



## Niederschrift

**über die öffentliche Sitzung des Bauausschusses Kleinwallstadt,  
am Montag, den 04.03.2024 um 18.30 Uhr  
in der Zehntscheune Kleinwallstadt, Mittlere Torstraße 3**

Nummer:	03/2024
Dauer:	18.30 Uhr bis 18.56 Uhr (nichtöffentliche Sitzung bis 20.00 Uhr)

Vorsitz:	1. 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 Gerd Morhard
Kaufmann	Alexander	CSU	<input type="checkbox"/>	<input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Kreuzer	Hannelore	B90/G	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Vertr. d. MGR Peter Landwehr-Büttner

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

### Tagesordnung - öffentlich:

1. **Genehmigung der Niederschrift vom 05.02.2024**
2. **Vollzug der BayBO – Behandlung der vorliegenden Bauanträge**
  - 2.1 **Neubau zweier Mehrfamilienhäuser als Doppelhaushälfte**  
Fl.-Nr. 1170/1, Nähe Eisenfelder Straße 3
  - 2.2 **Isolierte Befreiung zur Errichtung eines Geräteschuppens**  
Fl.-Nr. 3900/116, Pfarrer-Sölller-Platz 13
3. **Vollzug der BayBO – Bekanntgabe der genehmigungsfreigestellten Bauvorhaben**
  - 3.1 **Neubau eines Einfamilienhauses**  
Fl.-Nr. 855/2, Am Hinterfeld 1a
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 Niederschriften vom 15.01.2024

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

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

### 2.1 Neubau zweier Mehrfamilienwohnhäuser als Doppelhaushälfte

**Bauort:** Fl.-Nr. 1170/1, Nähe Eisenfelder Straße 3

**Bauherrschaft:** Sergej Weber

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Lehen – In der Hohl - Steinig“. Die Zulässigkeit des Vorhabens beurteilt sich daher nach § 30 BauGB. Das Vorhaben dient der im Bebauungsplan zugelassenen Wohnnutzung. Nach § 30 BauGB sind Bauvorhaben zulässig, wenn sie den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widersprechen und die Erschließung gesichert ist.

Das Vorhaben entspricht in städtebaulicher Hinsicht dem Bebauungsplan. Der Antragsteller beantragt im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens jedoch zugleich eine Abweichung von der Stellplatzsatzung des Marktes Kleinwallstadt.

Nach § 6 der Stellplatzsatzung des Marktes Kleinwallstadt sind Garagen und Stellplätze so anzulegen, dass zum öffentlichen Straßenraum hin keine Zu- und Abfahrten von mehr als 3,50 m Breite entstehen. Abweichend hiervon kann für maximal zwei direkt aneinandergrenzende Garagen oder Stellplätze eine Zufahrt mit einer Breite zugelassen werden, die der Breite dieser Garagen oder Stellplätze entspricht. Diese Regelung kann pro Baugrundstück nur einmal in Anspruch genommen werden.

Um in der Grünfläche zwischen der zukünftigen Erschließungsstraße und der Baugrenze keine Stellplätze unterzubringen, sind 3 Stellplätze im vorderen Bereich geplant. Da durch die Anordnung eine Einfahrt von insg. 7,50 m entsteht, kann hier laut Antrag die Stellplatzsatzung nicht eingehalten werden. Der Antragsteller rechnet damit, dass es in diesem Bereich nicht zu Verkehrsbehinderungen kommen wird und sieht weder städtebauliche noch nachbarrechtliche als beeinträchtigt.

Die Unterschrift der betroffenen Nachbarn liegen nicht vollständig vor, sodass dem Vorhaben Nachbarinteressen entgegengehalten werden können.

Marktgemeinderat Christian Stahl äußert Bedenken hinsichtlich des Weges. Dieser sei als Feldweg ausgebildet. Durch das Vorhaben sei mit erhöhtem Verkehr auf dem Weg zu rechnen, was dazu führe, dass der Schotter öfter nachgebessert werden müsse.

