



## Niederschrift

**über die öffentliche Sitzung des Bauausschusses Kleinwallstadt,  
am Montag, den 10.03.2025 um 18.30 Uhr  
in der Zehntscheune Kleinwallstadt, Mittlere Torstraße 3**

Nummer:	02/2025
Dauer:	18.30 Uhr bis 18.50 Uhr (nichtöffentliche Sitzung bis 19.30 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 type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Vertr. d. MGR Jürgen Jung
Stahl	Christian	CSU	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Vertr. d. MGR Gerd Morhard
Herrmann	Samuel	SPD	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Metzger	Harald	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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Weitere Anwesende	2. Bgm. Seuffert Ludwig, MGRin Helga Ostheimer
-------------------	--

### Tagesordnung - öffentlich:

- 1. Genehmigung der Niederschrift vom 13.01.2025**
- 2. Vollzug der BayBO – Behandlung der vorliegenden Bauvorhaben**
  - 2.1 Umnutzung einer Terrasse in ein Yogastudio**  
Plattenbergstraße 7, Fl.-Nr.: 6193/1 (Kleinwallstadt)
  - 2.2 Einbau eines Pools (Isolierte Befreiung)**  
Berliner Ring 36, Fl.-Nr.: 1200/89 (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 Umnutzung einer Terrasse in ein Yogastudio**

**Bauort:** Plattenbergstraße 7, Fl.-Nr.: 6193/1 (Kleinwallstadt)

Mit Schreiben vom 27.01.2025 übersendet die Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Miltenberg die Bauvorlagen zum Bauvorhaben Umnutzung einer Terrasse in ein Yogastudio mit der Bitte um Stellungnahme.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtswirksamen qualifizierten Bebauungsplanes „Südlicher Dammsrain. Folglich beurteilt sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens nach § 30 BauGB. Demnach sind Bauvorhaben zulässig, wenn es den Festsetzungen des Bebauungsplanes über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

Im Bebauungsplan ist für den betroffenen Bereich als Art der baulichen Nutzung „WA“ (Allgemeines Wohngebiet) festgesetzt.

Die geplante Nutzung als Yogastudio ist als sonstiges nicht störendes Gewerbe im Sinne des § 4 Abs 3 Nr. 2 BauNVO anzusehen, welches nach dem Wortlaut des Bebauungsplans im hier betroffenen allgemeinen Wohngebiet nur ausnahmsweise zulässig ist. In der Umgebung sind vereinzelt nichtstörende Gewerbebetriebe vorhanden, eine gebietsprägende Wirkung durch eine „Ausnahmhäufung“ kann jedoch nicht erkannt werden. Folglich liegt es im Ermessen der Gemeinde zu entscheiden ob die beantragte Nutzung zugelassen wird. Hierbei können der Bewilligung der Ausnahme ausschließlich städtebauliche Gründe entgegengehalten werden.

Aus Sicht der Verwaltung bestehen keine städtebaulichen Bedenken gegen das Vorhaben. Insbesondere sind in der Betriebsbeschreibung alle wesentlichen Auswirkungen auf den Gebietscharakter und die Nachbarschaft dargestellt. Hier sind keine Anhaltspunkte ersichtlich die eine gebietsuntypische Mehrbelastung für Anwohner erwarten lassen.

Die Ausnahme ist folglich zuzulassen.

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung ergeben sich durch das Vorhaben keine Veränderungen am genehmigten Bestand.

Die Erschließungssituation wird durch das Vorhaben nicht verändert.

Für das Objekt Plattenbergstraße 7 werden laut den Planungen 5 Stellplätze vorgesehen. Für den bisherigen Bestand sind 2 Stellplätze erforderlich.

Nach Auskunft der Bauaufsichtsbehörde wäre lediglich ein weiterer Stellplatz nachzuweisen, da nach Auffassung der Bauaufsicht hier die Regelungen zu Fitnesscentern aus der Anlage 1 zur Garagen- und Stellplatzverordnung anzuwenden sei (1 Stellplatz je 40 m<sup>2</sup> Sportfläche). Somit fiel fehlende eigenständige Anfahrbarkeit der Stellplätze 3 und 4 nicht ins Gewicht.

### **Beschlussfassung:**

Der Bauausschuss stimmt dem Bauantrag zur Umnutzung einer Terrasse in ein Yogastudio auf dem Grundstück Plattenbergstraße 7 in Kleinwallstadt entsprechend den mit Schreiben der Bauaufsichtsbehörde vom 27.01.2025 eingereichten Bauvorlagen zu und stellt das gemeindliche Einvernehmen her.

**Abstimmung: 9:0 (Enthaltung MGR Heiner Trenner gem. Art. 49GO)**

## **2.2 Einbau eines Pools (Isolierte Befreiung)**

**Bauort:** Berliner Ring 36, Fl.-Nr.: 1200/89 (Kleinwallstadt)

Die Bauherrschaft plant die Errichtung eines Pools mit den Maßen 5m (Länge) x 3m (Breite) x 1,20-1,50m (Tiefe) im westlich des Wohngebäudes gelegenen Gartenbereich. Das Vorhaben ist an sich als verfahrensfrei nach Art. 57 BayBO eingestuft. Allerdings ist auch bei verfahrensfreien Vorhaben das Baurecht – hier der Bebauungsplan – einzuhalten.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtswirksamen Bebauungsplans „Südlich Hofstetter Straße IV“. Das Vorhaben weicht insofern von den Festsetzungen des Bebauungsplanes ab, als sich der Standort des geplanten Pools außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche befindet und die Festsetzung zur Zulässigkeit von Nebengebäuden bis zu einer Grundfläche von 12 qm hier keine Anwendung findet.

