N I E D E R S C H R I F T
über die Bauausschusssitzung (öffentlich)
am Dienstag, den 08.09.2026
im großen Sitzungssaal des Rathauses Elsenfeld

Sitzungsbeginn: 16:00 Uhr

Sitzungsende: 18:00 Uhr

Anwesend waren:

Sitzungsvorsitzender:

Herr Kai Hohmann

Ausschussmitglieder:

Herr Kilian Ballmann
Herr Werner Billmaier
Herr Andreas Dotzel
Herr Michail Fotokehagias
Herr Berthold Oberle — Vertreter für Marco Wolf
Herr Rudolf Thorwart

Verwaltung:

Frau Sabrina Schleßmann
Herr Wolfgang Sommer-Pekel

Schriftführerin:

Frau Sandra Jakobi

Entschuldigt fehlte:

Ausschussmitglied:

Herr Marco Wolf

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

1. Verkehrsangelegenheiten
1.1. Anfrage über die Errichtung eines Schotterpfades entlang des Eichelsbacher Weges
2. Bauanträge
2.1. Interne Voranfrage: Errichtung/Versetzen einer Maschinenhalle Untere Höhe Fl.-Nr. 288 Gem. Eichelsbach und Neubau eine Wohnhauses Untere Höhe 11
2.2. Bauantrag: Carportanbau mit Unterkellerung, Emil-Hartig-Straße 18 Flurnummer(n) 555/8 Gem. Schippach
2.3. Antrag auf Erteilung eines Vorbescheids (Nochmalige Beratung) Neubau im rückwärtigen Grundstücksbereich, Hauptstraße 38, Fl.-Nr. 108, Gem. Elsenfeld Hauptstraße 38
2.4. Antrag auf Genehmigungsfreistellung: Neubau einer Doppelhaushälfte inkl. Stellplätze Friedhofstr. 1a, Fl.-Nr. 19/4 Gem. Elsenfeld
3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens von Großwallstadt „Änderung Am Wellenhäuschen - Erweiterung“

Bürgermeister Kai Hohmann begrüßte die Anwesenden und eröffnete die Sitzung um 16:00 Uhr.

Bürgermeister Kai Hohmann stellte den Antrag, den Tagesordnungspunkt 2.4 „Antrag auf Genehmigungsfreistellung Friedhofstraße 1a“ kurzfristig in der Bauausschusssitzung zu behandeln. Dieser Antrag auf Genehmigungsfreistellung lag der Bauverwaltung durch einen behördeninternen Übermittlungsfehler nicht fristgerecht vor Erstellung der Ladung zur Sitzung vor.
Der Bauausschuss hat dem Antrag einstimmig zugestimmt.

Öffentlicher Teil

1. Verkehrsangelegenheiten

1.1. Anfrage über die Errichtung eines Schotterpfades entlang des Eichelsbacher Weges

An die Marktverwaltung wurde die Anfrage gestellt, ob entlang des Eichelsbacher Weges vom Hof des Aussiedlerhofes bis zum ausgebauten Gehsteig ein Schotterpfad zwischen Ackerrand und Straßenpfosten, auf eigene Kosten, errichtet werden kann. Hintergrund der Anfrage ist der Schulbeginn des Kindes, welches den Eichelsbacher Weg auf Höhe der Hofeinfahrt queren müsste. Auf dem Hinweg zur Schule ist die Sicht gegeben (Hofseite). Jedoch wird die Sicht sowohl für das Kind selbst, als auch das Kind für die KFZ-Fahrer durch die dortigen Büsche sehr eingeschränkt.

Nach Rücksprache mit Herrn Diehm wäre die Errichtung eines Pfades rechtlich in Ordnung, sofern die Entwässerung der Fahrbahn sichergestellt bleibt. Zudem sollte dieser als Privatweg gekennzeichnet werden.

Seitens des Verkehrssachbearbeiters wird dies jedoch eher kritisch gesehen, da der Abstand zum Fahrbahnrand sehr gering ist. Eine Querung des Weges und Nutzung des dortigen Fuß- und Radweges, hält er für sicherer.

