



## Niederschrift

**über die öffentliche Sitzung des Bauausschusses Kleinwallstadt,  
am Montag, den 12.06.2023 um 18.30 Uhr  
in der Zehntscheune Kleinwallstadt, Mittlere Torstraße 3**

Nummer:	06/2023
Dauer:	18.30 Uhr bis 19:07 Uhr (nichtöffentliche Sitzung bis 19:20 Uhr)

Vorsitz:	1. Bürgermeister Thomas Köhler
Schriftführer:	Alexander Mehr

Mitglieder des Bauausschuss			anwe- send	ent- schuldigt	unent- schuldigt	Bemerkungen
Köhler	René	CSU	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Vertr. d. MGR Jürgen Jung
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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Trenner	Heiner	FWG	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Rodenhausen	Robert	FWG	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Zajic	Hans	FWG	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Vertr. d. MGR Thomas Pfeifer
Kreuzer	Hannelore	B90/G	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Weitere Anwesende	
-------------------	--

### Tagesordnung - öffentlich:

1. **Genehmigung der Niederschrift vom 08.05.2023**
2. **Vollzug der BayBO – Behandlung der vorliegenden Bauvorhaben**
  - 2.1 **Nutzungsänderung Restaurant und Wohnung zu Boardingapartments**  
Sulzbacher Straße 2, Fl.-Nr. 5888
  - 2.2 **Antrag auf isolierte Befreiung zur Stellung einer Gartenhütte**  
Schlesierstraße 2, Fl.-Nr. 5643
3. **Vollzug der BayBO – Bekanntgabe der genehmigungsfreigestellten Bauvorhaben**
4. **Verschiedenes, Wünsche und Anregungen**

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

## 1. Genehmigung der Niederschrift vom 08.05.2023

Es werden keine Einwendungen erhoben, die Niederschrift ist damit genehmigt.

## 2. Vollzug der BayBO – Behandlung der vorliegenden Bauvorhaben

### 2.1 Nutzungsänderung Restaurant und Wohnung zu Boardingapartments

Bauort: Sulzbacher Straße 2, Fl.-Nr. 5888

Bauherr: Konstantinos Berberidis

Das Bauvorhaben wurde im Freistellungsverfahren vorgelegt. Nach Prüfung durch die Verwaltung und die Bauaufsicht ist hier jedoch ein Genehmigungsverfahren notwendig.

Das liegt innerhalb des Geltungsbereiches des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Nördlicher Dammsrain, Unterfeld“ im Mischgebiet nach § 6 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 Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO.

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

Die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Nördlicher Dammsrain, Unterfeld“ werden eingehalten.

Die Nachbarzustimmungen wurden nicht erteilt.

Die Stellplatz- und Garagensatzung ist nach Auffassung des Marktes Kleinwallstadt nicht eingehalten. Für das Vorhaben sind nach der Stellplatzsatzung 10 Stellplätze nachzuweisen. Es werden 5 Stellplätze nachgewiesen. Ein entsprechender Antrag auf Befreiung wurde bisher nicht gestellt und erscheint im Hinblick auf die Verkehrslage und die Parksituation nicht als erfolgversprechend. Ebenso ist eine Ablöse der Stellplätze nicht als zielführend anzusehen, da dies die Parksituation weiter verschlechtern würde.

Es bestehen somit Bedenken gegen die rechtliche Zulässigkeit des Vorhabens.

Marktgemeinderätin Hannelore Kreuzer sagt, dass sie dem Vorhaben nicht zustimmt, da zudem das Anwesen derzeit als Flüchtlingsunterkunft dient.

Marktgemeinderat Karl Heinz Bein sieht das genauso und fragt, wer garantiert, dass das Gebäude dann auch als Boardinghaus genutzt wird.

### **Beschluss:**

Der Bauausschuss stimmt der Nutzungsänderung Restaurant und Wohnung zu Boardingapartments zu und stellt das gemeindliche Einvernehmen her.

