



Niederschrift

**über die öffentliche Sitzung des Bauausschusses Kleinwallstadt,
am Montag, den 07.04.2025 um 18.30 Uhr
in der Zehntscheune Kleinwallstadt, Mittlere Torstraße 3**

Nummer:	03/2025
Dauer:	18.30 Uhr bis 19.04 Uhr (nichtöffentliche Sitzung bis 19.30 Uhr)

Vorsitz:	1. Bürgermeister Thomas Köhler
Schriftführer:	Manuel Bergold

Mitglieder des Bauausschuss			anwe- send	ent- schuldigt	unent- schuldigt	Bemerkungen
Köhler	René	CSU	☒	☐	☐	
Kaufmann	Alexander	CSU	☒	☐	☐	
Stahl	Christian	CSU	☒	☐	☐	
Herrmann	Samuel	SPD	☒	☐	☐	
Metzger	Harald	SPD	☒	☐	☐	
Trenner	Heiner	FWG	☒	☐	☐	
Rodenhausen	Robert	FWG	☒	☐	☐	
Zajic	Hans	FWG	☒	☐	☐	
Kreuzer	Hannelore	B90/G	☒	☐	☐	

Weitere Anwesende	2. Bgm. Seuffert Ludwig,
-------------------	--------------------------

Tagesordnung - öffentlich:

- 1. Genehmigung der Niederschrift vom 10.03.2025**
- 2. Vollzug der BayBO – Behandlung der vorliegenden Bauvorhaben**
 - 2.1 Gartenhütte mit überdachtem Freisitz (Isolierte Befreiung)**
Friedhofstraße 1, Fl.-Nr. 4356/5 (Kleinwallstadt)
 - 2.2 Zaunerhöhung auf 163 cm (Isolierte Befreiung)**
An der Lederfabrik 7, Fl.Nr. 4151/31 (Kleinwallstadt)
 - 2.3 Errichtung eines Nebengebäudes**
Haydnstraße 3, Fl.Nr. 3960/29 (Kleinwallstadt)
 - 2.4 Neubau einer Industriehalle für eine Lackiererei**
Daimlerring 9, Fl.Nr. 1900/29 (Kleinwallstadt)
- 3. Vollzug der BayBO – Bekanntgabe der genehmigungsfreigestellten Bauvorhaben**
- 4. Verschiedenes, Wünsche und Anregungen**

Der 1. Bürgermeister Thomas 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 13.01.2025

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

2. Vollzug der BayBO – Behandlung der vorliegenden Bauvorhaben

2.1 Gartenhütte mit überdachtem Freisitz (Isolierte Befreiung)

Baugrundstück: Friedhofstraße 1, Fl.-Nr. 4356/5 (Kleinwallstadt)

Die Bauherrschaft plant die Errichtung einer Gartenhütte mit überdachtem Freisitz auf dem Grundstück „Friedhofstraße 1“ in Kleinwallstadt. Das Vorhaben ist als verfahrensfrei im Sinne des Art. 57 BayBO zu bewerten. Dennoch muss der vorliegende Bebauungsplan „Südlicher Dammsrain II bis Hofstetter Straße – Neuaufstellung“ durch das Vorhaben eingehalten werden. Das Vorhaben weicht insoweit vom Bebauungsplan ab, als das Vorhaben außerhalb der festgesetzten Baugrenzen errichtet werden soll.

Aus diesem Grund beantragt die Bauherrschaft eine isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zur überbaubaren Grundstücksfläche.

Eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans kann erteilt werden, wenn durch die Befreiung keine Grundzüge der Planung berührt werden und die Befreiung städtebaulich vertretbar ist und unter Berücksichtigung nachbarlicher Interessen keine öffentlichen Belange entgegenstehen.

Grundzüge der Planung sind durch die Befreiung nicht berührt.

Die Errichtung von Nebenanlagen wie einer Gartenhütte und eines Freisitzes ist unter städtebaulichen Gesichtspunkten als unkritisch anzusehen. Eine markante oder gar prägende für das Quartier ist im Hinblick auf die rückwärtige Lage und die geringe Größe des Vorhabens nicht zu erwarten.

Die betroffenen Nachbarn wurden informiert und haben den Antrag unterzeichnet. Öffentliche Belange die dem Vorhaben entgegenstehen sind nicht erkennbar.

Beschlussfassung:

Der Bauausschuss stimmt dem Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Südlicher Dammsrain II bis Hofstetter Straße – Neuaufstellung“ zur überbaubaren Grundstücksfläche für die Errichtung einer Gartenhütte mit überdachtem Freisitz entsprechend den vorgelegte Antragsunterlagen zu.

