



## Markt Kleinheubach

### Niederschrift

über die öffentliche Sitzung des Marktgemeinderates Kleinheubach am 25.03.2025 im Sitzungssaal Rathaus Kleinheubach.

Nummer:	MK/003/2025	Dauer:	19:30 - 22:13 Uhr
---------	-------------	--------	-------------------

Personen:	Bemerkungen
-----------	-------------

#### *Anwesend:*

##### Beraterin

Frau Dr. Julia Thurn

##### Erster Bürgermeister

Herr Thomas Münig

##### Marktgemeinderatsmitglieder

Herr Thomas Bissert

Herr Bernd Broßler

Herr Jonas Danninger

Herr Michael Fertig

Herr Sven Fertig

Frau Alexandra Frank

Herr Thomas Hennig

Herr Pascal Horak

Herr Gerald Hornich

Herr Jan Krippner

Herr Holger Neef

Frau Karin Passow

Herr Thomas Schneider

Frau Angelika Weber

##### Schriftführerin

Frau Jordis Sauer

##### Verwaltung

Herr Bernd Geutner

#### *Abwesend:*

##### Marktgemeinderatsmitglieder

Herr Dieter Derlet

entschuldigt

Herr Torben Herkert

entschuldigt

## INHALTSVERZEICHNIS

### I. Öffentliche Sitzung

1. Bürgerfragen
2. Genehmigung öffentliche Niederschrift vom 18.02.2025
3. Sportstättenkonzept - Vorstellung  
Beratung und Beschlussfassung
4. Antrag auf Verlängerung der erteilten Baugenehmigung am Anwesen Fl.Nr. 5182, Zum  
Klingenhof 1  
Beratung und Beschlussfassung
5. Bauantrag zum Wohnen am Bahnhof, Neubau mit 10 Wohneinheiten auf dem Grundstück Fl.Nr.  
3878/7, Bahnhofstraße 3  
Beratung und Beschlussfassung
6. Mobilitätskonzept Kleinheubach - Machbarkeitsstudie zur verkehrlichen Untersuchung des  
Mehrfachknotens Friedenstraße / Rüdener Straße / Siemensring / Im Mittelgewann /  
Bahnhofstraße / Gottlieb-Wagner-Straße und Bahnübergang  
Beratung und Beschlussfassung
7. Nahwärmenetz im Altortbereich - Begleitkommunikation und Eigentümerberatung bei der  
Umsetzung durch die TH Aschaffenburg  
Beratung und Beschlussfassung
8. Altort Kleinheubach - Allgemeinverfügung zur Sanierungssatzung  
Beratung und Beschlussfassung
9. Vollzug des Bayerischen Kinderbildungsbetreuungsgesetzes BayKiBiG  
Örtliche Bedarfsplanung nach Art. 5 - 8 BayKiBiG 2025  
Beratung und Beschlussfassung
10. Bekanntgabe nichtöffentlich gefasster Beschlüsse
11. Informationen
- 11.1. Abwasserzweckverband Main Mud  
Information zum Haushalt
- 11.2. ISEK - Klausurtagung
- 11.3. Freigabe für vorgezogenen Maßnahmenbeginn erhalten
12. Anfragen

Bürgermeister Thomas Münig eröffnet die Sitzung. Er begrüßt die erschienenen Zuhörer, Frau Dr. Julia Thurn vom Institut für Kooperative Planung und Sportentwicklung GbR und Herrn Bernd Geutner in seiner Funktion als Geschäftsstellenleiter der Verwaltungsgemeinschaft Kleinheubach. Das Protokoll führt Frau Jordis Sauer, für die Presse schreibt Herr Marco Burgemeister. Bürgermeister Thomas Münig stellt die fristgerechte und ordnungsgemäße Ladung fest. Das Ratsgremium ist beschlussfähig. Anträge zur Tagesordnung liegen nicht vor.

## **I. Öffentliche Sitzung**

### **1 Bürgerfragen**

keine

### **2 Genehmigung öffentliche Niederschrift vom 18.02.2025**

**Der Niederschrift der letzten öffentlichen Sitzung vom 18.02.2025 wird zugestimmt.**

**Bei 2 Enthaltungen.**

**Einstimmig beschlossen**

### **3 Sportstättenkonzept - Vorstellung Beratung und Beschlussfassung**

#### **Sachverhalt:**

Gemeinsam mit Frau Dr. Thurn, Institut für Kooperative Planung und Sportentwicklung GbR wurde ein Sportstättenkonzept entwickelt, um die aktuellen und künftige Bedarfe der einzelnen Vereine abzubilden.

Das Konzept wurde in mehreren Arbeitsgruppentreffen mit den Vereinen aus Kleinheubach und Rüdenau und dem Ausschuss für Jugend, Sport und Familie besprochen und erarbeitet.

Frau Dr. Thurn wird die wesentlichen Punkte des Sportstättenkonzepts vorstellen.

#### **Beratung:**

Bürgermeister Thomas Münig begrüßt Frau Juanita Schwaab, 1. Vorsitzende der Wasser-Sport-Gemeinschaft Kleinheubach und bedankt sich bei ihr, dass sie sich beim Sportstättenkonzept mit eingebracht hat. Er übergibt an Frau Dr. Julia Thurn.

