

NIEDERSCHRIFT

über die öffentliche

Sitzung des Bau- und Umweltausschusses

am **Montag, 13. April 2026, 17 Uhr**, Sitzungssaal des Rathauses

Vorsitzender: 2. Bürgermeister Gerhard Riegler

Die Gemeinderäte:

- | | | |
|---|-----------------|---------------------------------|
| 1 | Sabine Braun | |
| 2 | Jens Haagen | |
| 3 | Walter Kaspar | |
| 4 | Mathias Kupczyk | (Vertreter für Harry Ebner) |
| 5 | Harry Scharold | |
| 6 | Steffen Scholl | (Vertreter für Gerhard Riegler) |

Entschuldigt sind

- | | | |
|---|------------------|-----------------------------------|
| 7 | Christian Keller | (vertreten durch Gerhard Riegler) |
| 8 | Gerhard Riegler | (vertreten durch Steffen Scholl) |
| 9 | Harry Ebner | (vertreten durch Mathias Kupczyk) |

Schrifführer: Lommel Michael

Der Vorsitzende stellte fest, dass sämtliche Mitglieder ordnungsgemäß geladen wurden und dass Zeit, Ort und Tagesordnung für die öffentliche Sitzung gemäß Art. 52 GO ortsüblich bekannt gemacht worden ist. Keiner der Anwesenden rügt die Ladung.

Von den 7 Mitgliedern (einschließlich Vorsitzender) des Bau- und Umweltausschusses sind 6 anwesend.

Der Vorsitzende stellte fest, dass der Bau- und Umweltausschuss nach Art. 47 Abs. 2/3 GO beschlussfähig ist.

Tagesordnung, öffentliche Sitzung:

1. Genehmigung des letzten öffentlichen Protokolls
2. Bauwesen; Beratung und Beschlussfassung; Antrag auf Baugenehmigung, Neubau einer Stahlbühne zum Aufstellen eines Objektschutzcontainers und Aufstellen eines Objektschutzcontainers auf der best. Schotterläche, Kraftwerkstr., 97506 Grafenrheinfeld, Fl.Nr. 2413/4 und 2413/6, Gemarkung Grafenrheinfeld
3. Bauwesen; Beratung und Beschlussfassung; Antrag auf Baugenehmigung; Errichtung einer Lagerhalle und eines Auslieferungslagers auf Fl.Nr. 2528/2; Fischrain 5
4. Bauwesen; Beratung und Beschlussfassung; Antrag auf Baugenehmigung; Neubau von Rundbogenhallen zur Lagerung von Mutterboden auf Fl.Nr. 2008, Gemeinde Grafenrheinfeld, Sauerstück
5. Bauwesen; Beratung und Beschlussfassung; Antrag auf isolierte Befreiung für ein Carport auf Fl.Nr. 3890/51, Fischerweg 2
6. Verschiedenes

1. Genehmigung des letzten öffentlichen Protokolls

Sachverhalt:

Das Protokoll der letzten öffentlichen Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 16.03.2026 wird genehmigt.

Gemeinderat Harry Scharold ist noch nicht anwesend.

Abstimmungsergebnis:

6 : 0

2. Bauwesen; Beratung und Beschlussfassung; Antrag auf Baugenehmigung, Neubau einer Stahlbühne zum Aufstellen eines Objektschutzcontainers und Aufstellen eines Objektschutzcontainers auf der best. Schotterfläche, Kraftwerkstr., 97506 Grafenrheinfeld, Fl.Nr. 2413/4 und 2413/6, Gemarkung Grafenrheinfeld

Sachverhalt:

Gemeinderat Harry Scharold ist noch nicht anwesend.

Vorhaben:

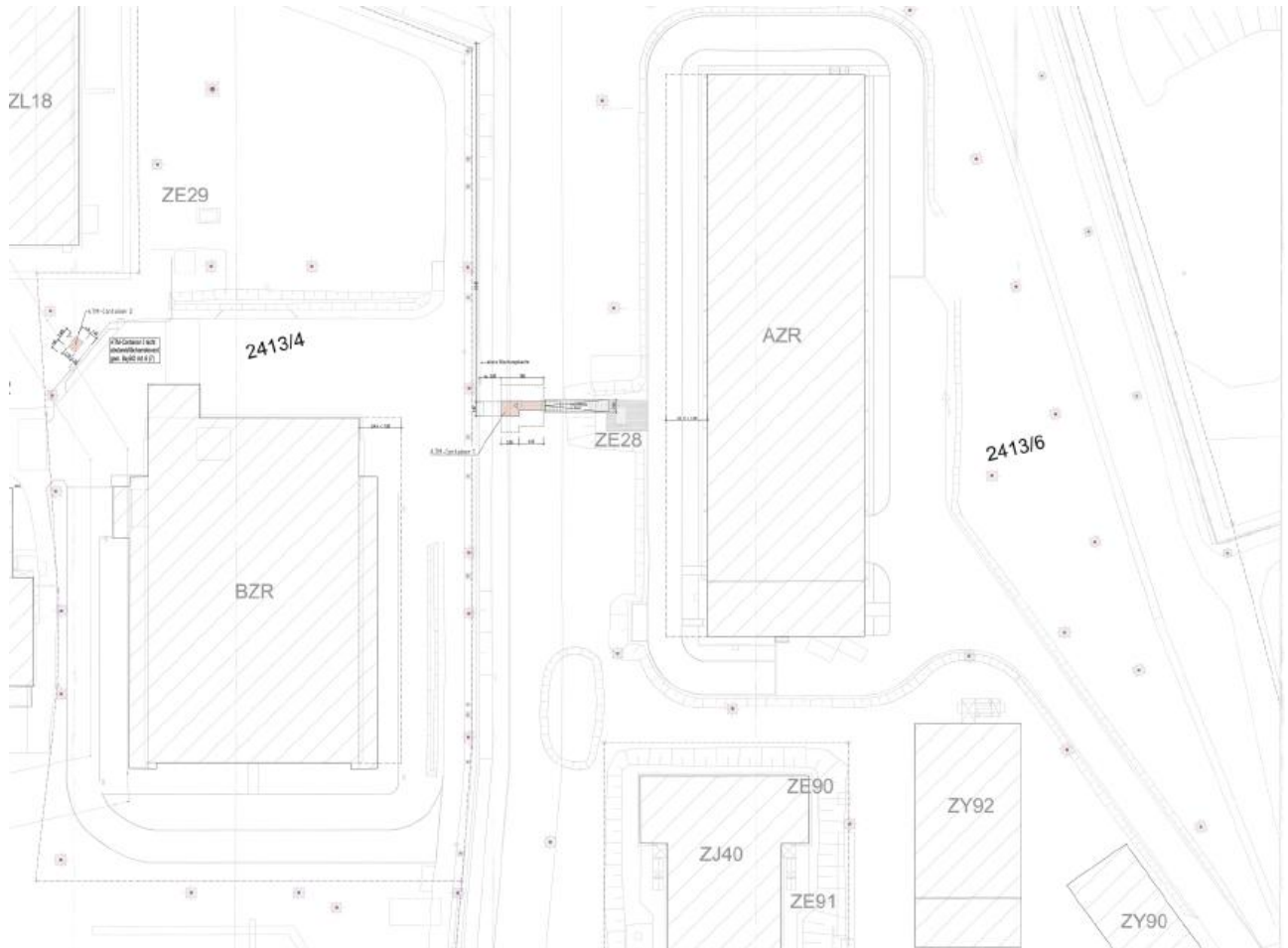
Antrag auf Baugenehmigung, Neubau einer Stahlbühne zum Aufstellen eines Objektschutzcontainers und Aufstellen eines Objektschutzcontainers auf der best. Schotterfläche, Kraftwerkstr., 97506 Grafenrheinfeld, Fl.Nrn. 2413/4 und 2413/6, Gemarkung Grafenrheinfeld