Abstimmung: 10:0

2.2 Zaunerhöhung auf 163 cm (Isolierte Befreiung)

Baugrundstück: An der Lederfabrik 7, Fl.Nr. 4151/31 (Kleinwallstadt)

Die Bauherrschaft plant den Austausch und die Erhöhung eines Einfriedungszaunes auf dem Grundstück „An der Lederfabrik 7“ in Kleinwallstadt. Das Vorhaben ist als verfahrensfrei im Sinne des Art. 57 BayBO zu bewerten. Dennoch muss der vorliegende Bebauungsplan „An der Wallstraße“ durch das Vorhaben eingehalten werden.

Das Vorhaben weicht insoweit vom Bebauungsplan ab, als der geplante neue Zaun die festgesetzte Maximalhöhe für Einfriedungen von 1,00 m um ca. 63 cm überschritten wird. Als Gründe hierfür wird die bessere Schutzwirkung gegen Einbrüche und Diebstähle sowie der Schutz des im Gebäude wohnenden Kleinkindes angeführt. Der neue Zaun soll im Anschluss hinterpflanzte werden.

Eine Befreiung von der entsprechenden Festsetzung des Bebauungsplans kann erteilt werden, wenn durch die Befreiung keine Grundzüge der Planung berührt werden und die Befreiung städtebaulich vertretbar ist und unter Berücksichtigung nachbarlicher Interessen keine öffentlichen Belange entgegenstehen.

Die Befreiung betrifft nicht die Grundzüge der Planung. Die Höhenbegrenzung der Einfriedung hat keinen städtebaulichen Charakter sondern dient lediglich gestalterischen Zielen und der besseren Einsehbarkeit der Verkehrsflächen. Städtebauliche Gründe stehen dem Vorhaben somit nicht entgegen. Die betroffenen Nachbarn haben dem Vorhaben durch Unterschrift auf dem Antrag zugestimmt. Weitere öffentliche Belange stehen dem Vorhaben nicht entgegen. Insbesondere besteht hier keine Beeinträchtigung der Sichtverbindung an den Verkehrswegen.

Marktgemeinderat Heiner Trenner erklärt, es sei erfreulich, dass die Bauherrschaft die Befreiung beantragt und nicht bereits Tatsachen geschaffen habe, wie dies häufig zu beobachten sei. Gegen die Optik der Doppelstabmattenzäune könne der Bauausschuss schlecht etwas sagen, da der Markt selbst ähnliche Zäune errichtet habe.

Beschlussfassung:

Der Bauausschuss stimmt dem Antrag auf Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplans „An der Wallstraße“ zur maximal zulässigen Höhe von Einfriedungen für die Zaunerhöhung auf 163 cm entsprechend den vorgelegten Antragsunterlagen zu.

Abstimmung: 10:0

2.3 Errichtung eines Nebengebäudes

Bauort: Haydnstraße 3, Fl.Nr. 3960/29 (Kleinwallstadt)

Die Bauherrschaft plant die Errichtung eines Nebengebäudes auf dem Grundstück „Haydnstraße 3“ in Kleinwallstadt.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplans „Südlich Hofstetter Straße“. Folglich beurteilt sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens nach § 30 BauGB. Demnach ist ein Vorhaben im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans zulässig, wenn es den planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht entgegensteht und die Erschließung gesichert ist. Der Bebauungsplan sieht hier als Art der baulichen Nutzung „eingeschränktes Mischgebiet“ vor. Nach § 6 der BauNVO ist als Art der Nutzung Wohnen bzw. dem Wohnen dienende Anlagen zulässig. Das Vorhaben weicht insofern von den Festsetzungen des Bebauungsplanes ab, als es außerhalb der festgesetzten bebaubaren Grundstücksfläche errichtet werden soll. Aus diesem Grund beantragt die Bauherrschaft eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche. Zur Begründung wird angeführt, das Vorhaben sei auf Grund der vorhandenen Bebauung und den örtlichen Gegebenheiten nur außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen umsetzbar.

Eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes kann erteilt werden, wenn durch die Befreiung keine Grundzüge der Planung berührt werden und die Befreiung städtebaulich vertretbar ist und unter Berücksichtigung nachbarlicher Interessen keine öffentlichen Belange entgegenstehen.

Durch die Errichtung eines Nebengebäudes außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind die Grundzüge der Planung nicht berührt. Eine negative städtebauliche Auswirkung durch die Befreiung ist nicht zu befürchten, vielmehr wird der bislang bestehende Rücksprung der Bautiefe gegenüber den benachbarten Straßen „Mozartstraße“ und „Richard-Wagner-Straße“ ausgeglichen und die Gebäudefluchten der bestehenden Nachbargebäude (Mozartstraße 9 und Richard-Wagner-Straße 5) aufgegriffen.