Nachdem Frau Dr. Julia Thurn das Sportstättenkonzept vorgestellt hat, steht sie für Fragen zur Verfügung. Bürgermeister Thomas Münig bedankt sich und sieht das Kalthallenkonzept als „gamechanger“.

Herr Thomas Schneider fragt Frau Dr. Julia Thurn, wie sie die Reihung der Ergebnisse der Teilnehmer aus ihrer Sicht beurteilt. Frau Dr. Julia Thurn hätte die Reihenfolge genauso priorisiert. Sie betont, dass einem Schulhof meist nicht so viel Bedeutung beigemessen wird, er aber ein wichtiger Bewegungsraum für Kinder darstellt. Eine Freilufthalle ist eine sehr gute Möglichkeit für Vereine mehr Trainingstermine anzubieten.

Bürgermeister Thomas Münig sieht den Schulhof ebenfalls als wichtiges Thema, welches im Gremium schon mehrfach diskutiert wurde und Einigkeit besteht. Es gilt, die zwei anderen Partner (Gemeinde Laudenbach und Rüdenu) davon zu überzeugen.

**Beschluss:**

**Der Marktgemeinderat Kleinheubach nimmt das gemeinsam mit den Vereinen erarbeitete Sportstättenkonzept zur Kenntnis. Das Sportstättenkonzept bildet Grundlage bei weiteren Planungen von Sportstätten.**

**Einstimmig beschlossen**

**4 Antrag auf Verlängerung der erteilten Baugenehmigung am Anwesen Fl.Nr. 5182,  
Zum Klingenhof 1  
Beratung und Beschlussfassung**

**Sachverhalt:**

Der Antragsteller hat beim Landratsamt die Verlängerung der mit Bescheid vom 07.02.2019, AZ B-47-2019-1 erteilten Baugenehmigung für die Nutzungsänderung von Scheune (Teilbereich) in Garage beantragt.

Eine Überprüfung der planungsrechtlichen Vorgaben hat ergeben, dass keine Belange dem Bauvorhaben entgegenstehen und somit der Verlängerung zugestimmt werden kann.

**Beratung:**

Der Bauausschuss empfiehlt dem Beschlussvorschlag einstimmig zuzustimmen.

**Beschluss:**

**Der Markt Kleinheubach stimmt der Verlängerung der mit Bescheid vom 07.02.2019, AZ B-47-2019-1 erteilten Baugenehmigung auf Fl.Nr. 5182 zu.**

**Einstimmig beschlossen**

**5 Bauantrag zum Wohnen am Bahnhof , Neubau mit 10 Wohneinheiten auf dem  
Grundstück Fl.Nr. 3878/7, Bahnhofstraße 3  
Beratung und Beschlussfassung**

**Sachverhalt:**

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes "Am Bahnhof, Änderung im Bereich der Fl.Nr. 3878/7" im Mischgebiet.

Am 08.10.2024 hat der Marktgemeinderat beschlossen, das Projekt bezahlbarer Wohnraum am Bahnhof in Eigenregie weiterzuverfolgen, den Entwurf mit der Regierung von Unterfranken final abzustimmen und einen Bauantrag zu erstellen. Die Abstimmung mit der Regierung von Unterfranken erfolgte am 18.02.2025.

Mit diesem Bauantrag sollen zwei Wohngebäude mit insgesamt 10 barrierefreien Wohneinheiten in der Bauweise EG + OG + Staffelgeschoss (2. OG) errichtet werden. Sie bilden eine Einheit mit einem eingeschossigen Gebäude für Abstellflächen und dem gemeinsamen Treppenhaus und Aufzug.

Das Bauvorhaben entspricht nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes, da die Baugrenze durch das direkt angrenzende Gebäude für Abstellflächen überschritten wird. Außerdem wird von der festgesetzten Dachneigung 25 – 45° durch das Flachdach abgewichen. Durch das zusätzliche

Staffelgeschoss wird die zulässige Wandhöhe von 6,50 m um 4,30 m überschritten, die Firsthöhe von 13 m wird eingehalten. Des Weiteren wird von der Bauweise EG + OG + DG abgewichen.

Über die Abweichung nach Art. 7 Abs. 3 BayBO über die Errichtung eines Spielplatzes ab vier Wohneinheiten entscheidet das Landratsamt.

Zu den Befreiungsanträgen/Abweichungsanträgen liegen folgende Erläuterungen vom Planungsbüro vor:

***Im Bebauungsplan "AM BAHNHOF" ist eine Baugrenze festgelegt, die die bebaubare Fläche des Grundstücks festlegt.***

*Die im Bebauungsplan festgelegte Baugrenze wurde im Jahr 2021 aufgestellt, als für das Gebiet zwei separate Baukörper zum Wohnen vorgesehen waren. Im Zuge des intensiven Entwicklungsprozesses wurde die Planung angepasst, sodass nun zwei Baukörper durch einen Laubengang verbunden sind. Die Überschreitung der Baugrenze, die im Erdgeschossplan ersichtlich ist, ergibt sich aus zwei zentralen Aspekten: Zum einen werden die ursprünglich entlang der südwestlichen Grundstücksgrenze vorgesehenen Fahrradabstellplätze direkt an das Gebäude angebunden. Zusammen mit den externen Abstellräumen und dem Müllraum entsteht so eine effektive Abschirmung gegen den durch die Bahn verursachten Schall.*

