Markt
Kleinwallstadt

Niederschrift

über die öffentliche Sitzung des Bauausschusses Kleinwallstadt,
am Montag, den 15.09.2025 um 18.30 Uhr
in der Zehntscheune Kleinwallstadt, Mittlere Torstraße 3

Nummer:	07/2025
Dauer:	18.30 Uhr bis 19:05 Uhr (nichtöffentliche Sitzung bis 20:18)

Vorsitz:	1. Bürgermeister Thomas Köhler
Schriftführer:	Alexander Mehr

Mitglieder des Bauausschuss			anwe-send	ent-schuldigt	unent-schuldigt	Bemerkungen
Köhler	René	CSU	☐	☒	☐	Vertr. d. MGR Jürgen Jung
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 07.07.2025 und vom 02.06.2025

2. Vollzug der BayBO – Behandlung der vorliegenden Bauvorhaben

2.1 Errichtung einer überdachten Freischankfläche
Fl.Nr. 5750/12, 5750**,** Schloßstraße 1

2.2 Freisitz mit Gerätehalle
Fl.Nr. 4111, Am St.-Pierre-Platz 5

3. Vollzug der BayBO – Bekanntgabe der genehmigungsfreigestellten Bauvorhaben

3.1 Errichtung eines Gartenhauses
Fl.Nr. 8269/10, Brunnenstraße 13

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 07.07.2025 und vom 02.06.2025

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

2. Vollzug der BayBO – Behandlung der vorliegenden Bauvorhaben

2.1 Errichtung einer überdachten Freischankfläche

Bauort: Fl.Nr. 5750/12, 5750**,** Schloßstraße 1

Die Bauherrschaft plant die Errichtung eines überdachten Freischankfläche auf dem Grundstück „Schloßstraße 1“ in Kleinwallstadt. Es handelt sich hierbei um die rechtliche Absicherung der bestehenden Überdachung am Eiscafe „Roma“ die im Rahmen der neuen Gaststättenkonzession genehmigt werden muss. Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtsgültigen, qualifizierten Bebauungsplans „Südlicher Dammsrain II bis Hofstetter Straße - Neuaufstellung“. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit beurteilt sich daher nach § 30 BauGB. Demnach ist ein Vorhaben im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans zulässig, wenn es den Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, den überbaubaren Grundstücksflächen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.
Die Bauherrschaft plant, abweichend von den Festsetzungen des Bebauungsplanes die Errichtung der Überdachung teilweise außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche.
Abweichend vom Bebauungsplan soll die Überdachung als Pultdach mit einer Dachneigung von 8° offen und eingeschossig ausgeführt werden.
Aus diesem Grund beantragt die Bauherrschaft eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zur überbaubaren Grundstücksfläche, der Dachform und der zwingenden Festsetzung von 2 Vollgeschossen.

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 Befreiungen nicht berührt.
Die Überschreitung der Baugrenze sowie die Abweichung von der festgesetzten Dachform und der zwingenden Zweigeschossigkeit ist städtebaulich vertretbar, da es sich um einen untergeordneten Gebäudeteil handelt. Eine Befreiung von letzterer Festsetzung erscheint im Hinblick auf die Errichtung von Überdachungen, Carports oder vergleichbarem sogar geboten.
Die betroffenen Nachbarn wurden informiert und haben den Antrag unterzeichnet.
Öffentliche Belange die dem Vorhaben entgegenstehen sind nicht erkennbar.

Das Baugrundstück ist über die „Schloßstraße“ wegetechnisch erschlossen. In der Straße besteht darüber hinaus die Möglichkeit zum Anschluss an Ver- und Entsorgungsleitungen.

Die erforderlichen zusätzlichen 3 Stellplätze werden auf dem Grundstück nachgewiesen.

Beschlussfassung:
Der Bauausschuss stimmt dem Bauantrag auf Errichtung einer überdachten Freischankfläche auf dem Grundstück „Schloßstraße 1“ entsprechend den vorgelegten Planungen zu und stellt das gemeindliche Einvernehmen zur beantragten Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Südlicher Dammsrain II bis Hofstetter Straße - Neuaufstellung“ zur überbaubaren Grundstücksfläche, der Dachform und der Geschossigkeit her.

