



Markt Kleinwallstadt

Niederschrift

über die öffentliche Sitzung des Bauausschusses Kleinwallstadt,
am Montag, den 07.11.2022 um 18.30 Uhr
in der Zehntscheune Kleinwallstadt, Mittlere Torstr. 3

Nummer:	10/2022
Dauer:	18.30 Uhr bis 19.15 Uhr (nichtöffentliche Sitzung bis 20.40 Uhr)

Vorsitz:	Bürgermeister Thomas Köhler
Schriftführer:	Manuel Bergold

Mitglieder des Bauausschuss			anwe- send	ent- schuldigt	unent- schuldigt	Bemerkungen
Köhler	René	CSU	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Vertr. d. MGR Jürgen Kroth
Rodenhausen	Robert	FWG	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Kaufmann	Alexander	CSU	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Stahl	Christian	CSU	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Bein	Karl Heinz	SPD	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Wetzelsberger	Marco	SPD	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Trenner	Heiner	FWG	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Zajic	Hans	FWG	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Kreuzer	Hannelore	B90/G	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Weitere Anwesende	Ludwig Seuffert, Matthias Staab
-------------------	---------------------------------

Tagesordnung - öffentlich:

1. **Genehmigung der Niederschriften vom 13.09.2022 und 04.10.2022**
2. **Vollzug der BayBO – Bekanntgabe der genehmigungsfreigestellten Bauvorhaben**
 - 2.1 **Isolierte Befreiung zur Errichtung einer Terrasse mit Überdachung**
Fl.-Nr. 6302, Flurstraße 9
 - 2.2 **Anbau und Nutzungsänderung am Wohnhaus**
Fl. Nr. 4165/5, Wallstraße 31
3. **Vollzug der BayBO – Bekanntgabe der genehmigungsfreigestellten Bauvorhaben**
 - 3.1 **Abbruch und Neuerrichtung eines Balkons**
Fl.-Nr. 4051, Amselweg 5
4. **Antrag des LBV auf Schutz der Wildbienen in Kleinwallstadt**
Beratung und Beschlussfassung
5. **Sanierung der Halle am Grillplatz**
Sachstandsbericht sowie Beratung und Beschlussfassung über die weitere Vorgehensweise

6. Verschiedenes, Wünsche, Anregungen

Bürgermeister Thomas Köhler begrüßt die Anwesenden und eröffnet um 18.30 Uhr die Sitzung. Er stellt fest, dass das Gremium ordnungsgemäß geladen wurde und beschlussfähig ist.

1. Genehmigung der Niederschriften vom 13.09.2022 und 04.10.2022

Es werden zu den Niederschriften vom 13.09.2022 und vom 04.07.2022 keine Einwendungen erhoben, die Niederschriften sind damit genehmigt.

2. Vollzug der BayBO – Bekanntgabe der genehmigungsfreigestellten Bauvorhaben

2.1 Isolierte Befreiung zur Errichtung einer Terrasse mit Überdachung

Fl.-Nr. 6302, Flurstraße 9

Das Bauvorhaben liegt innerhalb des Geltungsbereiches des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Südlicher Dammsrain“. Da es sich bei diesem Bebauungsplan um einen qualifizierenden Bebauungsplan handelt, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit nach § 30 Abs. 1 BauGB. Die Art der baulichen Nutzung entspricht einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO.

Danach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

Das Bauvorhaben ist entsprechend § 57 BayBO als genehmigungsfrei zu qualifizieren, entspricht jedoch nicht den Festsetzungen des Bebauungsplans. Daher ist eine isolierte Befreiung notwendig.

Das beantragte Bauvorhaben weicht wie folgt von den Festsetzungen ab:

- Überschreitung der Baugrenze (Das Vorhaben überschreitet die Baugrenze im östlichen Bereich um ca. 30 cm und im westlichen Grundstücksbereich um ca. 70 cm.)

Eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nach § 31 Abs. 2 BauGB ist möglich, wenn

- Gründe des Allgemeinwohls die Befreiung erfordern, oder
- die Abweichung städtebaulich vertretbar ist, oder
- die Durchführung des Bebauungsplanes zu einer nicht beabsichtigten Härte führen würde.

Im vorliegenden Fall ist zu den einzelnen Abweichungen folgendes festzustellen:

Die Bauherrschaft plant die Errichtung einer Terrasse mit Überdachung mit einer Grundfläche von 7 m auf 3 m und einem Pultdach (max. Höhe: 2,75 m) im Anschluss an das Rückwärtige Gebäude. Das Vorhaben ist städtebaulich vertretbar. Von der Terrassenüberdachung ist insbesondere keine gebietsprägende Wirkung zu erwarten. Grundzüge der Planung werden durch das Vorhaben nicht berührt. Das Vorhaben überschreitet die Baugrenze im östlichen Bereich um ca. 30 cm und im westlichen Grundstücksbereich um ca. 70 cm.

Die Nachbarunterschriften für das östliche und das westliche Nachbargrundstück liegen vor.

Beschluss:

Zu dem Bauvorhaben –Terrasse mit Überdachung – auf dem Grundstück Flurstraße 9 wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Bezüglich der Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Südlicher Dammsrain“ wird die erforderliche isolierte Befreiung nach § 31

Abs. 2 BauGB erteilt.

Abstimmung: 10:0

Zu Top 2.2 gibt Bürgermeister Thomas Köhler die Sitzungsleitung an den 2. Bürgermeister Ludwig Seuffert ab.

2.2 Anbau und Nutzungsänderung am Wohnhaus Fl. Nr. 4165/5, Wallstraße 31

Das Bauvorhaben liegt innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Westlich und östlich der Frühling- und Wallstraße“. Der Bebauungsplan weist für das betroffene Grundstück nicht die notwendigen Festsetzungen auf um den Anforderungen an einen qualifizierten Bebauungsplan zu genügen. Folglich beurteilt sich die Zulässigkeit in allen nicht festgesetzten Aspekten nach § 34 BauGB. Demnach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es nach Art und Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise in die Eigenart der umgebenden Bebauung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Im vorliegenden Fall ist folgendes festzustellen:

Das Baugrundstück liegt in einem Gebiet, welches auf Grund der vorhandenen Bebauung dem Charakter eines Mischgebietes nach § 6 der BauNVO entspricht. Die beantragte Art der baulichen Nutzung ist in diesem Gebiet zulässig.

Auch das beantragte Maß der baulichen Nutzung (Anzahl der Vollgeschosse, GRZ, GFZ) ist mit der umliegenden Bebauung konform. Ebenso fügt sich das Vorhaben auch gestalterisch in die Umgebung ein.

Das Vorhaben ist durch die Wallstraße wegemäßig erschlossen. Hausanschlüsse sind vorhanden.

Durch das Vorhaben sind auf dem Baugrundstück 2 Wohneinheiten vorhanden. Gemäß der Stellplatzsatzung werden somit 4 Stellplätze benötigt. Diese hat der Antragsteller im Hof sowie dem Nebengebäude nachgewiesen.

Beschluss:

Der Bauausschuss stimmt dem Bauantrag der Bauherrschaft entsprechend den vorliegenden Bauvorlagen zu und stellt das gemeindliche Einvernehmen her.

Abstimmung: 7:0 (Enthaltungen Bürgermeister Thomas Köhler, MGR René Köhler und MGR Heiner Trenner auf Grund Art: 49 GO)

Bürgermeister Thomas Köhler bedankt sich beim 2. Bürgermeister Ludwig Seuffert für die Vertretung und übernimmt ab TOP 3 wieder die Sitzungsleitung.

3. Vollzug der BayBO – Bekanntgabe der genehmigungsfreigestellten Bauvorhaben

3.1 Abbruch und Neuerrichtung eines Balkons Fl.-Nr. 4051, Amselweg 5

Das Bauvorhaben liegt innerhalb des Geltungsbereiches des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Heidenstock“ im Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO. Da es sich bei diesem

Bebauungsplan um einen qualifizierenden Bebauungsplan handelt, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit nach § 30 Abs. 1 BauGB. Die Art der baulichen Nutzung entspricht einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO.