Es wird darüber informiert, dass der von der Kreisstraße abzweigende Feldweg in Richtung Dreschhalle von der Bauaufsichtsbehörde als ausreichende wegemäßige Erschließung angesehen wird.

Marktgemeinderat Robert Rodenhausen weist darauf hin, dass die Position der Stellplätze in Verbindung mit dem Erschließungsweg ein erhöhtes Gefahrenpotential darstellen. Die Einmündung im Bereich der langgezogenen Linkskurve sei nicht ungefährlich.

Marktgemeinderat Heiner Trenner fragt nach, welcher der dargestellten Wege die tatsächliche Erschließung des Grundstücks sei.

Es wird mitgeteilt, es handle sich bei dem Weg von der Kreisstraße in Richtung Dreschhalle um den Erschließungsweg. Der östlich abzweigende Weg sei aktuell die geplante private Zufahrt zum Vorhaben. Mit Umsetzung der Erschließung des gesamten Baugebiets falle der

entsprechende Bereich sowie die östlich angrenzende Grünfläche an die Gemeinde, die die Flächen als Straße ausbaut.

Marktgemeinderat Heiner Trenner weist darauf hin, dass der geplante Zufahrtsbereich zu den drei Stellplätzen am Erschließungsweg im Bebauungsplan als Grünfläche dargestellt ist und die Stellplätze somit bei Umsetzung des Bebauungsplanes nicht angefahren werden könnten.

Weitere öffentliche Belange, die dem Vorhaben entgegenstehen sind nicht ersichtlich. Die erforderlichen 9 Stellplätze werden auf dem Grundstück nicht in der geforderten Form und Anfahrbarkeit nachgewiesen. Die Erschließung erfolgt wie über die Eisenfelder Straße.

**Beschluss:**

Der Bauausschuss stimmt dem Bauvorhaben zu und stellt das gemeindliche Einvernehmen zur Abweichung von der Stellplatzsatzung her.

**Abstimmung: 1:9 (abgelehnt)**

**2.2 Isolierte Befreiung zur Errichtung eines Geräteschuppens**

**Bauort:** Fl.-Nr. 3900/116, Pfarrer-Söller-Platz 13  
**Bauherrschaft:** Reinhild Jörgens

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Südlich Hofstetter Straße – 2. Änderung“. Die Zulässigkeit des Vorhabens beurteilt sich daher nach § 30 BauGB. Das Vorhaben dient der im Bebauungsplan zugelassenen Wohnnutzung. Nach § 30 BauGB sind Bauvorhaben zulässig, wenn sie den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widersprechen und die Erschließung gesichert ist.

Die Errichtung des Geräteschuppens ist nach § 7 BayBO als verfahrensfreies Vorhaben zu klassifizieren.

Das Vorhaben weicht jedoch insofern vom Bebauungsplan ab, dass der geplante Geräteschuppen außerhalb des festgesetzten Baufensters errichtet werden soll. Aus diesem Grund beantragt Frau Jörgens die Befreiung von den Festsetzungen zum Baufenster.

Von den Festsetzungen des Bebauungsplans kann nach § 31 BauGB befreit werden, wenn durch die Befreiung Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Befreiung städtebaulich vertretbar ist und unter Würdigung der nachbarlichen Interessen keine weiteren öffentlichen Belange entgegenstehen.

Durch das Vorhaben werden keine Grundzüge der Planung berührt.

Die Errichtung des geplanten Geräteschuppens außerhalb des festgesetzten Baufensters stört auch in keiner Weise die städtebauliche Ordnung. Der Geräteschuppen liegt im rückwärtigen Bereich des Grundstücks, welches mit einer Hecke eingefasst ist, sodass der Schuppen nicht einsehbar ist.