*Zum anderen wurde die Position des Gebäudekomplexes bewusst so gewählt, dass der alte Baumbestand auf dem Grundstück erhalten bleibt. Durch diese Anpassungen wird die städtebauliche Qualität verbessert, ohne dass die Grundzüge der Planung beeinträchtigt werden. Zudem bleibt die Möglichkeit bestehen, das Gesamtgebäude auf dem Grundstück bei Bedarf zu duplizieren.*

*Eine Beeinträchtigung der Nachbarschaft hinsichtlich Belichtung, Belüftung oder Besonnung ist nicht zu erwarten.*

*Die Befreiung ist aus Sicht des Planers erforderlich und vertretbar.*

***Im Bebauungsplan "AM BAHNHOF" ist ein geneigtes Dach mit einer Dachneigung DN 25° bis 45° festgelegt.***

*Die geplanten Flachdächer mit Dachbegrünung, Photovoltaikanlage und Dachbalkonen wurde in enger Abstimmung mit dem Stadtplanungsbüro Neu Darmstadt (ISEK) und Herrn Hemmelmann von der Regierung von Unterfranken (Abt. Städtebau) im Rahmen der Projektentwicklung konzipiert. Es fügt sich harmonisch in das städtebauliche Konzept ein und entspricht den gestalterischen Anforderungen des Quartiers.*

*Die Abweichung von der festgelegten Dachneigung (25°–45°) ist erforderlich, um die städtebaulichen Ziele des ISEK umzusetzen.*

*Eine Beeinträchtigung der Nachbarn durch die gewählte Dachform ist weder hinsichtlich der Belichtung, Belüftung noch der Besonnung zu erwarten.*

*Aus Sicht des Planers kann dieser Befreiung zugestimmt werden.*

***Im Bebauungsplan "AM BAHNHOF" ist eine maximale Wandhöhe WH max. mit 6,50 m und eine maximale Firsthöhe FH max. mit 13,00 m ab OK best. Gehweg festgelegt.***

*Die geplante maximale Wandhöhe von 10,80 m überschreitet die im Bebauungsplan festgelegte Höhe von 6,50 m über OK Fußweg. Diese Abweichung ergibt sich aus der gewählten Flachdachlösung, die in enger Abstimmung mit dem Stadtplanungsbüro Neu Darmstadt (ISEK) und Herrn Hemmelmann von der Regierung von Unterfranken (Abt. Städtebau) entwickelt wurde.*

*Die zulässige maximale Firsthöhe bei einem geneigten Dach von 13,00 m über OK Fußweg wird nicht überschritten.*

*Durch die kompakte Bauweise mit begrünten Flachdächern, Photovoltaikanlagen und Dachbalkonen fügt sich das Gebäude harmonisch in das städtebauliche Konzept ein und entspricht den gestalterischen Anforderungen des Quartiers.*

*Eine Beeinträchtigung der Nachbarschaft hinsichtlich Belichtung, Belüftung oder Besonnung ist nicht zu erwarten. Die Befreiung ist erforderlich, um die städtebaulichen Ziele des ISEK umzusetzen und ihr kann aus Sicht des Planers zugestimmt werden.*

***Im Bebauungsplan "AM BAHNHOF" sind 3 Vollgeschosse (EG + OG + DG) festgelegt.***

*Die geplante Bebauung sieht anstelle eines klassischen Dachgeschosses ein Staffelgeschoss vor. Diese Abweichung wurde im Rahmen der Projektentwicklung in enger Abstimmung mit dem Stadtplanungsbüro Neu Darmstadt (ISEK) und Herrn Hemmelmann von der Regierung von Unterfranken (Abt. Städtebau) entwickelt. Die Staffelgeschosslösung ermöglicht eine städtebaulich verträgliche Höhenentwicklung, die sich harmonisch in das bestehende Quartier einfügt. Gleichzeitig bleibt die im Bebauungsplan festgelegte maximale Firsthöhe von 13,00 m über OK Fußweg und die drei Vollgeschosse unangetastet. Das Staffelgeschoss trägt zudem zu einer verbesserten Gestaltung der Dachflächen bei, da diese für Dachbegrünung, Photovoltaikanlagen und Dachbalkone genutzt werden können. Ein weiterer Vorteil der gewählten Bauweise ist die maßvolle Höhenstaffelung, die sowohl architektonisch als auch funktional eine optimale Nutzung der Flächen gewährleistet. Die Abweichung beeinträchtigt weder die Belichtung, Belüftung noch die Besonnung der Nachbarschaft und unterstützt die übergeordneten städtebaulichen Ziele des ISEK. Aus Sicht des Planers ist die Abweichung vertretbar und kann somit genehmigt werden.*

***BayBO Art 7 (3) Bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen ist ein ausreichend großer Kinderspielplatz anzulegen.***

*Gemäß Art. 7 (3) BayBO besteht die Verpflichtung, auf dem Grundstück eines Mehrfamilienhauses mit mehr als 3 Wohneinheiten einen Spielplatz zu errichten. In vorliegendem Fall wird von der Aufstellung von Spielgeräten abgesehen, da auf dem Grundstück ausreichend Freifläche für die Freizeitgestaltung der Bewohner, insbesondere der Kinder, zur Verfügung steht.*