Danach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Heidenstock“ sind einzuhalten. Die Nachbarzustimmungen einzuholen. Die Stellplatz- und Garagensatzung ist einzuhalten. Der Markt Kleinwallstadt macht von seinem Prüfungsrecht keinen Gebrauch.

Der Bauausschuss nimmt das freigestellte Bauvorhaben zur Kenntnis.

4. Antrag des LBV auf Schutz der Wildbienen in Kleinwallstadt Beratung und Beschlussfassung

Bürgermeister Thomas Köhler verliest den Antrag des LBV. Zielsetzung des LBV sei eine Selbstverpflichtung der Marktgemeinde auch mit Bindungswirkung für nachfolgende Wahlperioden, auf die Befestigung bestehender Erdwege zu verzichten. Grundsätzlich müsse zu dem Antrag folgendes klargestellt werden:

Der Markt Kleinwallstadt gehe von jeher mit der Versiegelung von Flächen und Wegen äußerst sorgsam um. Hier dürfe nicht der Eindruck entstehen, man schottere oder asphaltiere wahllos Wege. Natürlich sei es aus Verkehrssicherungsgründen in Einzelfällen nötig Sicherungsmaßnahmen durchzuführen. Dies geschah und geschehe jedoch immer in Absprache mit den Umweltbeauftragten. Diese würden vor allen Maßnahmen dieser Art gehört. Als Beispiel sei die Sanierung des Weges entlang des Flurgrabens zu nennen. Die Gemeinde sei neben Ihrer Verantwortung für Umwelt und Artenvielfalt auch für die Verkehrssicherung verantwortlich. Hier sei wohl der Weg auf dem Plattenberg von der Almhütte Richtung Norden ein ausschlaggebender Punkt gewesen. Dieser Weg werde von schweren landwirtschaftlichen Fahrzeugen befahren und habe eine sehr starke Querneigung entwickelt. Zudem sei der betroffene Bereich auch sehr nass. In der Vergangenheit habe es an dieser Stelle bereits mehrere Ortstermine gegeben, in deren Verlauf sich verdeutlichte, dass eine Aufschotterung der betroffenen Stelle der Fahrspur zwingend erforderlich sei um den Weg zusichern. Die entsprechenden Arbeiten seien in diesem Jahr durchgeführt worden, hätten sich jedoch ausschließlich auf die Fahrspur begrenzt. Eine Selbstverpflichtung in der gewünschten Form halte er jedoch nicht für zielführend. Insbesondere müsse man bedenken, dass heute nicht abgesehen werden könne, welche Belange in der Zukunft Priorität genießen müssten.

Marktgemeinderat Karl-Heinz Bein fragt, ob es nicht möglich sei, Brachflächen aus dem Gemeindeeigentum als Rückzugsorte für Wildbienen zu nutzen.

Bürgermeister Thomas Köhler erklärt, die Wildbienen benötigten Flächen die freigehalten werden müssten. Bei den Erdwegen passiere dies durch die Nutzung also das Befahren. Bei Brachflächen müsste dies künstlich durch Pflegearbeiten erfolgen.

Marktgemeinderat Heiner Trenner sieht die Probleme weniger bei den geringfügigen Schotterarbeiten als vielmehr bei der Tatsache, dass seit einigen Jahren immer mehr sog. Anwandewege, die entsprechende Niststätten wären, umgepflügt und bewirtschaftet werden.

Bürgermeister Thomas Köhler stellt hierzu fest, dass es sich bei den sog. Anwandewegen um Privateigentum der jeweiligen Grundstücksbesitzer handle. Der Handlungsspielraum des Marktes sei daher sehr begrenzt. Ohne die Zustimmung der Eigentümer könne man hier keinerlei Maßnahmen durchführen.

Marktgemeinderätin Hannelore Kreuzer fordert den Gemeinderat auf, keine Wege mehr schottern zu lassen.