Am 31.07.2026 erfolgte eine Ortseinsicht mit dem Antragsteller, der Bauverwaltung und dem Ordnungsamt des Marktes Elsenfeld. Hierbei verständigte man sich darauf, dass die wohl sinnvollste und für alle Beteiligten günstigste Variante wäre, zwei bis drei Büsche auf Höhe der Hofeinfahrt im Herbst zu entfernen, welche sowieso aus verkehrsrechtlichen Gründen bereits entfernt werden sollten.

Die Aufstellung eines Verkehrsspiegels verzerrt in der Regel die Wahrnehmung der Geschwindigkeit, sodass ein Kind dies noch schwerer einzuschätzen kann.

Seitens des Gremiums wurde vorgeschlagen, nach Rückschnitt/Entfernung des zu großen Bestandsbewuchses Ersatzpflanzungen vorzunehmen, welche verkehrsrechtlich vertretbar sind (Stämme und Äste dürfen keinen größeren Durchmesser als 60 mm erreichen). Zudem soll die Geschwindigkeit auf 50 km/h begrenzt werden.

Beschluss:
Das Gremium schloss sich dem Vorschlag aus dem Ortstermin an und beschloss einstimmig die Entfernung der sichtbehinderten Büsche, eine Nachpflanzung durch niedrigen Bewuchs an den vorhandenen Lücken sowie einer Geschwindigkeitsbeschränkung auf 50 km/h vom Ortsschild bis ca. 10 m nach der zweiten Hofeinfahrt des Aussiedlerhofs.

Abstimmungsergebnis Ja 7 Nein 0 Anwesend 7

2. Bauanträge

2.1. Interne Voranfrage: Errichtung/Versetzen einer Maschinenhalle Untere Höhe Fl.-Nr. 288 Gem. Eichelsbach und Neubau eine Wohnhauses Untere Höhe 11

Die Antragsteller sind auf das Landratsamt zugekommen, um die Machbarkeit der Versetzung einer landwirtschaftlichen Maschinenhalle prüfen zu lassen, damit der ursprüngliche Standort derselbigen für die dortige im Bebauungsplan festgesetzte Wohnhausbebauung frei wird.

Aktuell befindet sich auf dem Grundstück Gem. Eichelsbach, Fl.-Nr. 160/8, Untere Höhe 11, eine landwirtschaftlich genutzte Maschinenhalle. Dieses Grundstück liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans „Obere Höhe“ und ist als Dorfgebiet mit eingeschränkter Nutzung festgesetzt. Das Grundstück ist laut B-Plan mit einem Wohnhaus und Garage bebaubar.

Das dahinter liegende südöstlich angrenzende Grundstück Gem. Eichelsbach, Fl.-Nr. 288, liegt im Außenbereich und ist demnach laut § 35 BauGB nur bei Privilegierung bebaubar. Zudem liegt bei diesem Grundstück eine Biotopkartierung für Streuobstbestände vor. Daher wurden sowohl das Amt für Landwirtschaft, Ernährung und Forsten zur landwirtschaftlichen Privilegierung des Antragstellers (wurde bestätigt) als auch die Untere Naturschutzbehörde zur Genehmigungsfähigkeit befragt.

Die Untere Naturschutzbehörde teilte Folgendes mit:

Grundsätzlich kann das naturschutzrechtliche Einverständnis zur Verlagerung der Halle in Aussicht gestellt werden. Die Streuobstwiese ist als Biotopfläche kartiert, unterliegt aber nicht dem gesetzlichen Biotopschutz nach § 30 Abs. 2 Nr. 7 BNatSchG, Art. 23 Abs. 1 Nr. 6 BayNatSchG. Weitere Schutzgebiete sind nicht betroffen.

Aufgrund der Lage im bauplanungsrechtlichen Außenbereich wäre die Eingriffsregelung anzuwenden. Das heißt, die Errichtung der Halle und die Zufahrt müssen möglichst eingriffsarm auf Fl. Nr. 288 realisiert werden. Im Idealfall ist keine Rodung von Obstbäumen nötig.