Nachbarliche Belange stehen dem Vorhaben nicht entgegen. Die betroffenen Nachbarn haben durch Ihre Unterschrift auf dem Bauantrag dem Vorhaben und der Befreiung zugestimmt. Weitere Belange die dem Vorhaben entgegenstehen sind nicht erkennbar.

Beschlussfassung:

Der Bauausschuss stimmt dem Bauantrag auf Errichtung eines Nebengebäudes auf dem Grundstück Haydnstraße 3 unter Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Südlich Hofstetter Straße“ zu den überbaubaren Grundstücksflächen zu und stellt das gemeindliche Einvernehmen her.

Abstimmung: 10:0

2.4 Neubau einer Industriehalle für eine Lackiererei

Bauort: Daimlerring 9, Fl.Nr. 1900/29 (Kleinwallstadt)

Die Bauherrschaft plant den Neubau einer Industriehalle für eine Lackiererei auf dem Grundstück „Daimlerring 9“ in Kleinwallstadt.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplans „Industriegebiet Dommerich, 1. Änderung“. Folglich beurteilt sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens nach § 30 BauGB.

Bei dem vorliegenden Antrag handelt es sich um eine Tektur des bereits genehmigten Bauantrags aus dem Jahr 2019. Demnach werden gegenüber der genehmigten Planung ausschließlich nichttragende Innenwände sowie die Fassadenverkleidung und kleinere, nicht planungsrechtlich relevante technische Bauteile verändert, sodass sich hinsichtlich des vom gemeindlichen Einvernehmen umfassten Kriterienkatalog keine Änderungen ergeben haben. Im Zuge einer konsequenten Rechtsauslegung und im Hinblick auf das schützenswerte Vertrauen des Bauherrn in den Bestand der Genehmigung wird seitens der Verwaltung empfohlen, dem Antrag zuzustimmen.

Beschlussfassung:

Der Bauausschuss stimmt dem Antrag auf Neubau einer Industriehalle auf dem Grundstück „Daimlerring 9“ in der vorliegenden, geänderten Fassung zu und stellt das gemeindliche Einvernehmen her.

Abstimmung: 9:0 (Enthaltung MGR Heiner Trenner auf Grund Art. 49 GO)

3. Vollzug der BayBO – Bekanntgabe der genehmigungsfreigestellten Bauvorhaben

3.1 Neubau Einfamilienhaus mit Carport und Schuppen

Bauort: Erlanger Straße 6, Fl.Nr. 1140/36

Die Bauherrschaft plant die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Carport und Schuppen auf dem Grundstück „Erlanger Straße 6“.

Das Bauvorhaben liegt innerhalb des Geltungsbereiches des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Südlich Hofstetter Straße V“ 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.

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

Die geplante Art der baulichen Nutzung entspricht einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans „Hinterfeld - Süderweiterung“ sind einzuhalten. Die Nachbarzustimmungen sind 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. Verschiedenes, Wünsche und Anregungen

Aktion Saubere Flur 2025:

Bürgermeister Thomas Köhler berichtet, es sei dieses Jahr wieder eine tolle Aktion gewesen. Man habe eine Rekordbeteiligung verzeichnen können. Das sei eine sehr positive Entwicklung. Die Schule sei bereits am Vortag mit insgesamt 15 Klassen unterwegs gewesen, sodass es am Ende fast knapp wurde um für alle Helfer Flächen zu finden. Herzlichsten Dank an alle Beteiligten.

Parkzeitbegrenzung Ostring 53:

Bürgermeister Thomas Köhler teilt mit, der Beschluss zur Parkzeitbegrenzung im Bereich gegenüber der Metzgerei Ostheimer (vor dem Anwesen Ostring 53) sei vor zwei Wochen durch den Bauhof umgesetzt worden. Die Parkflächen seien auf der Straße markiert und die Schilder angebracht. Die Metzgerei Ostheimer habe sich für die Unterstützung bedankt.

Sanierung der Ortsmauer:

Die Sanierung der Ortsmauer schreitet laut Bürgermeister Thomas Köhler gut voran. Zwischenzeitlich sei bereits ein Teil der Mauer wieder verfugt. In diesem Zuge habe man Kontakt mit den Nachfahren des Herrn Dr. Josef Scheiber aufgenommen, da der Grabstein des Ehepaars Scheiber im Arbeitsbereich liege. Daher soll dieser versetzt werden. Es sei derzeit geplant den Stein in ein Ensemble mit weiteren erhaltenswerten Grabsteinen auf dem ehemaligen Friedhof zu integrieren, hierzu stehe man mit den Nachfahren in Kontakt. Den verbliebenen Sockel eines weiteren Grabsteins werde der Bauhof im Zuge dieser Arbeiten entfernen.