Hierauf erklärt Bürgermeister Thomas Köhler, dass in den wenigen Fällen in denen Wege geschottert wurden oder werden, immer zuvor die Umweltbeauftragten beteiligt wurden und werden, um eine optimale Umweltverträglichkeit zu erreichen.

Marktgemeinderat Jürgen Kroth regt an bei der Verpachtung von gemeindeeigenen Flurstücken entsprechend auf die Erhaltung von Anwandwegen hinzuwirken.

Bürgermeister Thomas Köhler merkt hierzu an, der Markt könne solche Anwandwege, an denen er anteilig Eigentümer ist, sowieso nicht einfach Schottern. Hierzu habe man kein Recht. Er schlägt vor, die bisherige Vorgehensweise beizubehalten, Wege nur dann zu befestigen, wenn dies zur Sicherung notwendig sei und dies vorher mit den Umweltpaten abzustimmen und im Bauausschuss zu beraten und bittet um Beschlussfassung durch das Gremium.

Beschluss:

Der Bauausschuss empfiehlt die bisherige Praxis beizubehalten, bestehende Erdwege lediglich zu notwendigen Sicherungen zu Schottern. Die bewährte Abstimmung mit den Umweltbeauftragten und die Beratung im Bauausschuss sollen beibehalten werden.

Abstimmung:10:0

5. Sanierung der Halle am Grillplatz

Sachstandsbericht sowie Beratung und Beschlussfassung über die weitere Vorgehensweise

Bürgermeister Thomas Köhler berichtet von den an der Halle am Grillplatz festgestellten Schäden.

Es sei geplant, die Wandverkleidungen zu erneuern und das Dach mit sog. Sandwichplatten einzudecken. An der Grillstelle sei die Dachdeckung zu erneuern.

Marktgemeinderat Jürgen Kroth regt an, im Zuge der Arbeiten auch die Versorgungsleitungen für Wasser und Strom in die Halle zu verlegen, da die bisherige Lösung erfordere, bei jeder Veranstaltung eine eigene Verteilung aufzubauen.

Bürgermeister Thomas Köhler stimmt zu, der Vorschlag zur Elektroverteilung sollte unbedingt umgesetzt werden. Hinsichtlich der Trinkwasserverteilung bestünden noch Bedenken hinsichtlich der Frostsicherheit. Dies müsse man vorab noch klären.

Marktgemeinderat Christian Stahl empfiehlt bei der Dacheindeckung auf eine sog. Antitropfbeschichtung zu achten um die Bildung von Kondenswasser an der Dachinnenseite zu verhindern.

Im Weiteren wird angeregt, einen abschließbaren Bereich zu schaffen, in dem z.B. Garnituren oder Kühlschränke zwischengelagert werden können. Auch solle geprüft werden, ob ein Windschutz durch Planen, ähnlich dem Durchgang Zehntscheune denkbar wäre.

Nachdem auch diese Vorschläge im Gremium einvernehmliche Zustimmung findet bittet Bürgermeister Thomas Köhler um Abstimmung.

Beschluss:

Die Planungen zur Sanierung der Halle und der Grillstelle am Grillplatz Kleinwallstadt sollen in der vorgeschlagenen Ausführung vorangetrieben werden. Im Zuge der Maßnahme soll eine komfortablere Elektroverteilung in der Halle erfolgen und geprüft werden, ob auch ein frostfreier Trinkwasserverteilung und ein Windschutz ähnlich dem Durchgang Zehntscheune zu realisieren ist.

Abstimmung: 10:0

6. Verschiedenes, Wünsche, Anregungen

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen erfolgen dankt Bürgermeister Thomas Köhler den Mitgliedern für ihre Mitarbeit und schließt die öffentliche Sitzung.

Ende der öffentlichen Sitzung: 19:15 Uhr

Im Anschluss findet noch eine nichtöffentliche Sitzung statt.

Kleinwallstadt, 17.10.2022

Manuel Bergold
Schriftführer

Thomas Köhler
1. Bürgermeister