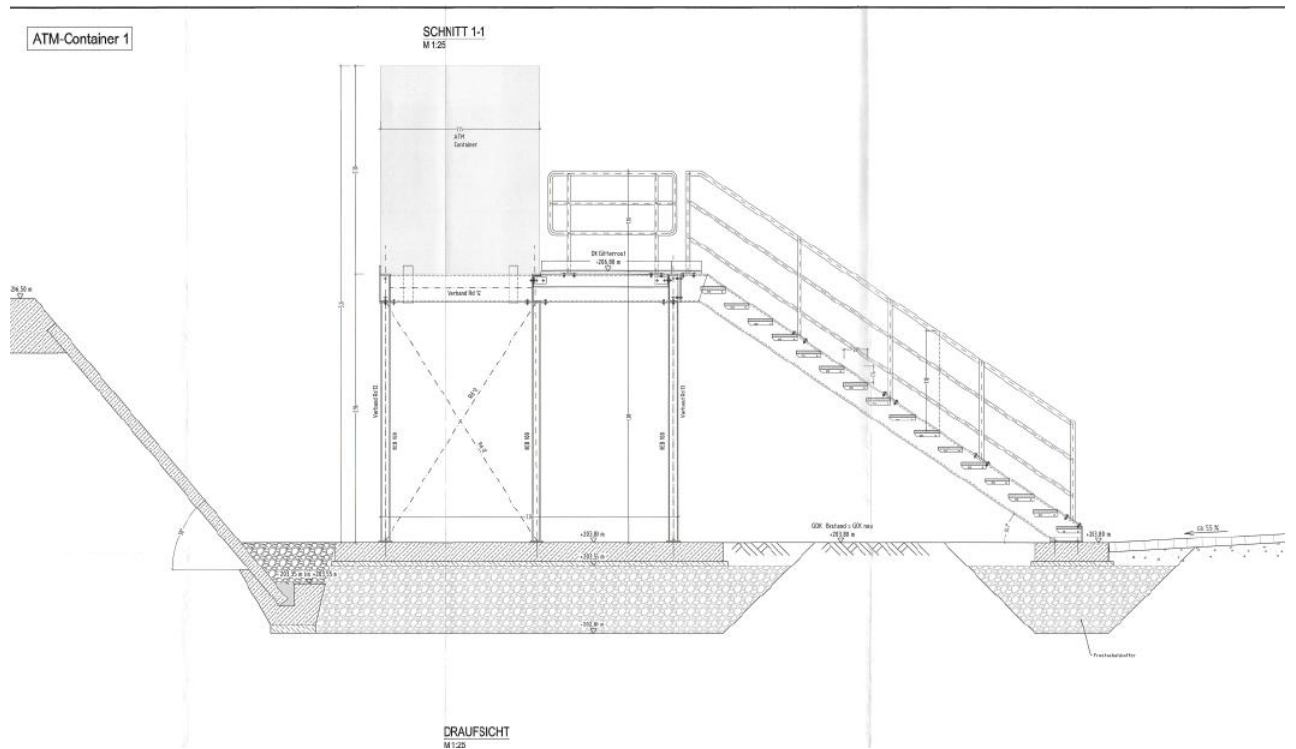
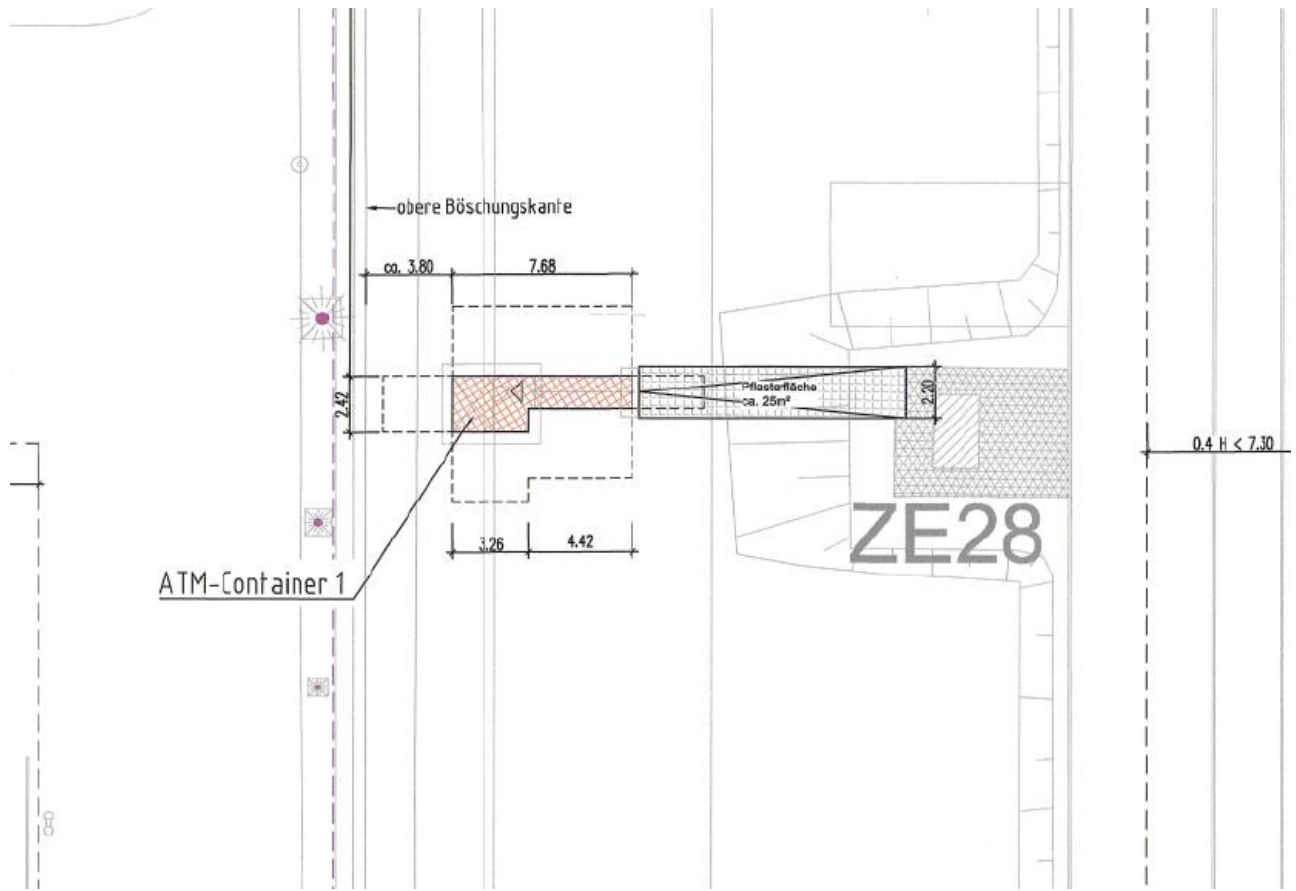
Beschreibung, Planunterlagen:

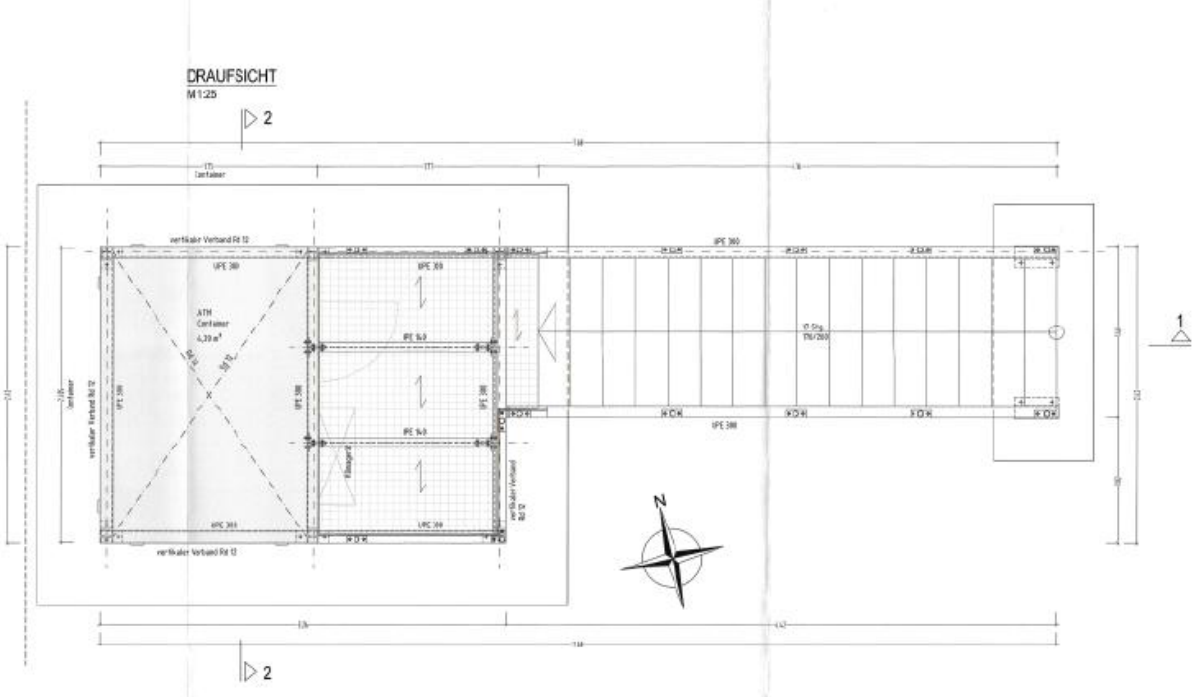
Das Vorhaben liegt im nicht überplanten Außenbereich nach § 35 Abs. 2 BauGB.
Es ist dort privilegiert.

