



## Niederschrift

**über die öffentliche Sitzung des Bauausschusses Kleinwallstadt,  
am Montag, den 07.10.2024 um 18.30 Uhr  
in der Zehntscheune Kleinwallstadt, Mittlere Torstraße 3**

Nummer:	09/2024
Dauer:	18.30 Uhr bis 18:50 Uhr (nichtöffentliche Sitzung bis 19:18 Uhr)

Vorsitz:	1. Bürgermeister Thomas Köhler
Schriftführer:	Alexander Mehr

Mitglieder des Bauausschuss			anwe- send	ent- schuldigt	unent- schuldigt	Bemerkungen
Köhler	René	CSU	<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 type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Seitz Julia
Herrmann	Samuel	SPD	<input type="checkbox"/>	<input checked="" 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 type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Pfeifer Thomas
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"/>	Landwehr-Büttner Peter

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

### Tagesordnung - öffentlich:

1. **Genehmigung der Niederschrift vom 09.09.2024**
2. **Vollzug der BayBO – Behandlung der vorliegenden Bauanträge**
  - 2.1 **Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage und Schuppen**  
Fl.-Nr.: 1457 (Hofstetten), Birkenstraße 16
  - 2.2 **Isolierte Befreiung zur Errichtung eines Warenautomats mit Carport**  
Fl.-Nr.: 5839/5, Wallstraße 1
  - 2.3 **Isolierte Befreiung zur Errichtung eines Gartenzauns**  
Fl.-Nr.: 1140/45, Nürnberger Straße 10
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 09.09.2024

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

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

### 2.1 Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage und Schuppen

**Bauort:** Fl.-Nr.:1457 (Hofstetten), Birkenstraße 16  
**Bauherrschaft:** Marc Saar und Annegret Breier-Saar

Das Bauvorhaben liegt innerhalb des Geltungsbereiches des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Östliche Anschlussbebauung“. Die Zulässigkeit des Vorhabens beurteilt sich demnach nach § 30 BauGB.

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

Das Vorhaben entspricht dem Bebauungsplan nicht, da die geplanten Gebäude zum Teil außerhalb des festgesetzten Baufensters errichtet werden sollen. Im Bebauungsplan ist ein Baufenster ausgewiesen das eine Errichtung von Gebäuden in der östlichen Grundstücksecke ermöglicht. Die nördlichen und westlichen Flächen des Grundstücks sind nicht als überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt. Aus diesem Grund beantragt die Bauherrschaft die Befreiung von der entsprechenden Festsetzung des Bebauungsplans.

Grundzüge der Planung werden durch das Vorhaben nicht berührt.

Die beantragte Befreiung hinsichtlich der festgesetzten Baugrenze ist aus städtebaulicher Sicht vertretbar. Eine Überprägung des Quartiers ist nicht zu erwarten.

Die Baugrenze wurde im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht aus städtebaulichen Gründen, in der bestehenden Weise festgesetzt. Vielmehr wurde es nötig die Bebauung, abweichend von der vorherrschenden städtebaulichen Gliederung des Quartiers zu regeln, da die Stromversorgungsfreileitung, welche das Quartier versorgte über das Grundstück verläuft. Diese soll vor der Errichtung des Gebäudes zurückgebaut werden, wodurch die Grundlage der damaligen Festsetzung entfällt. Der Vollzug des Bebauungsplanes in seiner bestehenden Form würde für die Bauherrschaft folglich eine unbillige Härte darstellen, da er in der Nutzung des Grundstücks gegenüber den Nachbarn ohne Rechtsgrund benachteiligt würde.

Öffentliche oder nachbarliche Belange die einer entsprechenden Befreiung entgegenstehen sind nicht erkennbar.

Das Vorhaben wird durch die Birkenstraße wegemäßig und leitungstechnisch erschlossen.

Für das Vorhaben werden die erforderlichen 2 Stellplätze in der Garage nachgewiesen. Hierbei wird in zulässiger Weise nach § 6 Abs. 7 Satz 2 der Stellplatz und Garagensatzung von der zulässigen maximalbreite der Zufahrt abgewichen. Dies ist auf Grund der Hanglage zur besseren Manövrierbarkeit der PKW notwendig.

### **Beschluss:**

Der Bauausschuss stimmt dem Vorhaben Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage und Schuppen auf dem Grundstück Birkenstraße 16 sowie den beantragten Befreiung von den Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksgrenze sowie zur Breite der Zufahrt entsprechend den Bauvorlagen zu und stellt das gemeindliche Einvernehmen her.