*Von den insgesamt 2.892 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche sind lediglich 1.202 m<sup>2</sup> bebaut oder befestigt, sodass 1.690 m<sup>2</sup> als Freifläche erhalten bleiben. Diese bieten den Bewohnern vielfältige Möglichkeiten für Spiel und Erholung im Freien.*

*Zudem befindet sich ein öffentlicher Spielplatz auf einem benachbarten Grundstück der DB, nur ca. 250 m vom Baugrundstück entfernt, sodass ausreichend Spielmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe vorhanden sind. Durch diese Lösung wird sichergestellt, dass genügend Raum für Kinder zur Verfügung steht, ohne zusätzliche Spielgeräte auf dem Grundstück aufzustellen.*

*Die Abweichung ist daher aus Sicht des Planers vertretbar.*

Nach der Stellplatzsatzung des Marktes Kleinheubach sind für die 10 Wohneinheiten 20 Stellplätze zu errichten. Durch die 20 Stellplätze und die 2 Stellplätze für Besucher ist der Stellplatznachweis erfüllt.

**Beratung:**

Der Bauausschuss empfiehlt dem Beschlussvorschlag einstimmig zuzustimmen.

Bürgermeister Thomas Münig ergänzt, dass die Überschreitung im hinteren Bereich gewählt wurde, um Abschottung und Lärmschutz zur Bahn zu haben. Der Baumbestand im Bereich der Straße bleibt erhalten.

Herr Sven Fertig fragt nach, ob der Baumbestand erhaltungswürdig ist. Bürgermeister Thomas Münig erwidert, dass über den Baumbestand in vielen Runden diskutiert wurde und man sich einig war, dass er erhalten bleibt. Falls ein Baum entfernt werden müsste, wird er durch eine Neupflanzung ersetzt.

Herr Thomas Schneider erachtet es als schwierig, die Beschlussvorschläge so den Bürgern zu erläutern. Erst kürzlich wurden in der Spessartstraße Abweichungen vom Bebauungsplan abgelehnt. Jetzt ist der Markt Kleinheubach Bauherr und es soll bei vier Abweichungen zum Bebauungsplan zugestimmt werden. Herr Thomas Schneider betont, dass er für das Projekt ist, ihm aber nicht bewusst war, dass es so viele Abweichungen vom Bebauungsplan geben wird.

Bürgermeister Thomas Münig erläutert, dass die Planungshoheit für die Bebauungspläne dem Markt Kleinheubach obliegt. Der Bebauungsplan wurde im Jahr 2020 angepasst, um einen Parkplatz zu ermöglichen. Die Abweichungen sind seiner Meinung nach vertretbar. Theoretisch wäre es möglich den Bebauungsplan zu ändern, um ihn an das Bauvorhaben anzupassen, dies würde eine Verzögerung des Baus um ca. 1 Jahr bedeuten.

Herr Thomas Bissert erinnert an das Gespräch mit Herrn Hemmelmann von der Regierung von Unterfranken. Demnach müsste jedem bewusst gewesen sein, dass es Abweichung geben wird. Er findet, dass sich das Gebäude mit Flachdach gut ins Bild einpassen wird, unter anderem hat die Firma Ruf in direkter Nachbarschaft auch ein Flachdach.

Herr Jan Krippner ist der Meinung, dass man den Abweichungen zustimmen sollte. Jetzt ist ein guter Zeitpunkt zum Bauen. Verzögert sich der Bau, kann es wieder anders aussehen.

Herr Thomas Bissert macht auf den Bau in Klingenberg am Seniorenheim gegenüber vom Rathaus aufmerksam, welches in ähnlicher Bauweise erbaut wurde und sich gut ins Ortsbild einfügt.

Herr Thomas Hennig äußert Bedenken, dass man sich mit dem Bau von zehn Wohneinheiten ein spezielles Viertel erschaffen wird. Das Asylbewerberheim liegt in dem Gebiet, der Bahnhof ist in der Nähe.

Bürgermeister Thomas Münig ist über diese Meinung überrascht. Er erwidert, dass bewusst nur zehn Wohneinheiten gewählt wurden. Bei weniger Wohneinheiten ist das Projekt „bezahlbarer Wohnraum“ nicht möglich. Ursprünglich waren dort mehr Wohneinheiten geplant.

Herr Jonas Danninger findet das Wohngebäude zu groß.

Herr Thomas Schneider betont nochmal, dass ihm nicht bewusst war, was der Bau im Bezug zum B-Plan bedeutet. Darüber sei nie gesprochen worden.

Herr Sven Fertig erkundigt sich, ob der Erhalt der Bäume der Grund für die Überschreitung sei. Dies bejaht Bürgermeister Thomas Münig. Es wäre für alle Beteiligten ein wichtiger Punkt gewesen die Bäume zu erhalten. Sven Fertig hakt nach, ob eine Umweltbaubegleitung mit dabei sei, auch dies bejaht Bürgermeister Thomas Münig.