Die Unterschrift der betroffenen Nachbarn liegen vor, sodass dem Vorhaben keine Nachbarinteressen entgegengehalten werden können.

Weitere öffentliche Belange, die dem Vorhaben entgegenstehen sind nicht ersichtlich. Vergleichbare Vorhaben wurden in der Umgebung bereits mehrfach zugelassen.

**Beschluss:**

Der Bauausschuss stimmt dem Bauvorhaben zu und stellt das gemeindliche Einvernehmen zur Befreiung von den Festsetzungen zur bebaubaren Grundstücksfläche im Bebauungsplan „Südlich Hofstetter Straße – 2. Änderung“ her.

**Abstimmung: 9:0**

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

#### **3.2 Neubau eines Einfamilienhauses**

**Bauort:** Fl.-Nr. 855/2, Am Hinterfeld 1a  
**Bauherrschaft:** Cagla und Bahattin Dalaslan

Die Bauherrschaft plant die Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück „Am Hinterfeld 1a“.

Das Bauvorhaben liegt innerhalb des Geltungsbereiches des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Hinterfeld - Süderweiterung“ 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 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**

Marktgemeinderat Heiner Trenner möchte wissen, was mit dem Streifen zwischen der Einfriedung der Kinderkrippe und der angrenzenden Fahrbahn der Straße „Pfarrer-Sölller-Platz“ passieren solle. Man könne hier doch eine Begrünung vornehmen.

Bürgermeister Thomas Köhler erklärt, der Streifen sei auf Wunsch der Anlieger freigehalten worden, um ein besseres Rangieren im engen Straßenbereich zu ermöglichen. Eine Bepflanzung mit Büschen oder ähnlichem sei daher und auf Grund des geringen Platzes zwischen Bordstein und den Mauerscheiben unter dem Gartenzaun nicht umsetzbar. Er werde jedoch mit den Mitarbeitern des Bauhofs darüber sprechen, ob man hier Mineralbeton, Schotter oder Rasen einbringen könnte, um ein geordnetes Bild zu erhalten.

Marktgemeinderat Karl-Heinz Bein fragt nach, ob es durch die geplante Fischaufstiegsanlage zu Kollisionen mit dem Masterplan Mainlande kommen könne. Er denke hier insbesondere an den Baustellenverkehr.

Bürgermeister Thomas Köhler erläutert, dass das mit der Erstellung des Masterplans Mainlande beauftragte Büro über die Planungen zum Fischaufstieg im Bilde sei. Es würden jedoch keine Konflikte erwartet. Verkehrstechnisch versuche der Projektträger des Fischaufstiegs LKW-Verkehr zu reduzieren, indem Baumaterialien auch mit dem Schiff angeliefert werden.

Marktgemeinderat Robert Rodenhausen berichtet vom neuen Snackautomaten in der Talstraße. Er möchte wissen, inwiefern die Aufstellung zulässig ist.

Bürgermeister Köhler teilt mit, die Errichtung des Automaten sei auf Privatgrund erfolgt und man habe keine Handhabe dagegen.

Marktgemeinderat Robert Rodenhausen führt aus, der Automat erfreue sich wohl großer Beliebtheit. Das Angebot aus Snacks und Tabakwaren sei häufig vergriffen.

Marktgemeinderat René Köhler regt an, am Friedhof Fahrradabstellplätze herzustellen. Zu den Beisetzungen kämen neben PKW-Fahrern auch viele Bürgerinnen und Bürger mit dem Rad, sodass ein entsprechender Bedarf festzustellen sei.

Bürgermeister Thomas Köhler erklärt, man werde sich mit dem Thema befassen.

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

Ende der öffentlichen Sitzung: 18:55 Uhr

Im Anschluss findet noch eine nichtöffentliche Sitzung statt.

Kleinwallstadt, 05.02.2024

---

Manuel Bergold  
Schriftführer

---

Thomas Köhler  
1. Bürgermeister