**Abstimmung: 9:0**

## 2.2 Isolierte Befreiung zur Errichtung eines Warenautomats mit Carport

**Bauort:** Fl.-Nr.: 5839/5, Wallstraße 1  
**Bauherrschaft:** Snacks Drinks & More GmbH

Das Vorhaben liegt innerhalb des Geltungsbereiches des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Westlich und Östlich der Frühling- und Wallstraße“. Die Zulässigkeit des Vorhabens beurteilt sich demnach nach § 30 BauGB.

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

Das Vorhaben entspricht dem Bebauungsplan nicht, da der geplante Unterstand (Carport) zur Unterbringung von 2 Warenautomaten vollständig außerhalb des festgesetzten Baufensters errichtet werden sollen. Im Bebauungsplan ist ein Baufenster ausgewiesen das eine Errichtung von Gebäuden auf dem betroffenen Grundstück ausschließlich bis zur südlichen Fassade des Bahnhofsgebäudes zulässt. Aus diesem Grund beantragt die Bauherrschaft die Befreiung von der entsprechenden Festsetzung des Bebauungsplans.

Die Befreiung betrifft hierbei keine Grundzüge der Planung.

Es bestehen keine städtebaulichen Bedenken gegen das Vorhaben.

Dem Vorhaben stehen jedoch weitere Belange entgegen. Der geplante Standort kollidiert mit den bestehenden Planungen der Westfrankenbahn zum barrierefreien Ausbau des Bahnhofs Kleinwallstadt und stellt eine deutliche Behinderung für die geplanten Arbeiten dar.

E-Mail der Deutschen Bahn auf Anfrage der Verwaltung:

„Hallo Herr Mehr,

*der Zugang zum Bahnsteig zum Bahnsteig wird ebenfalls erneuert und verbreitert, daher finden die Arbeiten direkt an der Grundstücksgrenze statt. Die Aufstellung der Automaten direkt an der Grundstücksgrenze ist daher sehr unvorteilhaft, weil es die Arbeiten in diesem Bereich erschwert und die Zugänglichkeit einschränkt.*

*Besteht die Möglichkeit die Automaten inkl. Fundament ans Gebäude zu rücken?“*

### **Beschluss:**

Der Bauausschuss stimmt dem Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung eines Warenautomats mit Carport entsprechend den vorgelegten Planskizzen nicht zu. Es wird mit dem Grundstückseigentümer nochmals das Gespräch gesucht, um einen anderen Standort des Warenautomaten zu besprechen.

### **Abstimmung: 9:0**

## 2.3 Isolierte Befreiung zur Errichtung eines Gartenzauns

**Bauort:** Fl.-Nr.: 1140/45, Nürnberger Straße 10  
**Bauherrschaft:** Herr Jan Endlich

Das Vorhaben liegt innerhalb des Geltungsbereiches des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Südlich Hofstetter Straße V“. Die Zulässigkeit des Vorhabens beurteilt sich demnach nach § 30 BauGB.

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

Das Vorhaben entspricht nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Der Bebauungsplan erlaubt in seinem Geltungsbereich Einfriedungen entlang der Straßenseiten mit einer Höhe von 1,00m und entlang der straßenabgewandten Grenzen von max. 1,30m.

Der von der Bauherrschaft geplante Doppelstabmattenzaun soll entlang der östlichen Grundstücksgrenze eine Höhe von bis zu 1,30m errichtet werden. An der südlichen Grundstücksgrenze würde der Zaun durch den abweichenden Geländeverlauf eine Höhe zwischen 1,30 m

und 1,45 m erreichen. An der Grenze zum Stichweg (Nürnberger Straße) würde die Höhe geländeabhängig von 1,20m bis 1,45 m erreicht.

[Nach Auskunft der Bauherrschaft ist dies aus mehreren Gründen nötig. Einerseits war es nötig, das Grundstück durch einbringen von L-Steinen gegen einströmendes Oberflächenwasser bei Starkregen zu schützen, nachdem während der Bauphase bereits der Keller durch ein solches Ereignis geflutet wurde. Hierdurch ergibt sich bereits ein Sockel von ca. 10 cm, auf den der Zaun aufgesetzt werden müsste.]