**Beschluss:**

**Der Markt Kleinheubach erteilt für die Überschreitung der Baugrenze eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes.**

**Beschlossen 11 Ja 4 Nein**

**Der Markt Kleinheubach erteilt für die Unterschreitung der Dachneigung eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes.**

**Beschlossen 9 Ja 6 Nein**

**Der Markt Kleinheubach erteilt für die Überschreitung der Wandhöhe eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes.**

**Beschlossen 8 Ja 7 Nein**

**Der Markt Kleinheubach erteilt für die Abweichung von der Bauweise (Geschossigkeit) eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes.**

**Beschlossen 9 Ja 6 Nein**

**Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB wird erteilt.**

**Beschlossen Ja 10 Nein 5**

**6 Mobilitätskonzept Kleinheubach - Machbarkeitsstudie zur verkehrlichen Untersuchung des Mehrfachknotens Friedenstraße / Rüdener Straße / Siemensring / Im Mittelgewann / Bahnhofstraße / Gottlieb-Wagner-Straße und Bahnübergang  
Beratung und Beschlussfassung**

**Sachverhalt:**

Nach Vorstellung der Machbarkeitsuntersuchung über eine mögliche Umgestaltung des Mehrfachknotenpunktes Friedenstraße / Bahnhofstraße / Gottlieb-Wagner-Straße und Rüdener Straße / Siemensring / Im Mittelgewann durch Städteplanung, ist über das weitere Vorgehen zu beraten.

Folgende Ausbauvarianten kommen für den **Knotenpunkt Rüdener Straße / Siemensring / Im Mittelgewann** in Betracht:

**Variante 1: Kreisverkehr**

- Einrichtung eines Minikreisverkehrs
- „Freier“ Rechtsabbieger als Bypass auf der Beziehung Im Mittelgewann – Friedenstraße
- Alle relevanten Abbiegebeziehungen für Schwerverkehre (LKW, Bus) sind weiterhin möglich
- Mittelinsel als Querungsangebot für den Fußverkehr im Mittelgewann
- Ergänzende Fußgängerüberwege am Kreisverkehr möglich

**Variante 2: Abbiegestreifen**

- Einrichtung von Abbiegestreifen aus Siemensring und Im Mittelgewann kommend in Friedenstraße
- Vorbeifahrt an wartenden Pkw Richtung Bahnübergang bei geschlossener Schranke möglich
- Alle relevanten Abbiegebeziehungen für Schwerverkehre (LKW, Bus) sind weiterhin möglich
- Mittelinsel als Querungsangebot für den Fußverkehr im Mittelgewann

Der **Knotenpunkt Friedensstraße / Bahnhofstraße / Gottlieb-Wagner-Straße** ist durch erhöhte Querungsbedarfe des Fußverkehrs, u. a. Schülerinnen und Schülern geprägt. Um das Tempo des fließenden Verkehrs bei Abbiegevorgängen zu reduzieren und um kreuzende Wege des Fußverkehrs zu verkürzen, kommen als Ausbauvarianten in Betracht:

- veränderte Materialwahl, um den Querungsbedarf des Fußverkehrs zu betonen (z. B. durch Aufpflasterungen oder Farbasphalt)
- breitere Gehwege im Kreuzungsbereich

**Beratung:**

Bürgermeister Thomas Münig gibt an, dass er seit der letzten Sitzung vergeblich versucht hat, eine Stellungnahme der Bahn zu erhalten, ob eventuell eine der vorgestellten Varianten für die Bahn ausgeschlossen werden muss.

Der Gemeinderat ist sich einig, dass die Variante mit dem Kreisverkehr ausgeschlossen werden sollte. Eine Kombination aus beiden Varianten, aber ohne Kreisverkehr wäre eine gute Lösung. D. h. die Rechtsabbiegespur zum Bahnübergang Richtung Friedenstraße soll umgesetzt werden, vorbehaltlich, dass diese für LKWs ausreichend ist. Die Sicherheit für Fußgänger und Fahrradfahrer muss weiter im Fokus stehen. Ein Zebrastreifen oder sogar eine Fußgängerampel am Friedhof wird vorgeschlagen. Außerdem wird auf eine Geschwindigkeitsbegrenzung auf 30 km/h plädiert.

Bei der Verbreiterung der Gehwege sieht Frau Angelika Weber die Gefahr, dass LKWs diese überfahren. Bürgermeister Thomas Münig revidiert, dass die Verbreiterung der Gehwege eine künstliche Verengung der Straße ist und damit eine Geschwindigkeitsverringerung einhergeht.

Bürgermeister Thomas Münig betont, dass es hierbei erstmal nur um Varianten geht, die weiter geplant werden.

**Vorschlag zum Beschluss:**

**Der Marktgemeinderat Kleinheubach tritt der Ausbauvariante 2 (Abbiegestreifen) am Knotenpunkt Rüdenuer Straße / Siemensring / Im Mittelgewann näher. Diese soll planerisch ausgearbeitet werden.**

**Beschlossen 12 Ja 3 Nein**

**Der Marktgemeinderat Kleinheubach tritt der Verbreiterung der Gehwege im Kreuzungsbereich / Änderung der Materialwahl (Farbasphalt) am Knotenpunkt Friedenstraße / Bahnhofstraße / Gottlieb-Wagner-Straße näher. Diese soll planerisch ausgearbeitet werden.**

**Beschlossen Ja 12 Nein 3**

**7 Nahwärmenetz im Altortbereich - Begleitkommunikation und Eigentümerberatung bei der Umsetzung durch die TH Aschaffenburg  
Beratung und Beschlussfassung**

**Sachverhalt:**

Der Markt Kleinheubach hat Ende letzten Jahres die kommunale Wärmeplanung abgeschlossen und verschiedene Wärmeversorgungsgebiete festgelegt. In Kooperation mit der Firma Gammel Engineering wird derzeit in einer Machbarkeitsstudie untersucht, wie ein Wärmenetz im Altort aussehen könnte. Das Projekt wird über die „Bundesförderung für effiziente Wärmenetze“ des Bundesamts für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle gefördert.