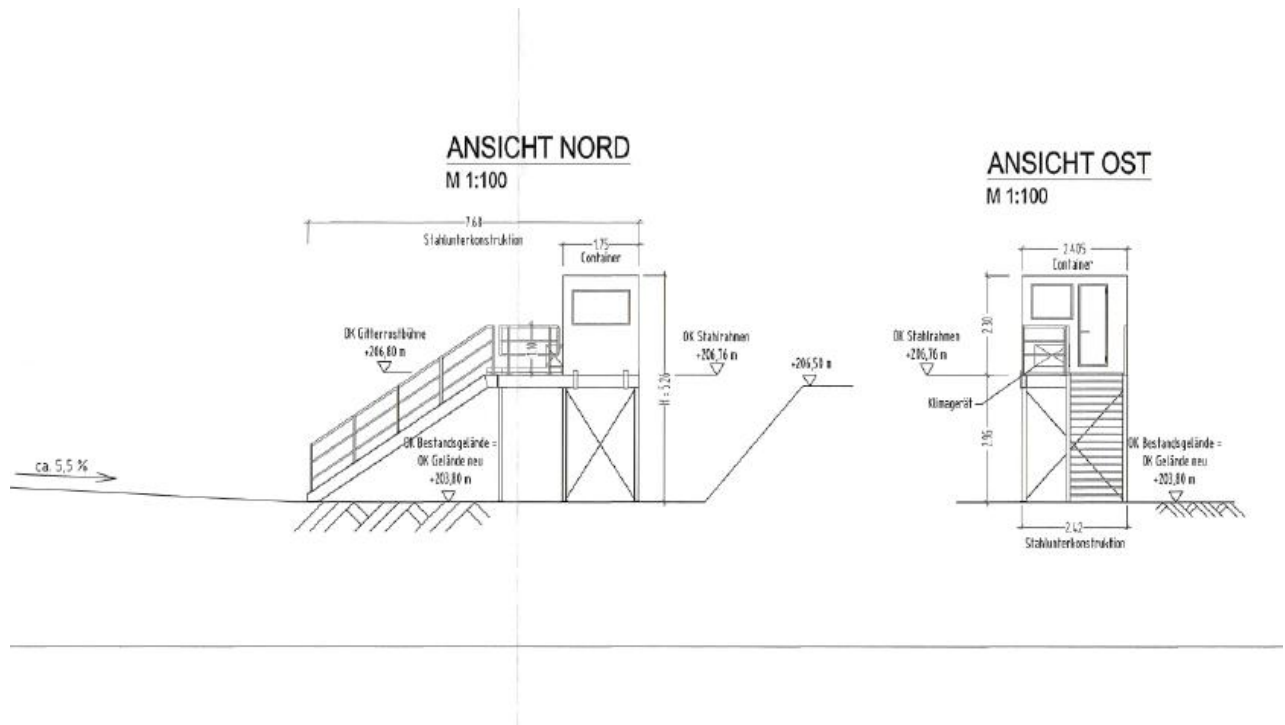
Gemeindliche Belange werden ansonsten nicht berührt.

Für das Vorhaben ist eine Genehmigung durch das Landratsamt erforderlich.









Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

5 : 1

3. Bauwesen; Beratung und Beschlussfassung; Antrag auf Baugenehmigung; Errichtung einer Lagerhalle und eines Auslieferungslagers auf Fl.Nr. 2528/2; Fischrain 5

Sachverhalt:

Gemeinderat Harry Scharold ist jetzt anwesend.

Vorlage im Genehmigungsverfahren:

Antrag auf Baugenehmigung; Errichtung einer Lagerhalle und eines Auslieferungslagers auf Fl.Nr. 2528/2, Fischrain 5

Die Bauvorhaben wurden bereits in den letzten Bauausschusssitzungen bzw. Gemeinderatssitzungen behandelt.

Die Gemeinde wurde nun offiziell vom LRA mit der Bitte um Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens und der nachbarlichen Zustimmung beteiligt.

Der Bebauungsplan sieht für das Grundstück folgende Bebauung vor:

- Baugrenzen
- Dachform Sattel- bzw. Flachdach
- Dachneigung 0-10°

Die Nachbarbeteiligung wurde durchgeführt, die direkten privaten Nachbarn haben unterschrieben. Die Gemeinde als Grundstücksnachbar hat nicht unterschrieben.

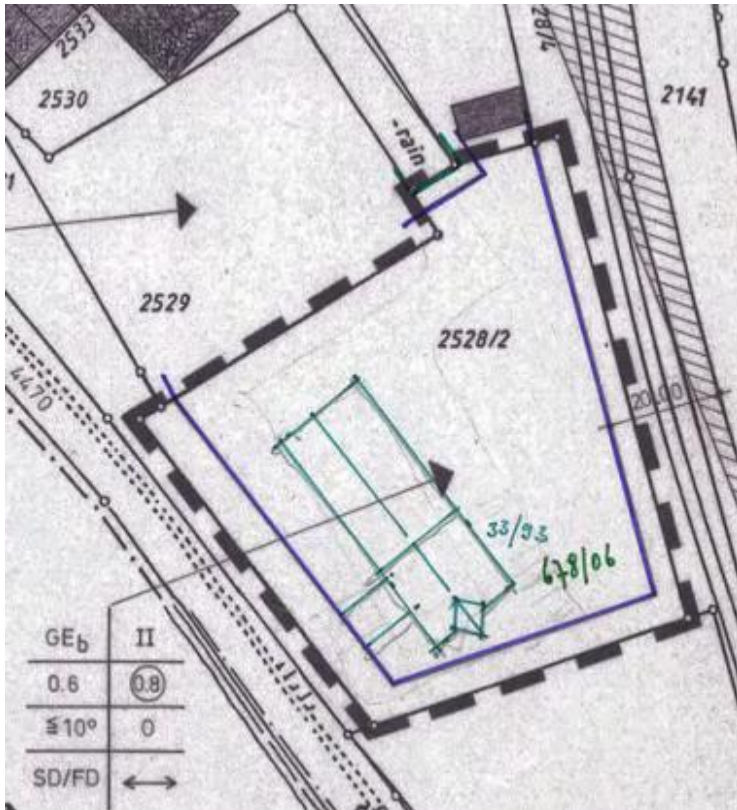
Bei diesen Vorhaben ist auch eine Genehmigung durch das LRA Schweinfurt notwendig.

Bestand der Örtlichkeit:





Bebauungsplan:



BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT

PFLANZGEBOT FÜR GROSSBÄUME, BINDUNG NACH STÜCKZAHL, QUALITÄT UND STANDORT

PFLANZGEBOT FÜR GROSSBÄUME, BINDUNG NACH STÜCKZAHL UND QUALITÄT, OHNE STANDORTBINDUNG

PFLANZGEBOT FÜR KLEINBÄUME, GROSSSTRAUCHER, BINDUNG NACH STÜCKZAHL UND QUALITÄT, OHNE STANDORTBINDUNG

PFLANZGEBOT FÜR FREISTEHENDE HECKENSTRÄUCHER, BINDUNG NACH STÜCKZAHL, QUALITÄT UND ETWASIGEM STANDORT

PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

LANDSCHAFTLICHE HECKEN MIT BREITENANGABE

ERHALTUNGSGEBOT FÜR VORH. BAUM UND OBSTGEHÖLZE

ERHALTUNGSGEBOT FÜR VORHANDENE STRÄUCHER

ERHALTUNGSGEBOT FÜR VORHANDENE HECKE

BEREICH DER GELÄNDEAUFFÜLLUNG

B. FÜR HINWEISE

FAHRTRICHTUNG IN STRASSEN

SICHTFLÄCHEN AN STRASSEN-EINMÜNDUNGEN

BESTEHENDE WOHN- UND NEBENGEBAUDE MIT FIRSTRICHTUNG

BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN

GRUNDSTÜCKSGRENZEN NACH UMGLEGUNG

BESTEHENDE BZW. GEPLANTE UNTERIRDISCHE LEITUNGEN:
 RW = REGENWASSERLEITUNG AW = ABWASSERLEITUNG
 GW = GRUNDWASSERLEITUNG, BRD E = TRV KABEL UUZ
 W = FERNWASSERLEITUNG DER RMG
 BP = BUNDESPOSTKABEL S = SCHÄCHTE
 GWP-E = GRUNDWASSERPUMPWERK, BRD
 AWP-SUD = ABWASSERPUMPWERK
 RUB = REGENBERLAUFBECKEN

Begründung des Planers für die Abweichungen/Befreiungen:

Antrag auf Befreiung

Lagerhalle geä. 20.02.2026

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit bitten wir um Befreiung vom rechtskräftigen Bebauungsplan
„Wehrspitz“, 7. Änderungsplan für Fl.-Nr.2528/2 in Grafenrheinfeld für folgenden Punkt:

Festsetzung:

1. Baugrenze
2. Private Grünfläche, Pflanzgebot

Genauere Bezeichnung der Änderung:

Zu 1.