**Abstimmung: 0 : 10** (somit abgelehnt)

### 2.2 Antrag auf Isolierte Befreiung zur Stellung einer Gartenhütte

Bauort: Schlesierstraße 2, Fl.-Nr. 5643

Bauherr: Joachim Klein

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Südlicher Dammsrain“ im Allgemeines 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. Die geplante Wiedererrichtung einer Gartenhütte ist grundsätzlich bis zu einem Volumen von 75 m<sup>3</sup> verfahrensfrei. Dennoch sind die Vorgaben des Bebauungsplanes einzuhalten.

Durch das Vorhaben wird wie folgt von den Festsetzungen des Bebauungsplanes abgewichen:

- Die festgesetzte Baugrenze wird nicht eingehalten.

Die Bauherrschaft beantragt die isolierte Befreiung von dieser Festsetzung.

Von den Festsetzungen des Bebauungsplans kann nach § 21 BauGB befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt sind, die Abweichung städtebaulich verträglich ist und öffentliche Belange, insbesondere Nachbarinteressen, nicht entgegenstehen.

Das Vorhaben greift nicht in Grundzüge der Planung ein.

Die Errichtung der Gartenhütte außerhalb des Baufensters ist auf Grund der deutlich untergeordneten Größe der Gartenhütte vertretbar.

Nachbarunterschriften liegen vor.

Marktgemeinderat Heiner Trenner fragt, wo die Gartenhütte hinkommen soll.

Bürgermeister Thomas Köhler zeigt den Standort anhand der Präsentation.

Marktgemeinderat Heiner Trenner sagt, dass das Grundstück auf Grund des Bebauungsplans schon benachteiligt ist und stimmt der isolierten Befreiung zu.

### **Beschluss:**

Der Bauausschuss stimmt dem Antrag des Herrn Klein auf isolierte Befreiung zur Wiedererrichtung einer Gartenhütte außerhalb des im Bebauungsplan „Südlicher Dammsrain“ festgesetzten Baufensters zu und stellt das gemeindliche Einvernehmen her.

**Abstimmung: 10 : 0**

### **3. Vollzug der BayBO – Bekanntgabe der freigestellten Bauvorhaben**

Zur Sitzung liegen keine freigestellten Vorhaben vor.

### **4. Verschiedenes, Wünsche und Anregungen**

#### **- Remosi – „Über 7 Brücken“**

Bürgermeister Thomas Köhler gab eine Vorabinformation zu diesem Thema, das demnächst in der BA-Sitzung behandelt werden soll. Weiter erklärt er, dass Ende 2018 der Regionale Planungsverband Bayerischer Untermain ein Gutachten über die Zukunft der Region in Auftrag gegeben hat. Im Rahmen des Regionalen Mobilitäts- und Siedlungsgutachten für den Bayerischen Untermain (REMOSI) wurden mögliche Entwicklungspfade der Siedlungs- und Verkehrsentwicklung in der Region Bayerischer Untermain abgebildet. Außerdem sollten Maßnahmen für die Zukunft gesetzt und Themen, wie beispielsweise Siedlungsstrukturen, verkehrliche Erreichbarkeit und umweltfreundliche Mobilität mit aufgenommen werden.

In dem Konzept werden insgesamt sieben Mainbrücken für Fuß- und Radverkehr vorgeschlagen, um die Anbindung der auf der Bahnlinie gegenüberliegenden Mainseite befindlichen Ortschaften zu sichern. Das gesamte Verlagerungspotential der 7 Brücken wird auf rd. 14.200 Fahrten täglich geschätzt. Dabei wird auch eine Fußgänger- und Radbrücke zwischen Klein- und Großwallstadt vorgeschlagen. Vorteile werden durch gemeinsame Vorgehensweise gesehen, zunächst mit gemeinsamen Machbarkeitsstudien.