Ab Herbst 2025 wird im Zuge des ISEK die Bachgasse grundhaft erneuert. Dabei sollte bereits die Rohrinfrastruktur für das Wärmenetz verlegt werden. Derzeit ist der Anschluss von 13 kommunalen Liegenschaften im möglichen Ausbaubereich Altort (Bachgasse, Marktstraße, Baugasse, Hauptstraße) avisiert, allerdings ist die Wirtschaftlichkeit des Wärmenetzes von einer hohen Anschlussquote der 155 privaten Wohngebäude im Gesamtgebiet abhängig.

Das Technologietransferzentrum für Nachhaltige Energien (NETZ) ist ein Forschungsverbund der TH Aschaffenburg, welches das Ziel hat, gemeinsam mit Unternehmen und Kommunen innovative Ansätze zur Umsetzung der Energiewende zu finden und aus der Region des Bayrischen Untermainns eine Modellregion für Nachhaltige Energien sowie einer klimaneutralen Wirtschaft zu machen. Als Teil dieser Mission hat das NETZ den Markt Kleinheubach wegen einer möglichen Zusammenarbeit kontaktiert. Aus den anschließenden Gesprächen entstand die Projektidee, die Machbarkeitsstudie zum Nahwärmenetz Kleinheubach-Altort, die derzeit von Gammel Engineering durchgeführt wird, um eine Begleitkommunikation und Energieberatung für Anwohnende zu erweitern, um Abnehmer für das Wärmenetz zu gewinnen. Dieses Projekt wäre im Rahmen der Mikroprojektkategorie des Förderprogramms „Vom Plan zur Wende“ förderfähig und könnte von Mitarbeitenden des NETZ zwischen Mai und Oktober 2025 durchgeführt werden.

Im Rahmen des Mikroprojekts sollen vor Beginn der Tiefbauarbeiten private Abnehmer im Altort für einen Nahwärmeanschluss gewonnen werden.

Das Projekt hat eine Laufzeit von 6 Monaten und ist in mehrere Arbeitspakete unterteilt:

- Vorbereitung und Durchführung einer öffentlichen Informationsveranstaltung
- Vorbereitung und Durchführung von Individualberatungen
- ggfs. niederschwellige Aufsuchungsevents zur Energieberatung

Die Höhe der Projektkosten hängt vor allem von der Anzahl der wahrgenommen Individualberatungen ab, wobei ca. ein Drittel und bis zu der Hälfte der privaten Haushalte beraten werden sollen. Die Projektkosten bewegen sich demnach zwischen 65.450 und 95.200 € brutto.

### **Über das Förderprogramm „Vom Plan zur Wende“**

Das BMWK-Förderprogramm zielt darauf ab, die kommunale Wärmeplanung zu beschleunigen und Kommunen dabei zu unterstützen, gemeinsam mit der Wissenschaft innovative Lösungen für die Klimaziele zu entwickeln. Neben Großprojekten werden auch Mikroprojekte gefördert, die Kommunen einen niederschweligen Zugang zur Energieforschungsförderung ermöglichen. Diese Mikroprojekte haben folgende Merkmale:

- Laufzeit: bis zu 12 Monate
- Budget: unter 200.000 Euro
- Förderquote: 70–90 % für kommunal geführte Projekte

Die Antragsstellung für Mikroprojekte ist absichtlich unkompliziert gestaltet und beinhaltet einen ein- bis zweiseitigen Antrag, der anschließend mit dem Projektträger besprochen wird, um den Projektumfang zu definieren. Erfolgreiche Projekte sollen in der Regel innerhalb weniger Wochen beginnen.

#### **Beschluss 1:**

**Der Marktgemeinderat Kleinheubach beschließt, einer Zusammenarbeit mit der TH Aschaffenburg, Technologietransferzentrum Nachhaltige Energien (NETZ), zur Durchführung des Mikroprojekts „Begleitkommunikation Nahwärmenetz Altort“ näherzutreten.**

**Die Haushaltsmittel in Höhe von 30.000 Euro werden verbindlich in den Haushalt 2025 aufgenommen.**

**Beschlossen 14 Ja 1 Nein.**

#### **Beschluss 2:**

**Der Marktgemeinderat Kleinheubach beschließt, für das Mikroprojekt „Begleitkommunikation Nahwärmenetz Altort“ einen Förderantrag über das Programm „Vom Plan zur Wende“ zu stellen.**

**Einstimmig beschlossen**

### **8            Altort Kleinheubach - Allgemeinverfügung zur Sanierungssatzung Beratung und Beschlussfassung**

#### **Sachverhalt:**

Die Sanierungssatzung zum Sanierungsgebiet „Ortskern“ trat mit ihrer Veröffentlichung im Amts- und Mitteilungsblatt am 8. Januar 2025 in Kraft.