Im Süden des Grundstücks soll eine Lagerhalle außerhalb der Baugrenze errichtet werden.

Die für den Betrieb dringend benötigte Lagerhalle soll- in ihrer Größe auf den bestmöglichen betrieblichen Nutzen abgestimmt- von der Grundstücksgrenze bis unmittelbar an das bestehende Wohn- bzw. Hauptgebäude anschließen, ohne dass die Zufahrt zur bestehenden Doppelgarage im EG/ Wohnhaus verhindert wird.

Weiterhin ist diese Anordnung der Halle die einzige Möglichkeit, einen direkten Zugang zum bestehenden Haus, vor allem aber eine Zufahrt in die Lagerhalle zu ermöglichen. Ohne diese Zufahrt könnte die Lagerhalle nicht wirtschaftlich betrieben werden.

Eine Einhaltung der Baugrenze würde die Lagerhalle unmöglich machen.

Zu 2.

Durch den Bau der Lagerhalle geht ein Stück der im B-Plan geforderten privaten Grünfläche sowie die Pflanzung von 2 Bäumen verloren.

Allerdings gibt es im Nordosten des Grundstücks eine sehr viel größere angelegte private Grünfläche im Bestand.

Außerdem ist das Grundstück an den Grundstücksgrenzen auf der Nordost-, Südost- und Südwestseite geschlossen von Baumreihen umgeben.

Wir haben unsere Planung anhand von Plänen verdeutlicht und bitten Sie höflichst unserem Projekt positiv entgegen zu sehen.



Antrag auf Befreiung

Anlieferungshalle geä. 20.02.2026

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit bitten wir um Befreiung vom rechtskräftigen Bebauungsplan
„Wehrspitz“, 7. Änderungsplan für Fl.-Nr.2528/2 in Grafenrheinfeld für folgenden Punkt:

Festsetzung:

1. Baugrenze

Genaue Bezeichnung der Änderung:

Im Norden liegt das Anlieferungslager in einem Bereich von 2,78mx1,56m im Mittel außerhalb der festgesetzten Baugrenze.

Wir haben unsere Planung anhand von Plänen verdeutlicht und bitten Sie höflichst unserem Projekt positiv entgegen zu sehen.



Antrag auf Abweichung

Lagerhalle geä. 20.02.2026

ANTRAG AUF ERTEILUNG VON ABWEICHUNG MIT BEGRÜNDUNG GEMÄSS Art. 6, Absatz 2 BayBO

Vorschrift, von welcher abgewichen werden soll:

Einhaltung der Abstandsfläche nach Art. 6, Absatz 2 BayBO

Genauere Bezeichnung der Art der Abweichung:

Mit der Errichtung der Lagerhalle auf zwei Grundstücksgrenzen wird die Abstandsfläche jeweils um 3,00m überschritten:

auf der Südseite zu Fl.-Nr.2528 auf einer Länge von 6,71m,
auf der Südwestseite zu Fl.-Nr.2529/1 auf einer Länge von 10,12m im Mittel sowie zu Fl.Nr.2528 auf einer Länge von 0,50cm im Mittel

Begründung

Die Lagerhalle soll- in ihrer Größe auf den bestmöglichen betrieblichen Nutzen abgestimmt- von der Grundstücksgrenze bis unmittelbar an das bestehende Wohn- bzw. Hauptgebäude anschließen, ohne dass die Zufahrt zur bestehenden Doppelgarage im EG/ Wohnhaus verhindert wird.

Weiterhin ist diese Anordnung der Halle die einzige Möglichkeit, einen direkten Zugang zum bestehenden Haus, vor allem aber eine Zufahrt in die Lagerhalle zu ermöglichen. Ohne diese Zufahrt könnte die Lagerhalle nicht wirtschaftlich betrieben werden.

Die Abweichungen sind unter Würdigung der nachbarschaftlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar und sind städtebaulich vertretbar.

Geplant ist keine Übernahme der Abstandsflächen, sondern eine Abweichung von Art.6 Abs. 2 BayBO.

Wir haben unsere Planung anhand von Plänen verdeutlicht und bitten Sie höflichst unserem Projekt positiv entgegen zu sehen.



Antrag auf Abweichung

Anlieferungshalle geä. 20.02.2026

ANTRAG AUF ERTEILUNG VON ABWEICHUNGEN MIT BEGRÜNDUNG

Vorschrift, von welcher abgewichen werden soll:

1. Einhaltung der Abstandsfläche nach Art. 6, Abs.2 BayBO
2. Einhaltung des Brandabstands nach Art. 28, Abs.2 BayBO

Genauere Bezeichnung der Art der Abweichung:

Zu 1.

Mit der Errichtung der Anlieferungshalle auf der Grundstücksgrenze Nordseite zu Fl.-Nr.2528/5 wird die Abstandsfläche auf einer Länge von 10,00m um 3,00m überschritten.

Zu 2.

Mit der Errichtung der Anlieferungshalle auf der Grundstücksgrenze zu Fl.-Nr.2528/5, Nordseite, wird der Brandabstand von 2,50 zur Grundstücksgrenze nicht eingehalten. Die Grenzwand ist ohne Öffnungen als Gebäudeabschlusswand ausgeführt.

Begründung

Zu 1.

Mit dem Bau der Anlieferungshalle auf der Grundstücksgrenze wird, wie in der Zeichnung angegeben, dem Baufenster entsprochen, welches die überbaubare Grundstücksfläche festlegt. Dieses Baufenster reicht bis zur Grundstücksgrenze.

Der Hauptzweck des Anlieferungslagers besteht in der effizienten und optimierten Anlieferung.

Die Platzierung direkt neben der Einfahrt zum Grundstück an der Grenze minimiert Transportwege innerhalb des Grundstücks erheblich und verbessert die internen Logistikabläufe.

Die Fahrwege im Hofgelände werden freigehalten. Eine alternative Positionierung würde zu erheblichen betrieblichen Einschränkungen führen.

Zu 2.

Die betroffene Außenwand ist als Gebäudeabschlusswand in massiver, feuerbeständiger Bauweise und ohne Öffnungen ausgeführt. Eine Brandübertragung durch Strahlung oder direkten Flammenüberschlag über Öffnungen ist somit ausgeschlossen. Dadurch ist die Verhinderung der Brandübertragung zwischen Gebäuden auch bei einem Abstand von 3,0 m gewährleistet.

Das Anlieferungslager dient nur kurzzeitigen Aufenthalten von Personen beim Be- und Entladen von Material etc.


Im Gebäude werden keine Stoffe mit erhöhter Brandlast gelagert.

Die Abweichungen sind unter Würdigung der nachbarschaftlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar und sind städtebaulich vertretbar.

Geplant ist keine Übernahme der Abstandsflächen, sondern eine Abweichung von Art.6 Abs. 2 BayBO.

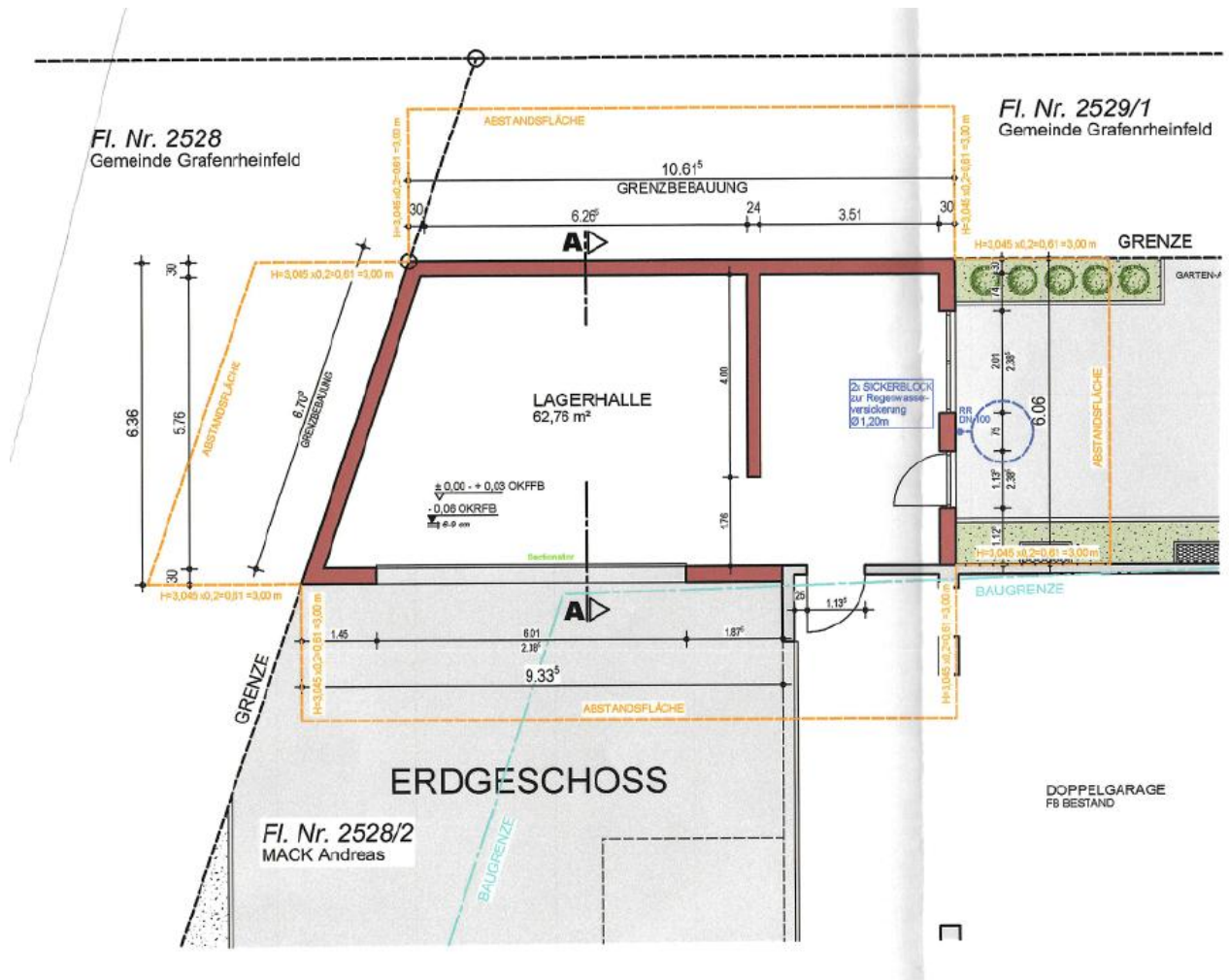
Wir haben unsere Planung anhand von Plänen verdeutlicht und bitten Sie höflichst unserem Projekt positiv entgegen zu sehen.