Folglich beantragt die Bauherrschaft die isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans zur überbaubaren Grundstücksfläche.

Durch die beantragte Befreiung werden keine Grundzüge der Planung berührt. Das Vorhaben ist auch städtebaulich vertretbar, da keine gebietsuntypischen Auswirkungen und auch keine Auswirkungen auf das Ortsbild zu erwarten sind. Die betroffenen Nachbarn haben dem Vorhaben zugestimmt. Lediglich der nicht betroffene südliche Nachbar hat keine Unterschrift geleistet.

Eine Befreiung kann folglich erteilt werden.

### **Beschluss:**

Der Bauausschuss stimmt dem Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung eines Pools auf dem Grundstück Berliner Ring 36 entsprechend den Bauvorlagen zu.

### **Abstimmung: 9:1 (MGRin Hannelore Kreuzer)**

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

Zur Sitzung wurden keine genehmigungsfreigestellten Bauvorhaben angezeigt.

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

Marktgemeinderat Samuel Herrmann fragt nach dem im Jahr 2021 beschlossenen Wettbewerb für gelungene Gartengestaltungen nach.

Bürgermeister Thomas Köhler erklärt, dass dieser Wettbewerb noch in diesem Jahr durchgeführt werden soll.

Marktgemeinderat Gerd Morhard fragt nach dem Stand der Platzgestaltung Ecke „Schloßstraße“ – „Friedhofstraße“ nach.

Bürgermeister Thomas Köhler erklärt, dass Alexander Mehr eine grobe Kostenschätzung ausgearbeitet hatte. Diese belief sich auf ca. 40.000,00 € Brutto. Nach Rücksprache mit Bauhofleiter Benedikt Heyder könnten die Arbeiten durch das Bauhofpersonal ausgeführt werden. Der genaue Zeitpunkt der Maßnahme kann noch nicht benannt werden, so Bürgermeister Thomas Köhler.

Marktgemeinderat Harald Metzger fragt, wann die Dachständer bzw. die Freileitungen in der „Birkenstraße“, „Köhlersweg“ und „Am Fesenbuckel“ abgebaut werden.

Bürgermeister Thomas Köhler sagt, dass dies Sache der Bayernwerke ist.

Marktgemeinderat Harald Metzger erklärt, dass er beim Ausbau der „Talstraße“ zwei Jahre darauf warten musste.

Alexander Mehr sagt, dass ein Rückbau der Dachständer erst möglich ist, wenn alle betroffenen Anwesen die Neuverlegung der Leitungen im Haus erledigt haben. Darauf hat keiner einen Einfluss und man könne nicht einfach die Freileitungen entfernen ohne dass alle an die neue Erdverkabelung angeschlossen werden können. Die Verwaltung kann aber beim Bayernwerk den Sachstand abfragen.

*Anmerkung der Verwaltung:*

*Nach Rücksprache mit Herrn Schmitt vom Bayernwerk hat die Verwaltung folgende E-Mail erhalten:*

*Hallo Alexander,*

*der Dachständer Birkenstraße 12 kann abgebaut werden, wenn Birkenstraße 10 umgestellt hat, höchstwahrscheinlich muss auch die Birkenstraße 11 umgestellt haben, damit es den Mast auf Hausnr. 9 nicht krumm zieht.  
Das müsste ich mir aber vor Ort anschauen.*

*Freundliche Grüße*

*Rainer Schmitt*

**bayernwerk**  
**netz**

*Die Ortsbesichtigung soll nach erneuter Rückfrage bei Hr. Schmitt in der 12. Kalenderwoche erfolgen.*

Marktgemeinderätin Hannelore Kreuzer spricht den Kleidercontainer am Bahnübergang „Mittlere Torstraße“ an. Dieser sei meist voll und es werden dann die Kleidungsstücke einfach daneben gestellt.

Bürgermeister Thomas Köhler erklärt, dass der Container auf dem Grundstück der Deutschen Bahn steht und die Gemeinde somit nichts dagegen machen kann.

Marktgemeinderat Jürgen Jung äußert, dass sich am Container eine Telefonnummer befindet unter der man anrufen kann, um einen vollen Container zu melden.

*Anmerkung der Verwaltung:*

*Die Deutsche Bahn wurde schon informiert und die Bundespolizei will sich um die Beseitigung der Container bemühen.*

Marktgemeinderat Robert Rodenhausen fragt, ob am landesweiten Warntag die Sirenen wieder manuell ausgelöst werden.

Bürgermeister Thomas Köhler bejaht die Frage und erläutert, dass in der Vergangenheit ein Antrag auf Förderung für digitale Sirenen gestellt wurde aber die Fördertöpfe schnell leer waren und der Markt keine Förderung mehr erhalten hätte.

Marktgemeinderat Jürgen Jung fragt, ob in diesem Jahr wieder die Aktion „Saubere Flur“ stattfindet.

Bürgermeister Thomas Köhler bejaht die Frage.

Marktgemeinderat Jürgen Jung erklärt, dass sehr viel Plastikmüll entlang der Straßen liegt und dieser beim mähen immer kleiner gehäckselt wird.

Bürgermeister Thomas Köhler sagt, dass die Aktion „Saubere Flur“ vom Landratsamt geregelt wird und diese am 29. März stattfindet.

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen erfolgen dankt Bürgermeister Thomas 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, 10.03.2025

---

Alexander Mehr  
Schriftführer

---

Thomas Köhler  
1. Bürgermeister