Zur baurechtlichen Beurteilung wurde festgestellt, dass die Kubatur der Maschinenhalle verfahrensfrei zu bewerten ist, sofern sie ausschließlich vom landwirtschaftlichen Betrieb des Privilegierten für Zwecke der Landwirtschaft genutzt wird.

Die Zuwegung über das Fremdgrundstück muss notariell über eine Grunddienstbarkeit gesichert werden. Da es sich bei dem Baugrundstück Fl.-Nr. 160/8 und bei dem Flurstück Fl.-Nr. 288 um unterschiedliche Flurstücke handelt, müsste zur Sicherung des Geh- und Fahrtrechtes ein Eintrag im Grundbuch zu Lasten von Fl.-Nr. 160/8 und zugunsten von Fl.-Nr. 288 eingetragen werden.

Der Markt Elsenfeld muss nun entscheiden, ob bei Einreichen eines Antrags auf eine Befreiung von der Eingrünungsfestsetzung zugunsten einer Zufahrt die Zustimmung in Aussicht gestellt wird. An anderer Stelle kann die Zufahrt nicht angelegt werden, da im Bebauungsplan eine einseitige Grenzbebauung festgesetzt ist.

Die Bauverwaltung empfiehlt aufgrund der Ausführungen und positiven Signale der Unteren Naturschutzbehörde und des Amts für Landwirtschaft, Ernährung und Forsten, für den Fall einer Antragstellung die Zustimmung zu einer Befreiung von der Eingrünungsfestsetzung zugunsten einer Zufahrt in Aussicht zu stellen.

Beschluss:
Der Bauausschuss hat einstimmig beschlossen, für den Fall der Einreichung eines Antrags auf Versetzung bzw. Errichtung einer landwirtschaftlich genutzten Maschinenhalle auf Gem. Eichelsbach, Fl.Nr. 288, die Zustimmung zu einer Befreiung von der Eingrünungsfestsetzung auf Fl.-Nr. 160/8 zugunsten einer Zufahrt in Aussicht zu stellen.

Abstimmungsergebnis Ja 7 Nein 0 Anwesend 7

2.2. Bauantrag: Carportanbau mit Unterkellerung, Emil-Hartig-Straße 18 Flurnummer(n) 555/8 Gem. Schippach

Der Bauherr beabsichtigt einen Carportanbau mit Unterkellerung an eine bestehende Garage mit Einfamilienhaus. Das Grundstück Fl.-Nr. 555/8, Gemarkung Schippach, liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans „Westlich der Mechenharder Straße“ und ist als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Voraussetzung für die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens ist die Zustimmung zu den Anträgen auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Westlich der Mechenharder Straße“ und zum Antrag auf Abweichung von der BayBO:

Antrag auf Befreiung vom B-Plan:

Baugrenze
Durch die Bebauung an den Bestand wird die Baugrenze überschritten. Der Stauraum zur Straße wird eingehalten. Der angrenzende Nachbar hat zugestimmt.

Dachform
Durch das angrenzende Garagendach, für das bereits eine Befreiung zugunsten eines Flachdachs bewilligt wurde, passt sich die beantragte Bebauung nahtlos an den Bestand an.

Antrag auf Abweichung BayBO Art. 6 Abs. 7
Durch die Topografie des Baugrundstücks werden die Abstandsflächenhöhen im Mittel von 3 m überschritten. Auch hier sind Bezugsfälle (im direkten Umfeld) vorhanden.

Das Landratsamt sieht die Befreiungen und die Abweichung städtebaulich vertretbar und nicht zuletzt aufgrund bestehender Bezugsfälle als genehmigungsfähig an.

Nachbarunterschriften liegen vor.
Stellplatznachweis ist vorhanden.