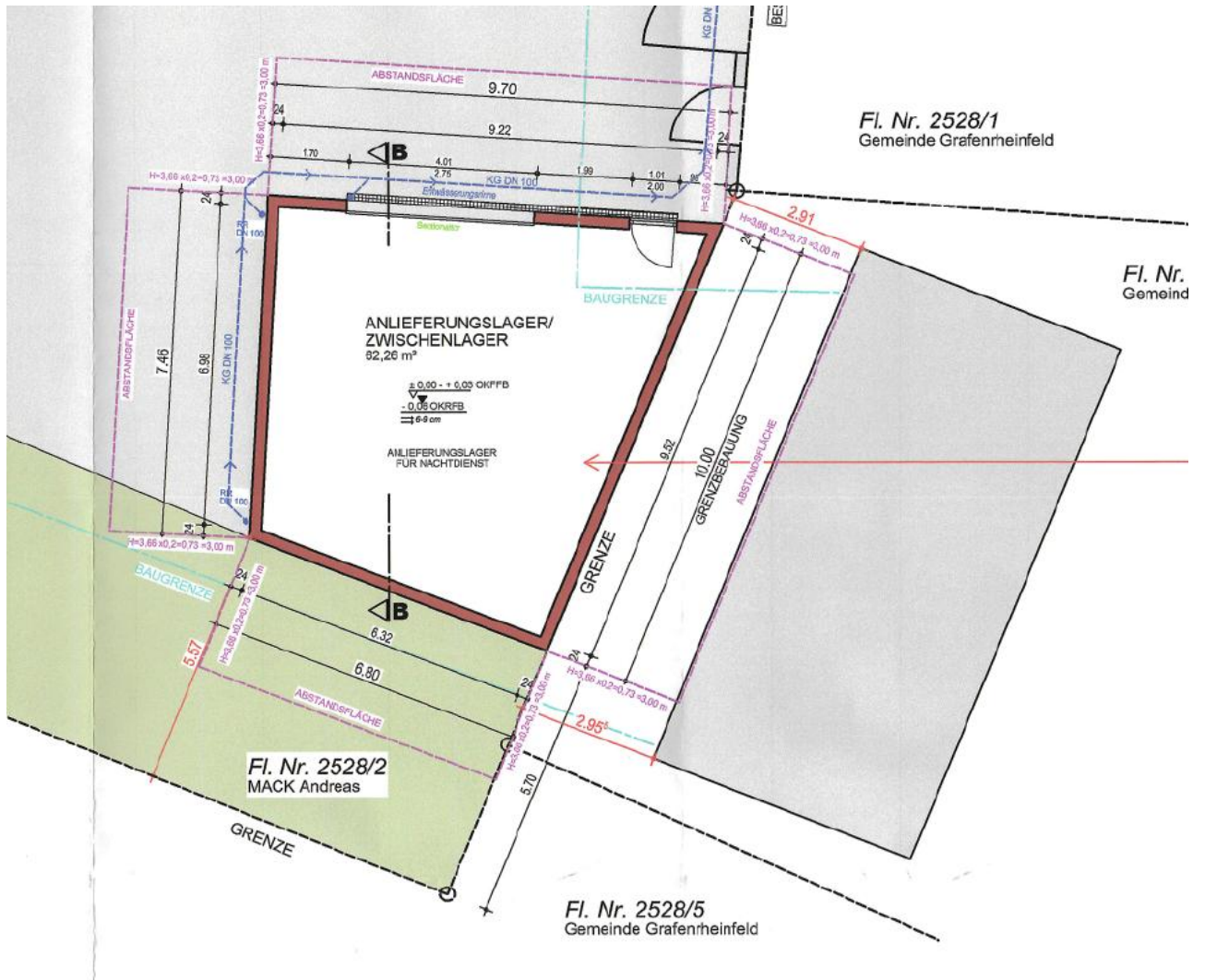
Karlstadt, 20.02.2026

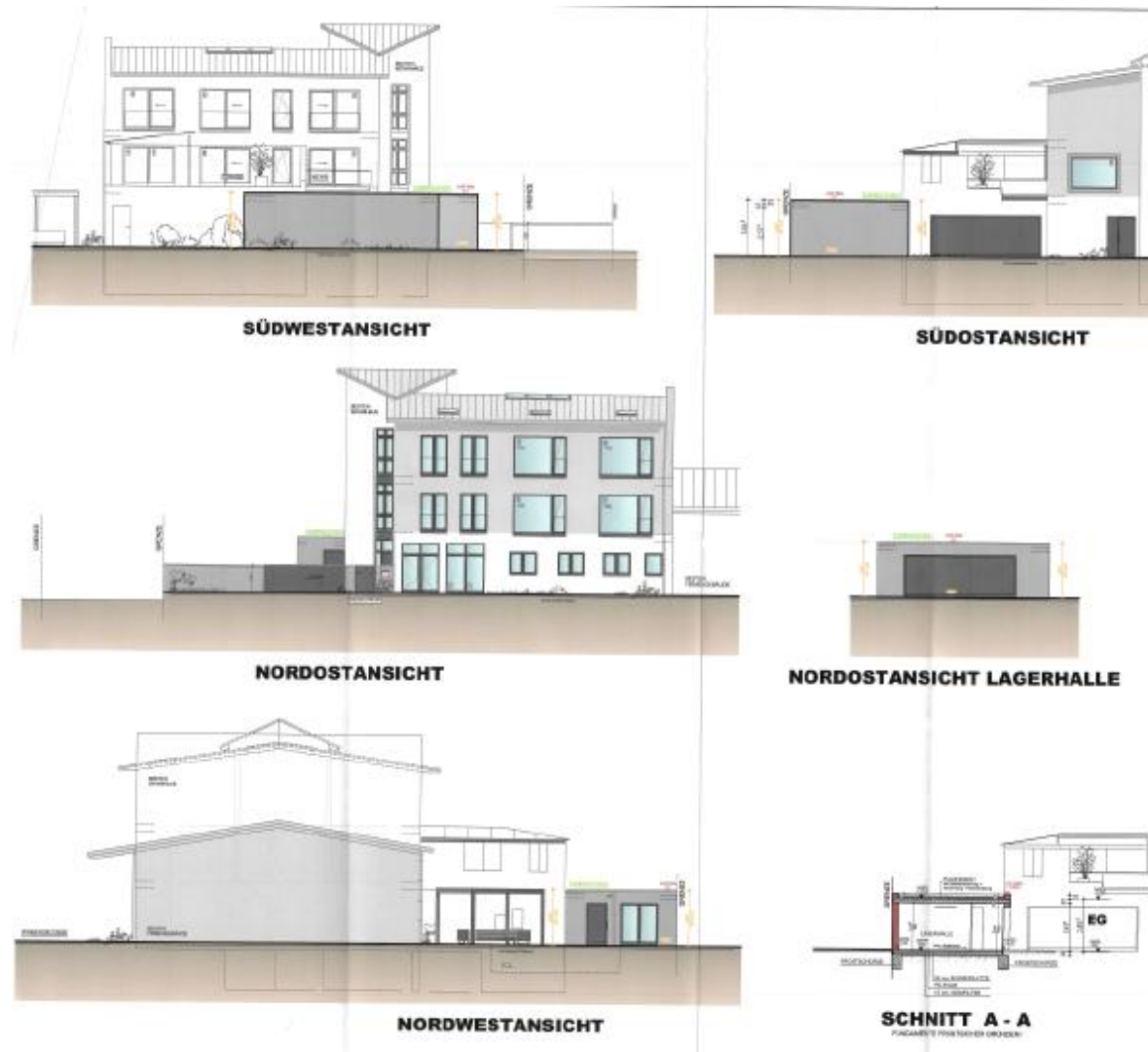

Architekturbüro Lisa Kraft

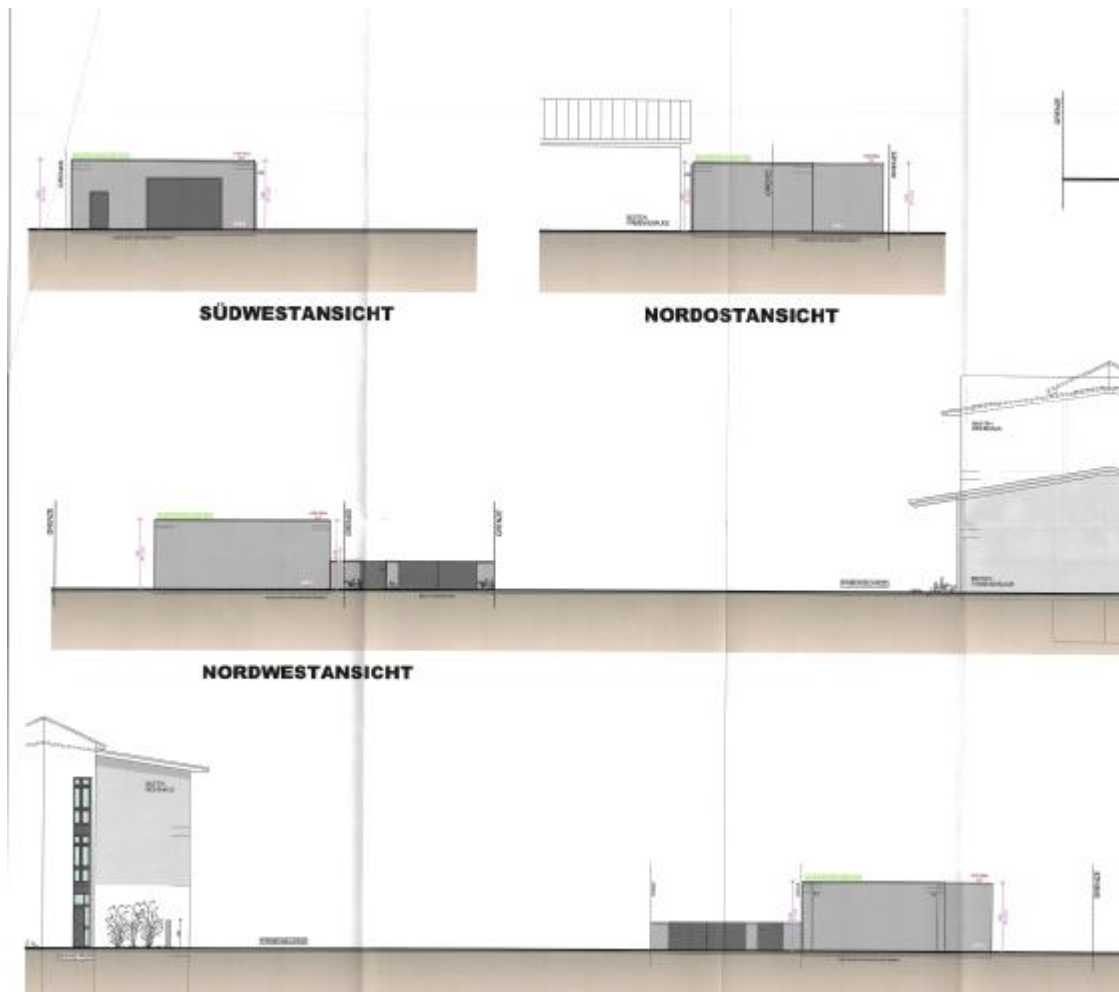
Planunterlagen:











Ergebnis der Prüfung:

Bei diesem Vorhaben geht es zum einen um die Erteilung der nachbarlichen Zustimmung und zum anderen um die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens. Das Bauvorhaben braucht nach Einschätzung der Verwaltung zur Genehmigung durch das LRA Abweichungen von den Abstandsflächenvorschriften, die nur möglich sind wenn die Gemeinde als Nachbar zustimmt.

Es sind folgende Befreiungen notwendig:

1. Befreiung für die Überschreitung der Baugrenze:
>Lagerhalle liegt völlig außerhalb, das Auslieferungslager überschreitet die Baugrenze!

2. Befreiung für die Nichteinhaltung der der privaten Grünfläche bei der Lagerhalle

>die Lagerhalle liegt vollständig in der privaten Grünfläche

Beschluss:

Beschluss 1:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Folgende Befreiungen werden erteilt:

1. Befreiung für die Überschreitung der Baugrenze:

>Lagerhalle liegt völlig außerhalb, das Auslieferungslager überschreitet die Baugrenze!

2. Befreiung für die Nichteinhaltung der der privaten Grünfläche bei der Lagerhalle

