



Markt Kleinheubach

Niederschrift

über die öffentliche Sitzung des Marktgemeinderates Kleinheubach am 23.06.2026 im Sitzungssaal EG.

Nummer:	MK/006/2026	Dauer:	19:30 - 21:45 Uhr
---------	-------------	--------	-------------------

Personen:	Bemerkungen
-----------	-------------

Anwesend:

Erster Bürgermeister

Herr Thomas Münig

Marktgemeinderatsmitglieder

Herr Thomas Bissert

Herr Bernd Broßler

Herr Dieter Derlet

Herr Michael Fertig

Herr Sven Fertig

Herr Hans-Peter Friedrich

Herr Thomas Hennig

Herr Torben Herkert

Herr Pascal Horak

Frau Daniela Kale

Herr Jan Krippner

Herr Sven Moder

Herr Thomas Ott

Herr Thomas Schneider

Frau Angelika Weber

Berater

Herr Dipl.-Ing. Architekt M. A Christian
Heinisch

Herr Jürgen Kubitz

Herr Ralf Warm

Frau Maximiliane Wenger

Abwesend:

Marktgemeinderatsmitglieder

Herr Gerald Hornich

entschuldigt

INHALTSVERZEICHNIS

I. Öffentliche Sitzung

1. Bürgerfragen
- 1.1. Parksituation Bachgasse
2. Genehmigung öffentliche Niederschrift vom 08.05. und 12.05.2026
3. Poststraße 3, Neuordnung - Vorstellung Architektenskizzen aus dem leistungsbezogenen Wettbewerb der Architektenleistungen zur Planung der Freianlagen
4. Neuordnung "Grünes Tor" Opernplatz - Vorstellung Stand Entwurfsplanung und Kostenberechnung
Beratung und Beschlussfassung
5. Im Steiner 12-14, Fl.Nr. 3850 - Bauantrag zur Errichtung einer überdachten Stellplatzanlage mit PV-Elementen
Beratung und Beschlussfassung
6. Frankenstraße 8, Fl.Nr. 4100/63 - Bauantrag zum Neubau Mehrfamilienwohnhaus
Beratung und Beschlussfassung
7. Hauptstraße 29, Fl.Nr. 3416 - Antrag auf Denkmalschutzrechtliche Erlaubnis nach Art. 6 DSchG und Anzeige nach Gestaltungssatzung zur Aufbringung eines neuen Farbanstrichs und einer neuen Dacheindeckung
Beratung und Beschlussfassung
8. Bachgasse 23, Fl.Nr. 351 - Antrag auf Denkmalschutzrechtliche Erlaubnis nach Art. 6 DSchG und Anzeige nach Gestaltungssatzung zum Austausch von Asbestdächer gegen Sandwichplatten
Beratung und Beschlussfassung
9. Änderung der Bebauungspläne im Bereich "Mittelgewann I" - Anfrage und weiteres Vorgehen
Beratung und Beschlussfassung
10. Beteiligung am Modellregionengesetz
Beratung und Beschlussfassung
11. Aufnahme des Ortsvereins "Dhammika Karate - Do Kleinheubach e. V." in die Liste der förderfähigen Vereine
Beratung und Beschlussfassung
12. Bekanntgabe nichtöffentlich gefasster Beschlüsse
13. Informationen
- 13.1. Baugenehmigung für Hauptstraße 21 a
- 13.2. Neue Schulleiterin ab 01.08.2026
- 13.3. Marktstraße 66 und 64
- 13.4. Haushaltssatzung genehmigt
14. Anfragen
- 14.1. Parksituation Pfarrer-Frömel-Ring 53

Bürgermeister Thomas Münig eröffnet die Sitzung. Er begrüßt die erschienenen Zuhörer, Herrn Benedikt Haas in seiner Funktion als Bauamtsleiter der Verwaltungsgemeinschaft Kleinheubach, Herrn Christian Heinisch vom Architekturbüro Neu, Herrn Jürgen Kubitza und Frau Maximiliane Wenger vom Architekturbüro Knapp Kubitza Architekten und Herrn Ralf Warm vom Architekturbüro Arc.grün. Das Protokoll führt Frau Jordis Sauer. Bürgermeister Thomas Münig stellt die fristgerechte und ordnungsgemäße Ladung fest. Das Ratsgremium ist beschlussfähig. Anträge zur Tagesordnung liegen nicht vor.