Beschluss:
Der Bauausschuss hat einstimmig beschlossen, den Anträgen auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Westlich der Mechenharder Straße“ sowie dem Antrag auf Abweichung von der Bayerischen Bauordnung (BayBO) zuzustimmen und das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Abstimmungsergebnis Ja 7 Nein 0 Anwesend 7

2.3. Antrag auf Erteilung eines Vorbescheids (Nochmalige Beratung) Neubau im rückwärtigen Grundstücksbereich, Hauptstraße 38, Fl.-Nr. 108, Gem. Elsenfeld Hauptstraße 38

Im Zuge des Vollzugs der Beschlüsse aus der letzten Bauausschusssitzung vom 04.08.2026 wurde die Bauverwaltung vom Landratsamt darauf hingewiesen, dass der Tagesordnungspunkt „Antrag auf Vorbescheid rückwärtige Grundstücksbebauung Hauptstr. 38“ unter falscher Einordnung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit entschieden wurde. Der Bauausschuss hatte hier mehrheitlich zugestimmt.

Entgegen der damaligen Bewertung als Innenbereich nach § 34 BauGB ist die Fläche, die dem Bauvorhaben zugrunde liegt, als Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen. Ein Bauvorhaben kann also nur unter zwei Voraussetzungen genehmigungsfähig werden: Entweder der Bauherr kann eine Privilegierung vorweisen (was hier nicht der Fall ist) oder der Markt Elsenfeld stimmt dem Bauvorhaben unter Anwendung des Bauturbos nach § 246e BauGB zu.

Nachfolgend die Beschlussvorlage aus der Bauausschusssitzung vom 04.08.26:

„Hier handelt es sich um einen Antrag auf Erteilung eines Vorbescheids (Art. 71 BayBO, Art. 9 Abs. 1 Satz 4 BayAbgrG). Der Bauherr beabsichtigt die Errichtung eines eingeschossigen Wohngebäudes (Ausmaße: 9,92 m x 16,06 m, Höhe maximal 4,76 m) mit Pultdach im westlichen Bereich des Flurstücks 108, Gemarkung Elsenfeld (Hauptstraße 38). Das geplante Vorhaben liegt laut Flächennutzungsplan im Bauerwartungsland („W“ = Wohnbaufläche), allerdings im Überschwemmungsgebiet, weshalb es durch Stützen aufgeständert werden soll. Ein Bebauungsplan ist nicht vorhanden, sodass sich die Bebauung nach § 34 BauGB (Innerortsbereich) beurteilt. Die Erschließung des Vorhabens mit Wasser, Kanal, Strom und Straße erfolgt über das Vorderliegergrundstück Hauptstraße 38.

Das Landratsamt (Sachgebiete Baurecht und Wasserrecht) hat in einer Vorabbeteiligung bei hochwasserangepasster Bauweise keine grundsätzlichen Einwände erhoben.

Die Bauverwaltung erhebt aufgrund der positiven Beurteilung durch das Landratsamt keine Bedenken gegen das Vorhaben.“

Das Landratsamt war sich der „Außenbereichslage“ bewusst und hatte die positive Beurteilung mit dem Wissen geäußert, dass das Bauvorhaben nur unter Anwendung des § 246e BauGB zu realisieren ist. Es hatte nun aber auch eingeräumt, es versäumt zu haben, explizit darauf hinzuweisen.

Das Gremium diskutierte zum Teil konträr die Anwendung des Bau-Turbos und der daraus resultierenden möglichen Folgen. Jeder Antrag auf Anwendung des Bau-Turbos muss als Einzelfallentscheidung geprüft und vom Bauausschuss individuell betrachtet werden.

Beschluss:
Der Bauausschuss hat mehrheitlich beschlossen, dem Antrag auf Vorbescheid das gemeindliche Einvernehmen unter Anwendung des „Bau-Turbos“ nach § 246e BauGB zu erteilen.