>die Lagerhalle liegt vollständig in der privaten Grünfläche

Abstimmungsergebnis:

0 : 7

Beschluss:

Die Zustimmung der Gemeinde als Grundstücksnachbar zu beiden Vorhaben wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

0 : 7

4. Bauwesen; Beratung und Beschlussfassung; Antrag auf Baugenehmigung; Neubau von Rundbogenhallen zur Lagerung von Mutterboden auf Fl.Nr. 2008, Gemeinde Grafenrheinfeld, Sauerstück

Sachverhalt:

Antrag auf Baugenehmigung:

Neubau von Rundbogenhallen zur Lagerung von Mutterboden auf Fl.Nr. 2008, Gemeinde Grafenrheinfeld, Sauerstück

Beschreibung, Planunterlagen:

Das Vorhaben liegt im nicht überplanten Außenbereich nach § 35 BauGB.

Es ist dort privilegiert.

Gemeindliche Belange werden ansonsten nicht berührt.

Für das Vorhaben ist eine Genehmigung durch das Landratsamt erforderlich.

Planunterlagen:



5. Bauwesen; Beratung und Beschlussfassung; Antrag auf isolierte Befreiung für ein Carport auf Fl.Nr. 3890/51, Fischerweg 2

Sachverhalt:

Der Antrag wurde bereits in der BAS vom 02.02.2026 und 16.03.2026 behandelt.

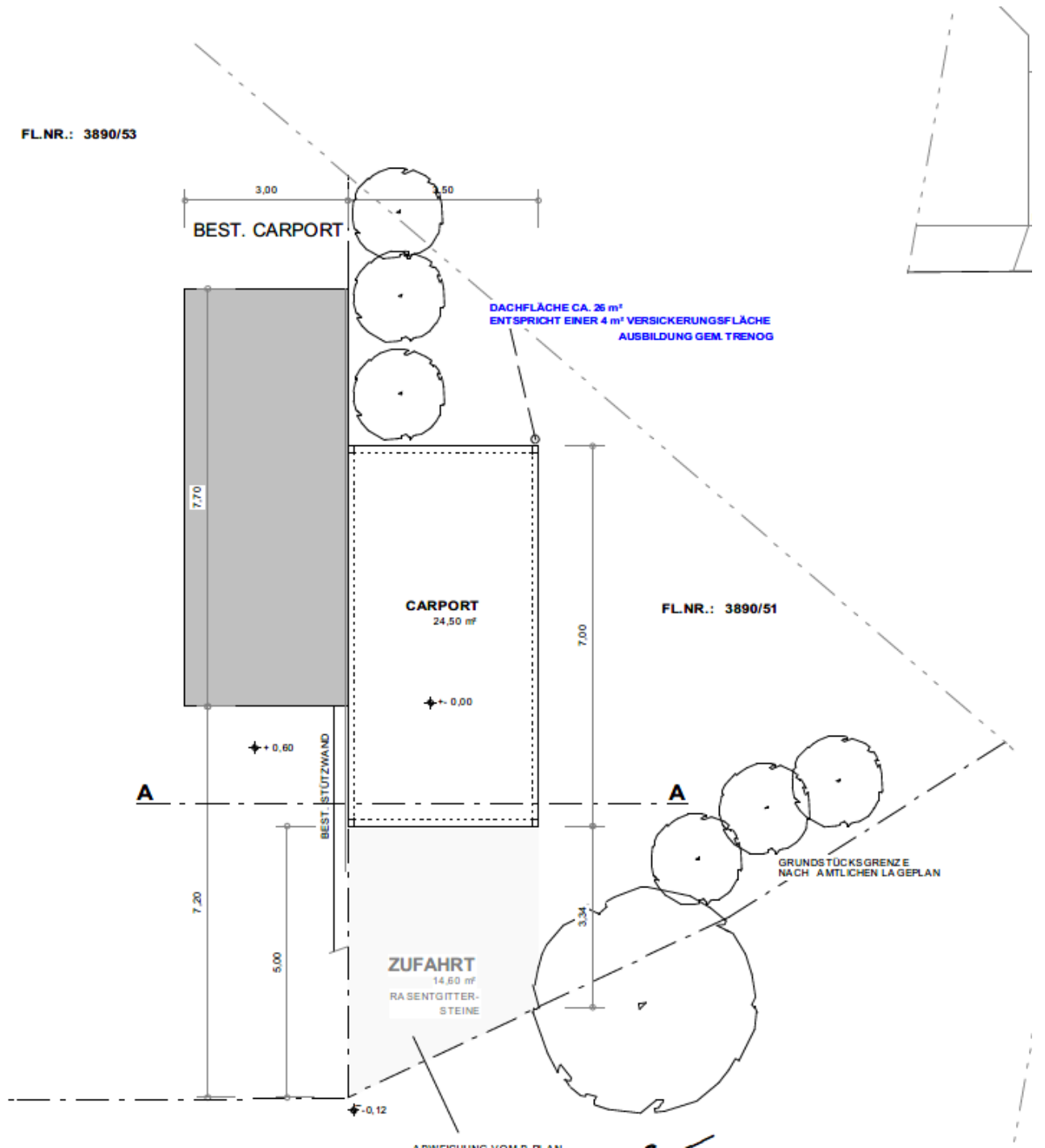
Der Bauherr hat die Planung entsprechend den Vorgaben der Gemeinde nun angepasst und diese jetzt eingereicht.