Bürgermeister Thomas Köhler erklärt weiter, dass es hierzu 2 Gegenargumente gibt:

- Augenblicklich (vor dem Bau der Südbrücke) sowieso kein Thema für Kleinwallstadt
- Zwischen 1993 und 1995 haben sich Groß- und Kleinwallstadt bereits ausführlich mit dem Bau einer Fußgänger- und Radbrücke beschäftigt. Die Planung war ausführungsbereit. In Kleinwallstadt wurde die Brücke befürwortet und in Großwallstadt abgelehnt, was aktuell auch so ist.

Marktgemeinderat Karl Heinz Bein bestätigt nochmals, dass bereits eine komfortable Lösung für die Brücke vorhanden sei über die bereits vor Jahren abgestimmt wurde. Damals war Kleinwallstadt für und Großwallstadt gegen eine Brücke. Die damalige Lösung wäre auch gut für Notfallfahrzeuge gewesen. Er war damals grundsätzlich für eine Brücke und fand das eine gute Sache.

Marktgemeinderat Jürgen Jung erinnert daran, dass vor Jahren schon mal über eine Solarfähre als alternative diskutiert wurde. Wenn Interesse besteht, könnte man noch mal darüber nachdenken.

Marktgemeinderat Thomas Pfeifer fragt, wie die Finanzierung der Brücke ablaufen würde und ob man schon konkrete Zahlen nennen kann.

Bürgermeister Thomas Köhler antwortet, dass man noch keine konkreten Kosten nennen kann und die Finanzierung würde über die Gemeinde laufen, aber mit Fördermittel.

Marktgemeinderat Marco Wetzelsberger sagt, dass man sich jetzt erst einmal auf die Südbrücke konzentrieren sollte, bevor über eine weitere Brücke nachgedacht wird.

Marktgemeinderat Heiner Trenner erklärt, dass es bereits schon zwei Mainüberquerungen gibt und die Südbrücke auch noch dazu komme.

Bürgermeister Thomas Köhler weist nochmals darauf hin, dass dieses Thema nur eine Vorabinformation sei und erst demnächst behandelt werden soll.

- Glasfaserverkabelung: Projekt der Glasfaser Plus mit der Fa. Circet

Bürgermeister Thomas Köhler erläutert, dass bekanntlich die Fa. Circet mit der Glasfaserverkabelung in Kleinwallstadt tätig sei und regelmäßige Kontrollen durch das Büro ISB mit Herrn Benedikt Ludwig sowie von Alexander Mehr vom Bauamt durchgeführt werden. Herr Alexander Mehr wird über den Baufortschritt informieren.

Herr Alexander Mehr zeigt anhand einer Präsentation auf, dass derzeit ca. 4.600 m Pipes (Leerrohre) verlegt wurden und 316 Hausanschlüsse mit Pipes fertig gestellt sind. Z.Zt. liegen der Dt. Telekom 804 Vertragsabschlüsse vor.

Bürgermeister Thomas weist auf die unterschiedliche Qualität der Bautrupps hin.

Herr Alexander Mehr bestätigt dies und erklärt, dass man schon des Öfteren das Gehwegpflaster wegen falscher oder schlechter Verlegung wieder ausbauen lies. Zu Beginn der Ausbaumaßnahme wurden teilweise keine Pflasterverbände eingehalten oder neue erfunden. Man belehre auch ständig die Kolonnen auf mehr Sauberkeit zu achten und immer erst einen Abschnitt fertigzustellen bevor wieder wo anders begonnen wird.

Bürgermeister Thomas erklärt, dass er aber auch schon positive Meldungen über die Kolonne, die die Hauseinführungen herstellt, bekommen hat. Nur die Terminabsprachen würden sie ab und zu nicht einhalten.

Marktgemeinderat Marco Wetzelsberger fragt, wie oft die Kontrollen durchgeführt werden.