I. Öffentliche Sitzung

1 Bürgerfragen

1.1 Parksituation Bachgasse

Herr Frank Deckelmann spricht die Parksituation in der Bachgasse an und das Anschreiben an die Anwohner seitens der Verwaltung, in dem die Anwohner darum gebeten werden, dass das bestehende Parkverbot innerhalb der Baustelle eingehalten wird, ansonsten müsste die Bachgasse komplett gesperrt werden.

Für Herrn Deckelmann und viele andere ältere Anwohner wäre die Komplettspernung der Bachgasse eine Katastrophe. Er bittet darum, dass verstärkt Kontrollen in der Bachgasse stattfinden und die Falschparker bestraft werden.

Bürgermeister Thomas Münig bedankt sich für den Hinweis und wird entsprechende Maßnahmen durchführen lassen. Unser Mitarbeiter für die kommunale Verkehrsüberwachung kann seiner Aufgabe verletzungsbeding aktuell leider nicht nachkommen.

2 Genehmigung öffentliche Niederschrift vom 08.05. und 12.05.2026

Der Niederschrift der letzten öffentlichen Sitzung vom 08.05.2026 wird zugestimmt.

Bei 4 Enthaltungen.

Einstimmig beschlossen.

Der Niederschrift der letzten öffentlichen Sitzung vom 12.05.2026 wird zugestimmt.

Bei 1 Enthaltung.

Einstimmig beschlossen

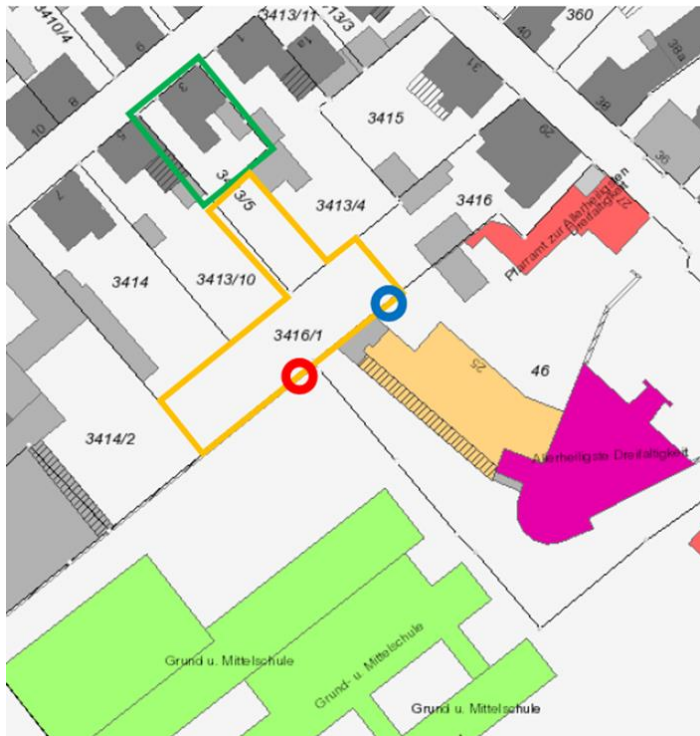
3 Poststraße 3, Neuordnung - Vorstellung Architektenskizzen aus dem leistungsbezogenen Wettbewerb der Architektenleistungen zur Planung der Freianlagen

Sachverhalt:

Im Rahmen eines leistungsbezogenen Wettbewerbes der Architektenleistungen zur Planung der Freianlagen wurden durch die Verwaltung zur Neuordnung der Poststraße 3 drei Architekten zur Abgabe eines Angebotes und Erstellung einer Skizze für die Maßnahme angefragt.

Folgende Architekten wurden angefragt:

- arc.grün | landschaftsarchitekten. stadtplaner. Gmbh, Steigweg 24 Gebäude 1, 97318 Kitzingen
- Michael Maier, Bürgermeister-Fröber-Weg 4, 97892 Kreuzwertheim
- Harald Neu, Architekt & Städtebauarchitekt BDA, Liebigstraße 4, 64293 Darmstadt



Ziel der Planung ist es, im vorderen Bereich des Grundstückes (3416/5) (grüner Rahmen) Parkraum zu erzeugen. Daran anschließend soll über den hinteren Bereich und das anschließende Grundstück 3416/1 (oranger Rahmen) ein Weg in Richtung Schule, Rathaus und Kultursaal Hofgarten hergestellt werden. Ebenfalls soll der Kindergarten Hauptstraße 25 neben der Kirche von der Poststraße aus erreichbar sein. Zwischen dem Flurstück 3416/1 und der Schule und Kirche befindet sich die ehemalige Gartenmauer (nicht denkmalgeschützt) des Schloßgartens, an welcher neben der bestehenden Öffnung (blau), eine weitere Öffnung ergänzt werden soll (rot).