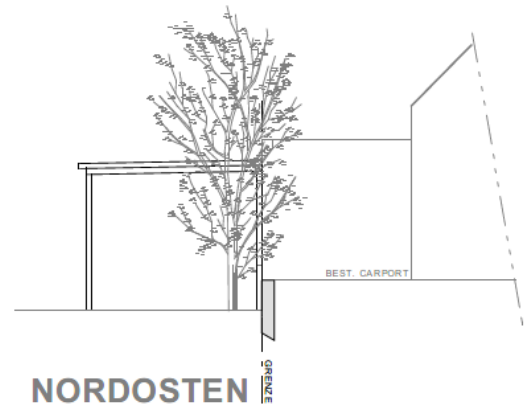
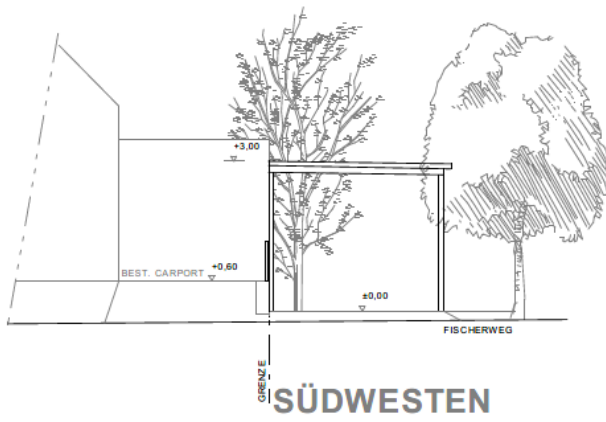
Das Carport wurde so nach hinten verschoben, dass an der Grundstücksgrenze die geforderten 5 m Abstand zur Straße eingehalten werden. An der schmalsten Stelle sind es dann 3,34 m.

Planunterlagen:

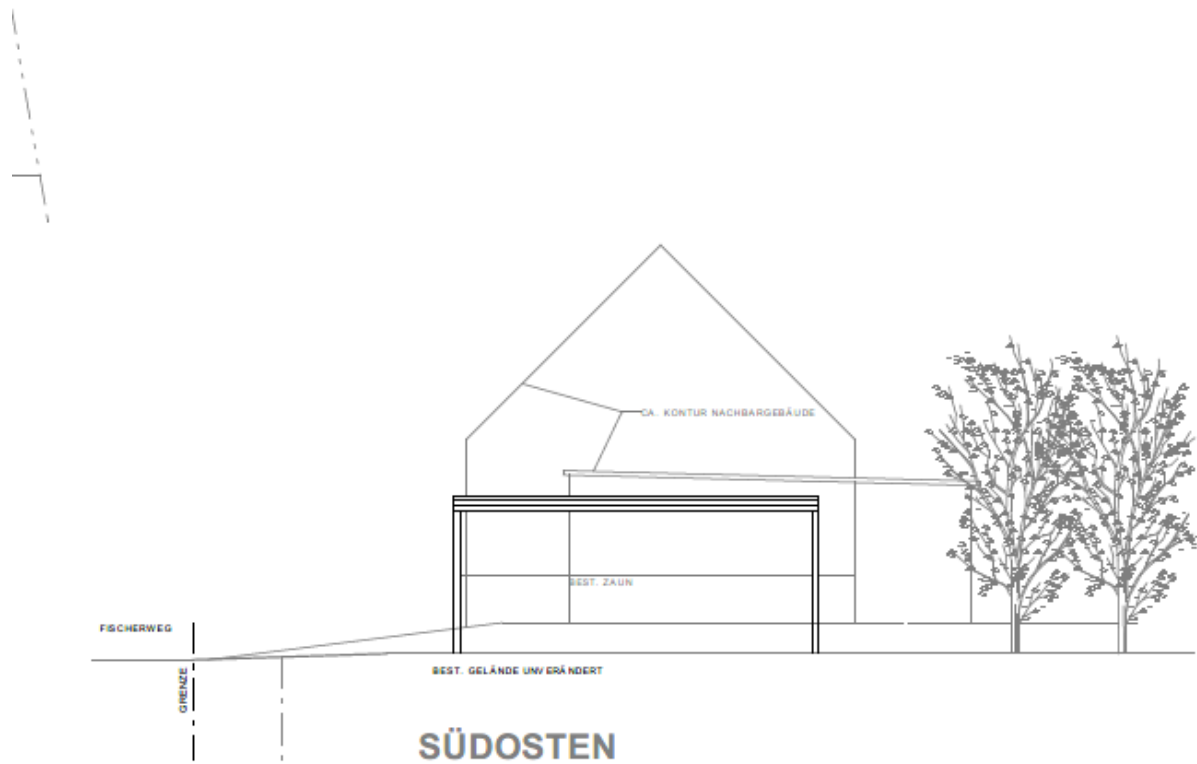
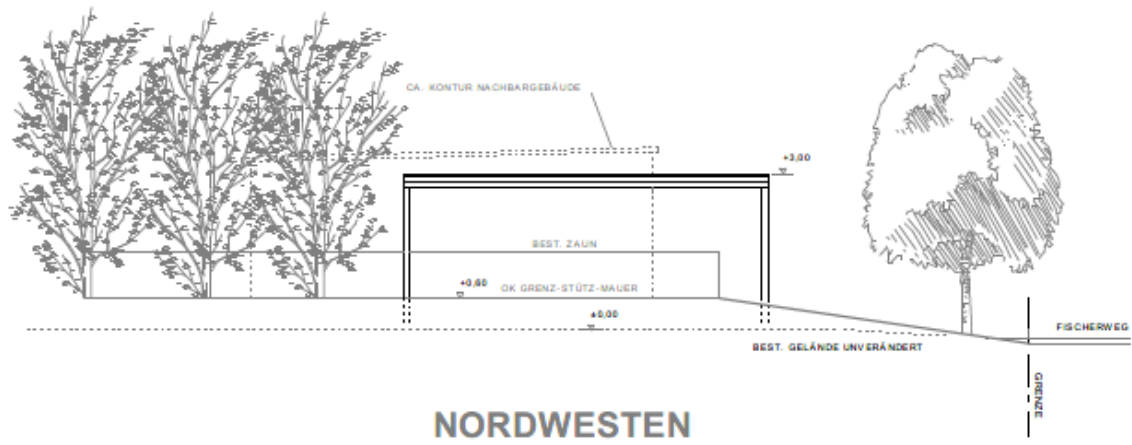