Laut Satzung finden die sanierungsrechtlichen Genehmigungspflichten gemäß § 144 Absatz 1 und Absatz 2 BauGB Anwendung. Die Erforderlichkeit zur Anwendung der sanierungsrechtlichen Genehmigungspflicht ergab sich aus den Ergebnissen der vorbereitenden Untersuchungen, die vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes durchgeführt wurden. Unter die sanierungsrechtliche Genehmigungspflicht fallen unter anderem Nutzungsänderungen, Baumaßnahmen oder die Teilung von Grundstücken.

**Allgemeinverfügungen gemäß § 144 Absatz 3 BauGB**

In der eigentlichen Sanierungssatzung kann die Anwendung der §§ 144 Absatz 1 oder 144 Absatz 2 BauGB jeweils nur vollständig bestimmt oder ausgeschlossen werden.

Die Gemeinde kann jedoch für bestimmte Fälle die Genehmigung für das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet oder Teile desselben allgemein erteilen; sie hat dies ortsüblich bekannt zu machen. Diese so genannte Allgemeinverfügung gemäß § 144 Absatz 3 BauGB dient dazu, die durch den sanierungsrechtlichen Genehmigungsvorbehalt entstehenden Belastungen für private Eigentümer sowie den Verwaltungsaufwand auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken.

Für folgende Sachverhalte soll eine Allgemeinverfügung für das Sanierungsgebiet „Ortskern“ erlassen werden:

- Die Genehmigung für Vereinbarungen, durch die ein schuldrechtliches Vertragsverhältnis über den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils auf bestimmte Zeit von mehr als einem Jahr eingegangen oder verlängert wird (§ 144 (1) Nr. 2 BauGB) wird allgemein erteilt. Unter diese Allgemeinverfügung fallen bspw. der Abschluss von Mietverträgen. Dieser Genehmigungsvorbehalt ist zur Umsetzung der Sanierungsziele nicht erforderlich. Die Genehmigungspflicht von Nutzungsänderungen und sonstige in § 14 Absatz 1 BauGB bezeichnete Vorhaben und Maßnahmen (§ 144 Absatz 1 Nr. 1 BauGB) bleibt hingegen bestehen.
- Die Genehmigung für die Bestellung eines das Grundstück belastenden Rechts i.S.d. § 144 Absatz 2 Nr. 2 BauGB wird allgemein erteilt. Darunter fallen unter anderem die Bestellung von Hypotheken oder Grundschulden. Dieser Genehmigungsvorbehalt ist zur Umsetzung der Sanierungsziele nicht erforderlich

**Beschluss:**

**Der Marktgemeinderat beschließt folgende Allgemeinverfügungen für das Sanierungsgebiet „Ortskern“:**

**Aufgrund der Artikel 23 und 24 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), Gemeindeordnung (GO), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573) geändert worden ist, beschließt der Marktgemeinderat der Gemeinde Kleinheubach unter dem Vorbehalt des jederzeitigen Widerrufs nach Maßgabe des § 49 VwVfG für das mit Satzung vom 08.01.2025 förmlich festgelegte Sanierungsgebiet „Ortskern“, dass**

- **die sanierungsrechtliche Genehmigung für Vereinbarungen, durch die ein schuldrechtliches Vertragsverhältnis über den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils auf bestimmte Zeit von mehr als einem Jahr eingegangen oder verlängert wird (§ 144 Absatz 1 Nr. 2 BauGB)**
- **die sanierungsrechtliche Genehmigung für die Bestellung eines das Grundstück belastenden Rechts (§ 144 Absatz 2 Nr. 2 BauGB)**

**allgemein erteilt wird.**

**Dieser Verwaltungsakt und seine Begründung können während der allgemeinen Dienstzeit von jedermann im Rathaus eingesehen werden.**

**Diese Allgemeinverfügung gilt am Tage nach der ortsüblichen Bekanntmachung als bekannt gegeben.**

**Art. 49 GO wurde beachtet.**

**Einstimmig beschlossen**

**9 Vollzug des Bayerischen Kinderbildungsbetreuungsgesetzes BayKiBiG  
Örtliche Bedarfsplanung nach Art. 5 - 8 BayKiBiG 2025  
Beratung und Beschlussfassung**

**Sachverhalt:**

Gemäß BayKiBiG Art. 5-8 ist die Marktgemeinde Kleinheubach verpflichtet, jährlich eine Bedarfsplanung für Plätze in Kindertageseinrichtungen an die Fachaufsicht im Landratsamt Miltenberg abzugeben. Aktuell für das Kindergartenjahr 2025/2026.

Der Markt Kleinheubach hat in den zwei Kindertageseinrichtungen gemäß den Betriebserlaubnissen folgende Betreuungsplätze zur Verfügung:

Kindertageseinrichtung Regenbogen:

- ➔ 48 Krippenplätze
- ➔ 100 Kindergartenplätze
- ➔ 60 Betreuungsplätze für Grundschul Kinder

Kindertageseinrichtung Traumland:

- ➔ 56 Kindergartenplätze

Folgende in Kleinheubach gemeldete Kinder sind zu verzeichnen:

01.09.2015 - 31.08.2016	26	
01.09.2016 - 31.08.2017	37	
01.09.2017 - 31.08.2018	28	
01.09.2018 - 31.08.2019	30	
01.09.2019 - 31.08.2020	42	
01.09.2020 - 31.08.2021	42	
01.09.2021 - 31.08.2022	38	
01.09.2022 - 31.08.2023	30	
01.09.2023 - 31.08.2024	27	
01.09.2024 – 31.08.2025	24	Prognose
01.09.2025 - 31.08.2026	24	Prognose

Aufgrund der Auswertung der Geburtenzahlen wird für das Kindergartenjahr 2025/2026 folgendes festgestellt - Stand 28.02.2025:

Prognostizierte Kinderzahl für mögliche Krippenplätze: 75  
Kinderzahl für mögliche Kindergartenplätze: 150  
Kinderzahl für mögliche Schulkindbetreuung (Grundschule): 121

Voraussichtliche Belegung im Juli 2026 nach derzeitigem Anmelde- und Prognosestand Kindergartenjahr 2025/2026.