Herr Alexander Mehr erklärt, dass er einmal die Woche oder wenn Beschwerden eingehen und Herr Benedikt Ludwig vom Büro ISB 2 – 3 mal die Woche vor Ort sei.

Marktgemeinderat Thomas Pfeifer fragt, wie man spätere Bauschäden verhindern könnte.

Herr Alexander Mehr sagt, dass er einen Zugang zum Foto-GIS der Firma habe. Hier werden Fotos vor, während und nach dem Bau gespeichert. Dadurch kann man gut die Durchführung überprüfen. Aber alles kann man trotzdem nicht kontrollieren.

Marktgemeinderat Karl Heinz Bein berichtet, dass das Glasfaserkabel im Jahnweg, Richtung Sportplatz in der neuen Straße verlegt wurde.

Herr Alexander Mehr erklärt, dass ihm nicht bekannt ist, dass die Baukolonne da tätig sei. Es war mit der Fa. Circet abgesprochen gewesen, dass bevor sie Richtung

Sportplatz beginnt dem Bauamt Bescheid gibt. Dann sollte geprüft werden ob ausreichend Platz im Grünstreifen, rechts neben der Fahrbahn, in Richtung Sportplatz sei. Herr Alexander Mehr sagt, dass er dies mit der Fa. Circet klärt.

Anmerkung der Verwaltung:

*Nach Rücksprache mit Bauleiter Herrn Schmidt von der Firma Circet wurde die Absprache vergessen. Die Arbeiten Richtung Sportplatz wurden am Freitag, den 09.06.2023 (Brückentag der Verwaltung) und Samstag, den 10.06.2023 durchgeführt.*

- Marktgemeinderat Jürgen Jung fragt, wieso die Westfrankenbahn derzeit nur mit einem Triebwagen fährt. Außerdem erklärt er, dass der Zug von Elsenfeld nach Kleinwallstadt nicht auf den Regionalexpress von Aschaffenburg kommend der in Elsenfeld hält, wartet. So könnten Fahrgäste von Aschaffenburg bis Elsenfeld fahren, dort umsteigen und wieder zurück nach Kleinwallstadt fahren.  
Bürgermeister Thomas Köhler sagt, dass Marktgemeinderat Jürgen Jung zu ihm ins Rathaus kommen soll und man könne dann gemeinsam Kontakt mit der Deutschen Bahn aufnehmen.
- Marktgemeinderätin Hannelore Kreuzer erklärt, dass die Anzeige des Fahrkartenautomaten am Bahnhof bei Sonneneinfall nicht lesbar und eine Bedienung nicht möglich sei.  
Bürgermeister Thomas Köhler sagt, dass dieses Problem schon im Beisein von Frau Kreuzer mit Hr. Kollai von der Deutschen Bahn besprochen sei und die Deutsche Bahn etwas dagegen unternehmen wolle.  
Marktgemeinderätin Hannelore Kreuzer erwidert, dass noch nichts unternommen wurde.  
Bürgermeister Thomas Köhler sagt, dass er diesbezüglich nochmals Kontakt mit Hr. Kollai von der Deutschen Bahn aufnehmen wird.
- Marktgemeinderat Alexander Kaufmann berichtet, dass im Bereich des Gollaggrabens östlich der Brücke „Am Kappesgarten“ zwei Grenzsteine freigespült wurden und bittet den Bauhof, wie in einem ähnlichen Fall die Grenzsteine zu sichern.

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen erfolgen dankt 1. Bürgermeister Köhler den Mitgliedern für ihre Mitarbeit und schließt die öffentliche Sitzung.

Ende der öffentlichen Sitzung: 19:07 Uhr

Im Anschluss findet noch eine nichtöffentliche Sitzung statt.

Kleinwallstadt, 12.06.2023

---

Alexander Mehr  
Schriftführer

---

Thomas Köhler  
1. Bürgermeister