FL.NR.: 3890/53





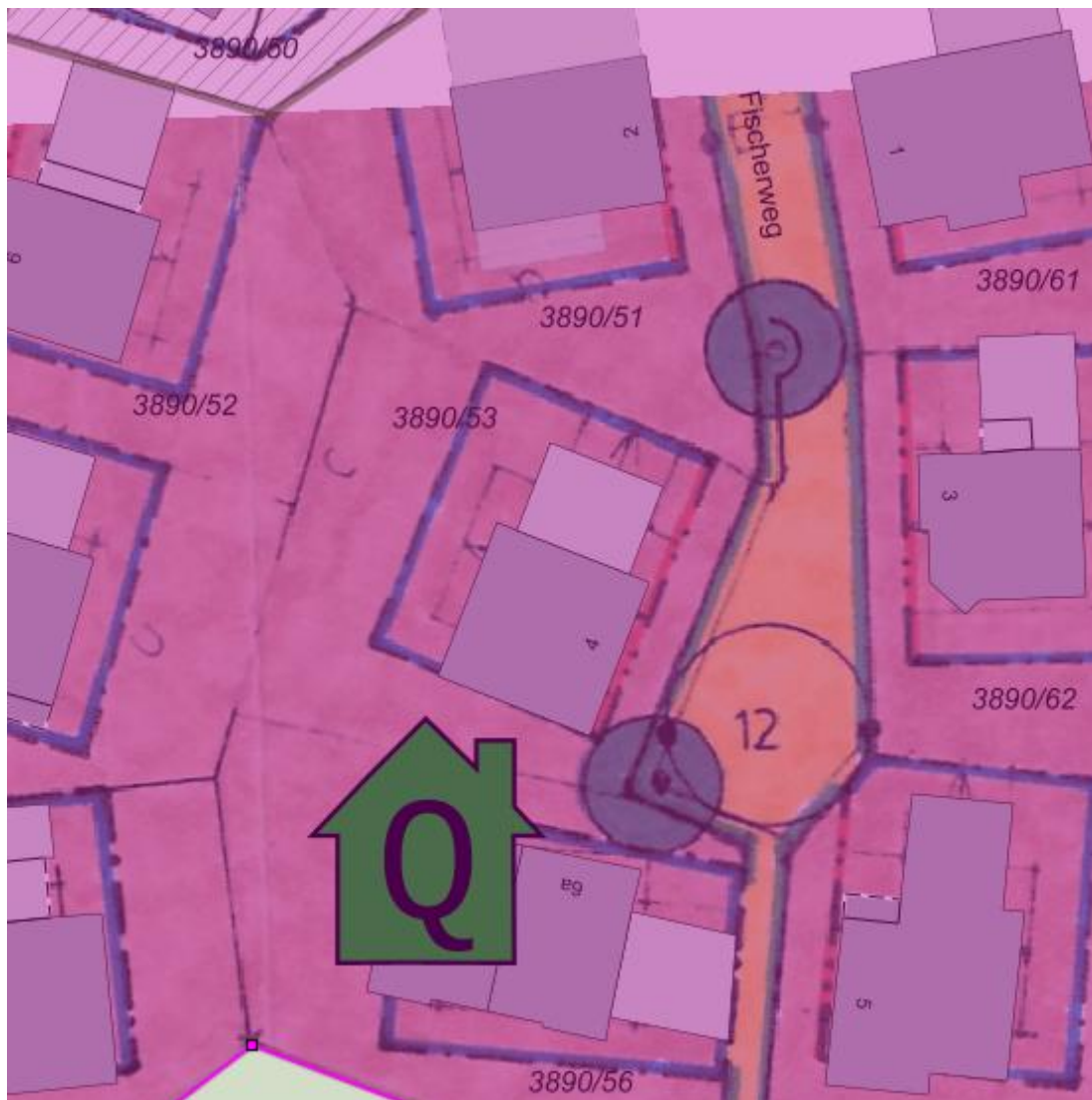
Handwritten notes or signatures on the right margin.



Der Bebauungsplan sieht für das Grundstück folgende Bebauung vor:

- Baugrenzen
- Ziff. A3b Stauraum mind. 5 m
- Ziff. A4a Satteldach wie Wohnhaus in derselben Neigung
- Ziff. A4d Dacheindeckung naturrote Ziegel oder Betondachsteine





Es sind folgende Befreiungen notwendig:

1. Befreiung für die Überschreitung der Baugrenze
>>BV liegt völlig außerhalb der Baugrenze
2. Befreiung von Ziff. A3b Stauraum mind. 5 m
>>BV hat 3,34 m an der geringsten Stelle
3. Befreiung von der Ziff. A4a Satteldach wie Wohnhaus in derselben Neigung
>>BV hat ein Pultdach mit ca. 5° Dachneigung
4. Befreiung von Ziff. A4d Dacheindeckung naturrote Ziegel oder Betondachsteine
>>BV soll mit Trapezblech anthrazitfarben gedeckt werden.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird nun erteilt:

Folgende Befreiungen werden erteilt:

1. Befreiung für die Überschreitung der Baugrenze

>>BV liegt völlig außerhalb der Baugrenze

2. Befreiung von Ziff. A3b Stauraum mind. 5 m

>>BV hat 3,34m an der geringsten Stelle

3. Befreiung von der Ziff. A4a Satteldach wie Wohnhaus in derselben Neigung

>>BV hat ein Pultdach mit ca. 5° Dachneigung

4. Befreiung von Ziff. A4d Dacheindeckung naturrote Ziegel oder Betondachsteine

>>BV soll mit Trapezblech anthrazitfarben gedeckt werden.

Abstimmungsergebnis:

7 : 0

6. Verschiedenes

Sachverhalt:

Bauen und Planen; Straßenbau; Ausbau und Sperrung der ST2277 ab Ende Main 2026;

Anfrage Gemeinderätin Sabine Braun: Ist bei dem Ausbau der ST2277 eine Teil- oder Vollsperrung geplant?

Bauamtsleiter Lommel antwortet, dass die ST2277 unter Vollsperrung ausgebaut wird.

Entsprechende Umleitungspläne wurden bereits veröffentlicht.

Öffentliche Sicherheit und Ordnung; Feuerwehrbedarfsplan der Gemeinde; Sachstand;

Anfrage Gemeinderätin Sabine Braun: Wie ist der Sachstand beim Feuerwehrbedarfsplan?

Vorsitzender zweiter Bürgermeister Gerhard Riegler informierte, dass letzte Woche ein Termin im Hochbauamt des Landratsamtes stattgefunden hat zu diesem Thema. Es wurden alle in Frage kommende Häuser geprüft hinsichtlich der Flucht- und Rettungswegesituation.

Bauamtsleiter Lommel ergänzt, dass Ende April 2026 ein weiterer Termin stattfindet, bei dem das weitere Vorgehen festgelegt wird.

Öffentliche Sicherheit und Ordnung; Feuerbeschau der Gemeinde; Anschreiben an die Bürger in der jüngsten Vergangenheit

Anfrage Gemeinderat Jens Hagen: Kürzlich wurden seitens des Ordnungsamtes Schreiben an Eigentümer von Gebäuden versandt. Nach seinem Empfinden könnte in dieser Sache mehr Hilfestellung für die Eigentümer gegeben werden.

Vorsitzender zweiter Bürgermeister Gerhard Riegler regte an, dass zeitnah eine Feuerbeschau stattfinden soll.

Bauen und Planen; Wasserleitungsbau; derzeitige Sanierung der Wasserleitungen

Gemeinderat Harry Scharold: Bei dem Bau der Wasserleitung wird die Hauptleitung in den Graben gelegt. Dann wird verfüllt und zur Installation des jeweiligen Hausanschlusses wird wieder aufgegraben. Dies erscheint ihm unsinnig. Diese Art der Ausführung sollte bei der RMG hinterfragt werden.

Bauen und Planen; Gemeindeeigene Liegenschaften; derzeitiger Stand Kiosk Naturbadesees

Anfrage Gemeinderat Steffen Scholl:

- Wie ist der Stand hinsichtlich der Warenautomatenaufstellung?
- Wie ist der Stand hinsichtlich der baulichen Ertüchtigung des Gebäudes? Er möchte darauf hinweisen, dass der Gemeinderat lediglich wollte, dass das Dach saniert wird.

Vorsitzender zweiter Bürgermeister Gerhard Riegler antwortete, dass sich diese Thematik gerade in Klärung befindet.

Bauen und Planen; private Bauvorhaben; bauliche Tätigkeiten im Unteren Dorfgraben;

Anfrage Gemeinderat Mathias Kupczyk: Im Unteren Dorfgraben wird gerade ein Anwesen umgebaut. Offensichtlich ist auch geplant, dass die Stellplätze auf der gesamten Grundstückslänge von der Straße aus angefahren werden. Dies wird vom Gemeinderat nicht befürwortet. Er bittet um Überprüfung.

Bauen und Planen; Gemeindeeigene Liegenschaften; Ablagerungen im Außenbereich der neuen Lagerhalle am Hermasweg

Gemeinderat Walter Kaspar:

Auf dem Parkplatz der neuen Lagerhalle sind Sachen abgelagert, die da offensichtlich nicht hingehören. Bitte um Überprüfung!

Um 17:50 Uhr wurde die Sitzung geschlossen.