Kindertageseinrichtung Regenbogen:

- ➔ Krippenplätze: 48
- ➔ Kindergartenplätze: 100

→ Betreuungsplätze für Grundschul Kinder: 60

Kindertageseinrichtung Traumland:

→ Kindergartenplätze: 45

**Beschluss:**

**Die örtliche Bedarfsplanung 2025 wird zur Kenntnis genommen und festgestellt.**

**Einstimmig beschlossen**

**10 Bekanntgabe nichtöffentlich gefasster Beschlüsse**

Es werden folgende nichtöffentlich gefassten Beschlüsse bekanntgegeben:

Der Niederschrift der letzten nichtöffentlichen Sitzung vom 21.01.2025 wurde zugestimmt.

Der Marktgemeinderat Kleinheubach beschloss, die Erstellung des Gestaltungskonzepts „öffentlicher Raum Altort“ an die Arbeitsgemeinschaft Neu & Salm/Stegen in Höhe von 39.865,00 € brutto zu vergeben.

Die Vergabe erfolgt vorbehaltlich der Förderung und Zustimmung der Regierung von Unterfranken, Abteilung Städtebauförderung.

Der Marktgemeinderat Kleinheubach beschloss, die Erstellung einer Baufibel für den Altort an die Arbeitsgemeinschaft Neu & Salm/Stegen in Höhe von 29.750,00€ brutto zu vergeben.

Die Vergabe erfolgt vorbehaltlich der Förderung und Zustimmung der Regierung von Unterfranken, Abteilung Städtebauförderung.

Der Marktgemeinderat Kleinheubach beschloss für die städtebauliche Beratung mit der Arbeitsgemeinschaft Neu & Salm/Stegen einen Vertrag über drei Jahre in Höhe von 8.981,17 € brutto/Jahr abzuschließen.

Die Vergabe erfolgt vorbehaltlich der Förderung und Zustimmung der Regierung von Unterfranken, Abteilung Städtebauförderung.

Der Marktgemeinderat Kleinheubach beschloss, die Erstellung des städtebaulichen Konzepts „Schlossgartenquartier“ an die Arbeitsgemeinschaft Neu & Salm/Stegen in Höhe von 35.700,00€ brutto zu vergeben.

Die Vergabe erfolgt vorbehaltlich der Förderung und Zustimmung der Regierung von Unterfranken, Abteilung Städtebauförderung.

Der Markt Kleinheubach übte das Vorkaufsrecht zu Flurnummer 78 nach § 24 Abs. 1 Ziffer 3 i. V. m. § 144 BauGB nicht aus und genehmigte den Kaufvertrag gem. § 144 Abs. 2 BauGB.

Der Marktgemeinderat Kleinheubach stimmte der Ersatzbeschaffung eines Großflächenmähers für den Bauhof bis zu einem Wert von 75.500 € brutto zu.

Bürgermeister Münig wird zur Vergabe des Auftrages an den wirtschaftlichsten Anbieter ermächtigt.

Der Gemeinderat wird über die getroffene Kaufentscheidung informiert.

Die Mittel werden verbindlich in den Haushalt 2025 eingestellt.

Der Gemeinderat Kleinheubach nahm Spenden an.

## **11 Informationen**

Bürgermeister Münig informiert:

### **11.1 Abwasserzweckverband Main Mud Information zum Haushalt**

#### **Sachverhalt:**

Zur Information ist der Entwurf des Haushaltes 2025 für den Abwasserzweckverband Main-Mud beigefügt. Es besteht ein hoher Investitionsbedarf an der Kläranlage, diese muss dringend überarbeitet werden.

### **11.2 ISEK - Klausurtagung**

Bei der Klausurtagung des ISEKS wurde gemeinsam mit dem Gemeinderat die Rahmenkriterien für eine Baufibel, die Überarbeitung der bestehenden Altortsatzung und ein kommunales Förderprogramm ausgearbeitet. Hierzu wird es eine öffentliche Infoveranstaltung geben.

### **11.3 Freigabe für vorgezogenen Maßnahmenbeginn erhalten**

Der Markt Kleinheubach hat von der Regierung von Unterfranken die Freigabe für einen vorgezogenen Maßnahmenbeginn erhalten. Dies ist noch keine Förderzusage, aber es darf mit dem Projekt gestartet werden.

## **12 Anfragen**

keine

Ende der öffentlichen Sitzung.

**F. d. R.**

Schriftführer:

Verwaltungsangestellte

Vorsitzender:

**Thomas Münig**  
Erster Bürgermeister