Die Erdarbeiten sowie die Umgestaltung des verputzten Bereichs neben dem Durchgang zur Zehntscheune werden erst nach dem Frühjahrsmarkt begonnen.

Erneuerung Niederspannungsleitungen in der Wallstraße:

Die aktuell laufende Erneuerung der Niederspannungsleitungen in der Wallstraße seien wohl kaum zu übersehen, so Bürgermeister Thomas Köhler. Die Maßnahme sei notwendig, da die bestehende Leitung marode sei und es daher bereits mehrfach zu Ausfällen kam. Die Verkehrsführung gestalte sich allerdings schwierig. So sei heute in der Wallstraße durch das Zusammenfallen der Müllabfuhr und der Gehwegsperrung im westlichen Bereich (vor dem ehem. Schlecker) kein Gehweg mehr für Rollstuhlfahrer, Kinderwagen oder Rollatoren nutzbar gewesen. Dies sei allerdings nicht zu verhindern. Man habe jedoch verhindern können, dass der betroffene Bereich der Wallstraße für einen längeren Zeitraum komplett gesperrt und der Verkehr über den Ostring umgeleitet werde.

Erneuerung der Fahrradständer an der Wallstadthalle:

Marktgemeinderat Robert Rodenhausen berichtet, er sei gefragt worden, ob man die Fahrradständer an der Wallstadthalle erneuern und erweitern könne. Diese entsprächen nicht mehr dem aktuellen Stand, da es sich um Frontalaufsteller zur Befestigung am Vorderreifen handle, die modernen Reifenprofilen nicht mehr genug Platz bieten.

Bürgermeister Thomas Köhler nimmt die Anregung gerne auf und lässt Angebote einholen. Eine Umsetzung ist aber abhängig von der Haushaltslage.

Schulwegbegehung:

Marktgemeinderätin Hannelore Kreuzer erinnert an die geplante Begehung des Schulwegs mit Vertretern der Polizei und der J-A-R Schule.

Bürgermeister Thomas Köhler erklärt, er komme gerade von einem Termin mit Vertretern der Schule in anderer Angelegenheit (siehe hierzu nichtöffentliches Protokoll). Sobald diese Thematik geklärt sei, werde man einen entsprechenden Termin vereinbaren.

Parksituation Lehmgrubenstraße:

Marktgemeinderätin Hannelore Kreutzer bittet, das bereits bekannte Thema der Parksituation in der Lehmgrubenstraße nochmals zu überdenken. Sie habe andernorts bereits Schilder gesehen, durch die das Parken auf Gehwegen verboten werde. Dies könne man in der Lehmgrubenstraße ebenfalls umsetzen, da hier durch das Parken auf den Gehwege unter anderem Schulkinder gezwungen seien, auf die Fahrbahn auszuweichen.

Herr Bergold erläutert, dass das Beparken der Gehwege kraft Gesetzes verboten sei und die Polizei und das Ministerium von einer Doppelregelung durch zusätzliche Schilder abraten. Dies wird durch Marktgemeinderat Samuel Hermann und Marktgemeinderat Hans Zajic bestätigt.

Im Weiteren führe ein Beparken der Straße ohne Nutzung des Gehwegs dazu, dass die notwendige Restfahrbahnbreite nicht eingehalten werde.

Bürgermeister Thomas Köhler erklärt, die Verwaltung werde nach einem entsprechenden Verkehrszeichen suchen und die Installation prüfen, er befürchte jedoch, dass das eigentliche Problem durch das Schild nicht gelöst werde.

Entwässerungsrinne am Außenbereichshof Kaufmann:

Marktgemeinderat Christian Stahl fragt nach, welche Variante zur Instandsetzung der Entwässerungsrinne durch den Bauhof ausgeführt werde.

Bürgermeister Thomas Köhler erklärt, man habe den Vorschlag von Herrn Stahl aus der letzten Sitzung geprüft und sei diesem gefolgt. Aktuell werde ein entsprechendes Rohr in den Weg eingebaut.

Weitere Nutzung des Obergeschosses des RV-Bankgebäudes:

Marktgemeinderat Christian Stahl fragt ob im Obergeschoss des RV-Bankgebäudes weitere Arbeiten geplant sind bzw. ausgeführt werden.

Bürgermeister Thomas Köhler erläutert, dass weitere Umbauten zum aktuellen Zeitpunkt nicht erfolgen, da noch nicht geklärt ist welche spezifischen Bedarfe ein eventueller weiterer Nutzer mitbringe.

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

Ende der öffentlichen Sitzung: 19.04 Uhr

Im Anschluss findet noch eine nichtöffentliche Sitzung statt.

Manuel Bergold
Schriftführer

Thomas Köhler
1. Bürgermeister