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

2.2 Freisitz mit Gerätehalle

Bauort: Fl.Nr. 4111, Am St.-Pierre-Platz 5

Die Bauherrschaft plant die Errichtung eines Freisitzes mit Gerätehalle auf dem Grundstück „Am St. Pierre-Platz 5“ in Kleinwallstadt. Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtsgültigen, qualifizierten Bebauungsplans „Südlich Hofstetter Straße“. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit beurteilt sich daher nach § 30 BauGB. Demnach ist ein Vorhaben im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans zulässig, wenn es den Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, den überbaubaren Grundstücksflächen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

Die Bauherrschaft plant, abweichend von den Festsetzungen des Bebauungsplanes die Errichtung des Freisitzes mit Gerätehalle außerhalb der 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 Befreiungen nicht berührt.
Die Errichtung außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist städtebaulich vertretbar, da der betroffene Grundstücksbereich von der Straßenseite her nicht einsehbar ist und eine Auswirkung auf das Ortsbild somit ausgeschlossen werden kann.
Die betroffenen Nachbarn wurden informiert und haben den Antrag unterzeichnet.
Öffentliche Belange die dem Vorhaben entgegenstehen sind nicht erkennbar.

Das Baugrundstück ist über die Straße „Am St.-Pierre-Platz“ wegetechnisch erschlossen. In der Straße besteht darüber hinaus die Möglichkeit zum Anschluss an Ver- und Entsorgungsleitungen.

Durch das Vorhaben wird kein zusätzlicher Stellplatzbedarf ausgelöst.

Beschlussfassung:
Der Bauausschuss stimmt dem Bauantrag auf Errichtung eines Freisitzes mit Gerätehalle auf dem Grundstück „Am-St.-Pierre-Platz 5“ entsprechend den vorgelegten Planungen zu und stellt das gemeindliche Einvernehmen zur beantragten Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Südlich Hofstetter Straße“ zur überbaubaren Grundstücksfläche her.

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

3. Vollzug der BayBO – Bekanntgabe der genehmigungsfreigestellten Bauvorhaben

3.1 Errichtung eines Gartenhauses

Bauort: Fl.Nr. 8269/10, Brunnenstraße 13

Abweichend von der Tagesordnung handelt es sich bei dem Bauvorhaben nicht um ein genehmigungsfreigestelltes Vorhaben, sondern um ein verfahrensfreies Bauvorhaben, für das jedoch eine isolierte Befreiung erforderlich ist.
Die Bauherrschaft plant die Errichtung eines Gartenhauses auf dem Grundstück „Brunnenstraße13“ in Kleinwallstadt. Das Gartenhaus ist mit einem umbauten Raum von 31,2 m³ als verfahrensfreies Vorhaben zu bewerten. Jedoch ist auch bei den verfahrensfreien Vorhaben das geltende öffentliche Recht einzuhalten, zu dem auch der jeweilige Bebauungsplan zählt. Das Bauvorhaben liegt innerhalb des Geltungsbereiches des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Zwischen Brunnenstraße und Fährstraße.“

Die Bauherrschaft plant, abweichend von den Festsetzungen des Bebauungsplanes die Errichtung des Gartenhauses außerhalb der 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 Befreiungen nicht berührt.
Die Errichtung außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist städtebaulich vertretbar, da der betroffene Grundstücksbereich von der Straßenseite her nicht einsehbar ist und eine Auswirkung auf das Ortsbild somit ausgeschlossen werden kann.
Die betroffenen Nachbarn bis auf den östlichen angrenzenden, wurden informiert und haben den Antrag unterzeichnet. Dieser östlich angrenzende Nachbar wurde nicht beteiligt, jedoch von der Verwaltung über den Antrag unterrichtet. Nach Auffassung der Verwaltung verletzt das Vorhaben den östlich angrenzenden Nachbarn nicht in seinen Rechten. Insbesondere werden die Grenzabstände eingehalten und es ist keine, über das übliche hinzunehmende Maß hinausgehende, Belastung für die Nachbarn zu erwarten.
Öffentliche Belange die dem Vorhaben entgegenstehen sind nicht erkennbar.

Das Baugrundstück ist über die Straße „Fährstraße“ wegetechnisch erschlossen. In der Straße besteht darüber hinaus die Möglichkeit zum Anschluss an Ver- und Entsorgungsleitungen.

Durch das Vorhaben wird kein zusätzlicher Stellplatzbedarf ausgelöst.