Die gewünschte Überschreitung der Zaunhöhe resultiert aus dem Sicherheitsbedürfnis der Bauherrschaft, nachdem im näheren Umfeld des Wohnhauses zuletzt mehrfach Wildschweine gesichtet wurden und das Gebäude – zumindest vorerst – sehr abseits steht.

Die Grundzüge der Planung werden durch die Befreiung nicht berührt. Städtebaulich stellt die Befreiung einen Bruch mit der bisher stringenten und bewusst engen Auslegung des Bebauungsplanes dar. Intention der städtebaulichen Festsetzungen zur Höhe der Einfriedungen war neben einem geordneten Straßenbild auch die Gewährleistung der Verkehrssicherheit durch Aufrechterhaltung der Sichtverbindungen an Einfahrten und Kreuzungsbereichen.

Ob die Bedenken der Bauherrschaft auf Grund der besonderen Ortsrandlage geeignet sind eine besondere Schutzbedürftigkeit des Grundstücks, sowohl gegen anfallendes Oberflächenwasser als auch gegen Wild- oder Einbruchschäden, nach sich ziehen, die eine Befreiung auf Grund „ungewollter besonderer Härte“ ermöglicht ist durch das Gremium abzuwägen. Hierbei ist auch zu beachten, dass durch die Bebauung der Nachbargrundstücke die zugrundeliegende Situation verändert werden. Weiter eröffnet eine entsprechende Befreiung im Falle einer Zustimmung die Möglichkeit, bei vergleichbaren Anträgen unter Bezugnahme auf den vorliegenden Präzedenzfall Gleichbehandlung zu fordern.

Marktgemeinderat Marco Wetzelsberger sagt, er findet die Erhöhung des Zauns in Bezug auf Wildschweine und Rehe für vernünftig und stimmt dem Vorhaben zu. Dies müsse dann aber auch für die zukünftigen Bauvorhaben in diesem Gebiet gelten.

Marktgemeinderat Heiner Trenner fragt nach der Höhe des Zauns entlang der Straßenseiten.

Bürgermeister Thomas Köhler erklärt, dass entlang der Straßenseiten nur das Hoftor ist und dieses die geforderte Höhe des Bebauungsplans einhält.

Marktgemeinderat Heiner Trenner sagt, dass viele in der Gemeinde sich nicht an die Bebauungspläne halten und bis zu 2,00 m hohe Einfriedungen herstellen. Hier müsste die Verwaltung mehr dagegen unternehmen.

Bürgermeister Thomas Köhler entgegnet, dass für die Kontrolle die Bauaufsicht des Landratsamtes Miltenberg zuständig ist und die Verwaltung hier keine rechtliche Handhabe hat.

Marktgemeinderat Heiner Trenner äußert, dann bräuchte man auch solche Festlegungen nicht mehr in den Bebauungsplänen festhalten.

Bürgermeister Thomas Köhler sagt, die Verwaltung kann das Landratsamt schriftlich darauf hinweisen und er das Thema bei der nächsten Bürgermeisterdienstbesprechung nochmals ansprechen wird.

#### **Beschluss:**

Der Bauausschuss stimmt dem Antrag auf Befreiung unter Bezugnahme auf die besondere Situation im Einzelfall zu.

**Abstimmung: 9:0**

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

Es liegen keine genehmigungsfreigestellten Bauvorhaben vor.

### 4. Verschiedenes, Wünsche und Anregungen

Bürgermeister Thomas Köhler informiert über verschiedene Sachstände:

- Wallstädter Höfe III – Sanierung Rathaushof  
Ausschreibung des Gewerks „Außenanlage – Pflaster und Freiflächen“  
Die Ausschreibungsunterlagen sind versendet.
- Erste Besprechung Kreiskarnevalszug 2025  
Es gab mit allen Beteiligten ein Treffen. Hierbei wurde nochmals u.a. auf die Vorschriften hingewiesen wie z.B. ein Gutachten für den Wagenbau.
- Sanierung der Südfassade  
Die Dämmungsarbeiten sind abgeschlossen und aktuell wird die erste Spachtelschicht aufgebracht. Danach kann die Fassade verputzt und gestrichen werden. Für den Schulbetrieb entstehen durch die Arbeiten keine Einschränkungen.

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

Ende der öffentlichen Sitzung: 18:50 Uhr

Im Anschluss findet noch eine nichtöffentliche Sitzung statt.

Kleinwallstadt, 08.10.2024

---

Alexander Mehr  
Schriftführer

---

Thomas Köhler  
1. Bürgermeister