mainländer, Zugewachsene Badebucht und zweiter Ausstieg

Stadtrat Machnig informiert, dass das Gras in der Badebucht sehr hochgewachsen ist. Auch durch den hohen Betrieb an der Mainländer staut sich der Ausstieg aus dem Wasser an der Leiter. Er regt an eine zweite Leiter paar Meter weiter montieren zu lassen. **1. Bürgermeister Schenk** teilt mit, dass der Rückschnitt des Grases Angelegenheit vom Wasserwirtschaftsamt ist. Bezüglich der Leiter muss der Rat entscheiden, ob dies gewollt ist.

Jugendliche am Kran an der Mainlände

Stadtrat Breunig teilt mit, dass Jugendliche vermehrt auf den Kran an der Mainlände klettern.
1. Bürgermeister Schenk informiert, dass die Steigeisen schon entfernt worden sind und ein Schild mit Hinweis „Klettern verboten“ dort hängt.

Kugelbahn entlang der Stadtmauer, Nähe Maintorvorplatz BA I

Stadtrat Sebold wurde angesprochen, ob entlang der Stadtmauer und in der Nähe Maintorvorplatz BA I eine Kugelbahn errichtet werden kann. **1. Bürgermeister Schenk** teilt mit, dass hierzu an den Ideengeber im Herbst 2025 Rückmeldung gegeben wurde, die Anregungen nach Fertigstellung des BA I nochmal angesprochen werden.

Anmeldung für Baumpatenschaft

Stadträtin Brandl fragt nach wie viele Anmeldungen für die Baumpatenschaft eingegangen sind.
1. Bürgermeister Schenk gibt bekannt, dass es vier Rückmeldungen gab.

Beschilderung Maintorvorplatz BA I, Parkverbot Schützenhaus

Stadtrat Martin Geißler bittet darum, ein Parkverbotsschild beim Schützenhaus aufzustellen.
1. Bürgermeister Schenk bedankt sich für den Hinweis und teilt mit, dass dies weitergegeben worden ist.

LAG Süd-West Mitgliederversammlung am 17.06.

Stadtrat Kunkel teilt mit, dass am 17.06. die Mitgliederversammlung der LAG Süd-West war.
2. Bürgermeister Martin Geißler und Herr Manfred Schätzlein waren ebenfalls anwesend. Er teilt mit, dass ca. 90 % der Fördermittel aufgebraucht sind und es deswegen nächstes Jahr eine Sonderzahlung geben wird.

Anschließend findet eine nichtöffentliche Sitzung statt.

Markus Schenk
1. Bürgermeister

Alex Wethmüller
Schriftführung