Beschlussfassung:
Der Bauausschuss stimmt dem Bauantrag auf Errichtung eines Freisitzes mit Gerätehalle auf dem Grundstück „Am-St.-Pierre-Platz 5“ entsprechend den vorgelegten Planungen zu und stellt das gemeindliche Einvernehmen zur beantragten Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Südlich Hofstetter Straße“ zur überbaubaren Grundstücksfläche her.

Abstimmung: 10:0

4. Verschiedenes, Wünsche und Anregungen

Größe der Grabmäler für die (neuen) Urnenerdgräber in Hofstetten:

Bürgermeister Thomas Köhler teilt mit, dass im Friedhof Hofstetten nach dem Vorbild der Beetgräber im Friedpark Kleinwallstadt neue Urnenerdgräber geschaffen wurden. Es liegt jetzt ein Antrag der Steinmetzfirma Hein zur Genehmigung eines Grabmals vor (Sterbefall Reinhard Freyer = Schwiegervater von Mario Pfenning). Demnach möchten die Angehörigen einen kleinen Grabstein mit einer Höhe von 0,60 m errichten. Laut Friedhofsatzung sind bei den Beetgräbern in Kleinwallstadt jedoch nur eine maximale Höhe von 0,30 m und nur liegend ohne Fundament vorgesehen (Regelung des § 36 der Friedhofsatzung).

Die Besonderheit in Hofstetten ist jedoch, dass bereits ein Fundament in der Erde vorhanden ist. Dieses wurde für die ursprünglich geplanten Familiengräber vorgesehen. Die Fläche wird jetzt allerdings nicht als Familiengräber, sondern auf Grund der Nachfrage als Urnengräber genutzt. Auf Grund des vorhandenen Fundamentes, könnte daher ein größerer Grabstein mit dem Fundamt verbunden, und so die Standsicherheit gewährt werden.

Die Größe der Grabfläche für die Urnengräber ist: Breite 0,60 m auf Länge 0,90 m

Regelungen für die Grabmäler in der Friedhofsatzung:

§ 36 Größe der Grabmäler

1.) Die Größe der Grabmäler darf maximal folgende Maße nicht überschreiten:

d) „normale“ Urnenerdgräber	Höhe 0,60 m	Breite 0,50 m
e) Beetgrab im Friedpark nur liegend	Höhe 0,30 m	Breite 0,40 m



Zum Vergleich die Beetgräber in Kleinwallstadt:



Marktgemeinderätin Hannelore Kreuzer spricht sich für eine Beibehaltung der Abmessungen wie in Kleinwallstadt aus.

Marktgemeinderat Heiner Trenner sagt, dass dies zwei unterschiedliche Situationen sind, da in Hofstetten hinter den Gräbern Büsche sind und in Kleinwallstadt nicht. Daher sieht er kein Problem mit der Abmessung von 60 cm.

Marktgemeinderat Harald Metzger fragt, ob die Grabmäler dann auch stehend aufgestellt werden und ob die Abmessung 60 cm dann die maximale Höhe ist.

Bürgermeister Thomas Köhler bejaht beide Fragen.

Marktgemeinderat Harald Metzger sagt, wenn ein Grabmal flach liegt und das nächste wieder stehend ist, ergebe dies ein „Wildwuchs“.

Marktgemeinderat Alexander Kaufmann erwidert, dass durch die dahinterstehende Hecke es nicht viel ausmacht ob die Höhe nun 30 cm oder 60 cm beträgt. Die Urnengräber sind auch 60 cm und er stimmt den max. 60 cm zu.

Marktgemeinderat Hans Zajic erklärt, dass er aus persönlicher Sicht dies nicht gut findet. Aber wenn die Betroffenen schon einen Trauerfall haben, sollte man dies nicht verbieten.

Beschlussfassung:
Der Bauausschuss stimmt der Höhe der Grabmale an den besagten Urnengräbern im Friedhof Hofstetten von max. 60 cm zu.