Abstimmungsergebnis Ja 6 Nein 1 Anwesend 7

2.4. Antrag auf Genehmigungsfreistellung: Neubau einer Doppelhaushälfte inkl. Stellplätze Friedhofstr. 1a, Fl.-Nr. 19/4 Gem. Elsenfeld

Dieser Antrag auf Genehmigungsfreistellung lag der Bauverwaltung durch einen behördeninternen Übermittlungsfehler nicht fristgerecht vor. Dies ist durch Nachfrage der Bauherren aufgefallen. Die Ein-Monats-Frist der Gemeinde für eine Rückmeldung zum Bauvorhaben läuft ungeachtet der organisatorischen Ungereimtheiten jedoch trotzdem seit dem 26.08.2026. Um diese Frist einhalten zu können, muss dieses Bauvorhaben somit kurzfristig in der Bauausschusssitzung am 08.09.2026 behandelt werden.

Die Bauherren beabsichtigen die Errichtung einer Doppelhaushälfte und zwei Stellplätze in der Friedhofstraße 1 A. Das Grundstück liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans „Östlich Kindergarten Abenteuerland“ und ist als Wohnbaufläche ausgewiesen. Es werden laut Genehmigungsfreistellungsantrag die Festsetzungen des Bebauungsplans im vollen Umfang eingehalten und bei der Bauausführung berücksichtigt werden, was der Entwurfsverfasser und die Bauherrin verbindlich erklärt haben.

Der Stellplatznachweis ist vorhanden.
Die Nachbarunterschriften liegen vor.

Beschluss:
Der Bauausschuss hat einstimmig beschlossen, das Bauvorhaben im Genehmigungsfreistellungsverfahren zur Kenntnis zu nehmen und zu beschließen, für dieses Vorhaben kein Baugenehmigungsverfahren zu verlangen, sowie das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Abstimmungsergebnis Ja 7 Nein 0 Anwesend 7

3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens von Großwallstadt „Änderung Am Wellenhäuschen - Erweiterung“

Die Gemeinde Großwallstadt führt momentan das Bebauungsplanverfahren „Am Wellenhäuschen Erweiterung 1. Änderung“ durch. Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ist der Markt Elsenfeld nun um Stellungnahme gebeten worden.

In der ursprünglichen Fassung des Bebauungsplans konnten ein paar Grundstücke nicht als Gewerbegebiet entwickelt werden, da der Grundstückseigentümer auf der Beibehaltung des bestehenden Zustandes bestanden hatte. Zwischenzeitlich hat sich die Gemeinde mit dem Grundstückseigentümer geeinigt und die zwei Grundstücke erworben. Hierdurch kann die erschließungstechnische Engstelle hinter dem Südkreisel in Großwallstadt behoben und eine verkehrssichere Lösung herbeigeführt werden.

Der Flächennutzungsplan stellt das nördliche Teilgebiet als private Grünfläche dar. Da sich die Bebauungsplanänderung somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, wird dieser entsprechend den Festsetzungen der Bebauungsplanänderung im Parallelverfahren geändert.

Die textlichen Festsetzungen, die für die südlich angrenzenden Flächen gelten, werden auf die umgewandelten Parzellen ausgedehnt. Die Erschließungsstraße wird in östliche Richtung verschoben. Die Engstelle hinter dem Südkreisel entfällt.

Um einen größeren Gestaltungsspielraum bei der Realisierung von Gewerbehallen zu ermöglichen, wird die Wandhöhe von 10,0 m auf 12,0 m angehoben. Alle sonstigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (GRZ 0,8, GFZ 2,4, max. III, Dachneigung 0-18°) werden in die 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans unverändert übernommen und behalten somit ihre Rechtswirksamkeit.

Die Bauverwaltung empfiehlt, keine Bedenken und Anregungen vorzubringen, weil Belange des Marktes Elsenfeld nicht betroffen sind.

Beschluss:
Der Bauausschuss hat einstimmig beschlossen, keine Bedenken und Anregungen vorzubringen, weil Belange des Marktes Elsenfeld nicht betroffen sind.

Abstimmungsergebnis Ja 7 Nein 0 Anwesend 7

Der öffentliche Teil der Bauausschusssitzung war um 17:02 Uhr beendet.

Elsenfeld, den 14.09.2026

Kai Hohmann Erster Bürgermeister	Sandra Jakobi Schriftführung