Abstimmung: 8:2 (MGRin Hannelore Kreuzer, MGR Harald Metzger)

DSK-Belag „Schloßstraße“

Bürgermeister Thomas Köhler teilt mit, dass die DSK- Belag Arbeiten nicht wie vereinbart in den Sommerferien ausgeführt wurden, obwohl im LV und in der Baubeschreibung der Fertigstellungstermin klar formuliert war. Näheres erklärt Alexander Mehr:

Die Herstellung des DSK-Belags für die Abschnitte 1 und 2 in der „Schloßstraße“ wurde in der Marktgemeinderatssitzung am 28.07.2025 beschlossen. Der Auftrag wurde daraufhin am 29.07.2025 an die Firma Kutter erteilt. In diesem Schreiben wurde auch um die Rückmeldung zwecks einer gemeinsamen Begehung der „Schloßstraße“ gebeten. Der zuständige Bauleiter war aber zum damaligen Zeitpunkt im Urlaub und so fand erst am 14.08.2025 eine Begehung mit Herrn Mix von der Fa. Kutter und Herrn Manuel Bergold statt. Hierbei wurde Herrn Bergold von Herrn Mix mitgeteilt, dass die Ausführung in den Sommerferien nicht möglich sei. Alexander Mehr erklärt weiter, dass er mehrfach mit Herrn Mix telefoniert habe und ihn jedes Mal auf den Fertigstellungstermin hingewiesen und auch einen preislichen Nachlass erfragt hat. Auch wurde Herrn Mix erläutert, dass im Vorfeld extra schon die Fahrbahnschwellen entfernt wurden. Herr Mix sagte jedes Mal, dass der Disponent die Arbeiten in den Herbstferien eingetaktet hat und dass ein preislicher Nachlass wegen der knappen Kalkulation nicht möglich sei.

Bürgermeister Thomas Köhler fragt, ob man der Ausführung in den Herbstferien zustimmen soll.

Beschlussfassung:
Der Bauausschuss stimmt der Ausführung der DSK-Sanierung in den Herbstferien zu.

Abstimmung: 10:0

Marktgemeinderat Harald Metzger sagt, dass Richard Klug ihn gefragt hätte, was aus den ausgebauten Holzpfosten vom ehemaligen Gebäude der Talstraße 56 geworden wäre. Diese sollten im Begegnungshaus eingebaut werden.

Bürgermeister Thomas Köhler sagt, dass die Holzpfosten in der Talstraße 58, ehemals Anwesen Horlebein, zwischengelagert sind und bei der Erweiterung Torhaus im Innenbereich eingebaut werden sollen.
Marktgemeinderat Heiner Trenner erklärt, dass die damalige Abbruchfirma alle Pfosten durchnummeriert hat und die Pfosten einen gewissen Wert hätten, da diese ca. aus dem Jahr 1680 sind und Schnitzereien haben.
Marktgemeinderat Harald Metzger sagt, er teile Richard Klug mit, dass die Holzpfosten eingelagert sind und später eingebaut werden sollen.

Marktgemeinderat Alexander Kaufmann fragt, ob man bei dem geplanten Feuerwehrhaus in Hofstetten das Flachdach durch ein Satteldach ersetzen kann. Dies wäre auch besser für das Anbringen einer Photovoltaikanlage.
Bürgermeister Thomas Köhler erklärt, dass man sich extra aus Kostengründen für ein Flachdach entschieden hat. Man könne dies nochmals prüfen lassen.
Marktgemeinderat Jürgen Jung sagt, dass er ein Satteldach auch besser fände, sofern die Kosten im Rahmen bleiben.
Bürgermeister Thomas Köhler erklärt, dass das Architekturbüro Roth beauftragt wurde, eine Planung mit den geringsten Kosten auszuarbeiten.
Marktgemeinderat Heiner Trenner sagt, dass die Zustimmung vom Ortsplaner Rainer Tropp zur Photovoltaikanlage auf einem Flachdach eingeholt werden sollte.
Marktgemeinderätin Hannelore Kreuzer sagt, dass sie keine Probleme für ein Flachdach mit einer Photovoltaikanlage sieht. Dies wäre auch so in der Schule in Erlenbach.
Marktgemeinderat Heiner Trenner erwidert, dass es sich bei den Schulgebäuden um Mehrgeschossige Gebäude handelt und da die Photovoltaikanlagen nicht so sichtbar sind.
Bürgermeister Thomas Köhler erklärt nochmals, dass man erst eine Kostenberechnung für ein Satteldach erstellen lassen muss, es aber schon einen Beschluss für die Planung gibt.

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

Ende der öffentlichen Sitzung: 19:05 Uhr.

Im Anschluss findet noch eine nichtöffentliche Sitzung statt.

Kleinwallstadt, 15.09.2025

Alexander Mehr	Thomas Köhler
Schriftführer	1. Bürgermeister