Das Grundstück 3416/1 befindet sich nicht im Eigentum des Marktes, jedoch hat der Eigentümer die Bereitschaft zum Abschluss eines langjährigen Pachtvertrages signalisiert.

Durch den Bauausschuss erfolgt eine erste Bewertung der drei Entwürfe. Es wurde der Beschluss gefasst, die Entwürfe der beiden Architekten arc.grün und Harald Neu, Architekt & Städtebauarchitekt BDA durch die Architekten vor dem Marktgemeinderat vorstellen zu lassen.

Die Angebote der beiden Architekten werden durch die Architekten in einer Präsentation vorgestellt.

Durch den Marktgemeinderat erfolgte die Qualifizierung der Entwürfe und Auswahl und Beauftragung eines Architekten im nicht-öffentlichen Teil der Sitzung.

Beratung:

Nachdem Herr Christian Heinisch vom Büro Neu mit seiner Präsentation fertig ist steht er für Fragen zur Verfügung.

Herr Thomas Ott möchte wissen, ob die Parkplätze öffentlich für jeden zur Verfügung stehen. Dies wird bejaht.

Herr Sven Fertig macht sich Gedanken bezüglich des Lärmschutzes in Bezug auf die Nachbarn und die Parkplätze. Dies kann Herr Christian Heinisch mit der Abschirmung in Form der Mauern entkräften.

Herr Sven Moder erkundigt sich nach dem Material für die Wege.

Herr Christian Heinisch erwidert, dass es einen Mix geben soll. Im vorderen Bereich, bei den Stellplätzen, ist Naturpflaster mit Rasenfugen angedacht. Im hinteren Bereich eine wassergebundene Wegedecke.

Herr Thomas Bissert lobt die Rankhilfe als optische und akustische Abgrenzung zur Poststraße.

Herr Christian Heinisch erklärt, dass es insgesamt einen Sicht- und Schallschutz durch dauergrüne Vegetation geben soll. Es dürfen aber keine toten Ecken (Angsträume) entstehen, deshalb soll die Mauer nur 1 m hoch werden und Beleuchtung in Form von Mastleuchten sollte aufgestellt werden.

Herr Michael Fertig meint, dass die Idee, das alte Tor wieder anzubringen schön sei, fragt aber nach, ob die Durchfahrtsbreite dadurch nicht zu gering wäre.

Herr Christian Heinisch erwidert, dass das Tor versetzt angebracht wird, so dass die Durchfahrt gewährleistet ist.

Herr Sven Fertig befürchtet, dass durch die wassergebundene Wegedecken im Winter kein Winterdienst möglich ist. Herr Christian Heinisch erläutert, dass die wassergebundene Wegedecken ein Vorschlag waren, der noch überdacht werden kann.

Herr Thomas Ott fragt, ob der Durchgang zur Schule immer offen sei. Bürgermeister Thomas Münig erwidert, dass die Idee sei, dass es immer offen ist. So dass der Schulhof auch außerhalb der Schulzeit nutzbar ist, aber auch dies muss noch endgültig geklärt werden.

Herr Ralf Warm vom Büro Arc.grün stellt nun sein Büro und seine Projektskizze kurz vor.

Zur Kenntnis genommen

4 Neuordnung "Grünes Tor" Opernplatz - Vorstellung Stand Entwurfsplanung und Kostenberechnung Beratung und Beschlussfassung

Sachverhalt:

Durch die beauftragten Architektenbüros Knapp Kubitz Architekten und arc.grün Architekten wird der Stand der Entwurfsplanung sowie die Kostenberechnung in einer Präsentation vorgestellt.

Beratung:

Herr Thomas Hennig fragt nach, ob die Pergola berankt oder bespannt für Schatten sei. Dies wird bejaht. Herr Thomas Hennig erläutert, dass der Opernplatz aktuell der einzige Platz ist, der immer kühl beschattet ist und die ältere Generation Sorge trägt, dass dies nach der Umgestaltung nicht mehr so sein wird.

Herr Thomas Bissert lobt die Planung der Hochbeete.

Herr Thomas Schneider möchte wissen, mit was für einem Material der Boden gemäß Bodengutachten belastet ist. Herr Ralf Warm erwidert, dass es sich um Quecksilber handelt.

Herr Michael Fertig möchte wissen, ob es für die Platzierung der Glascontainer Alternativstandorte gibt.

Bürgermeister Thomas Münig erklärt, dass Glascontainer innerhalb eines bestimmten Radius von der Kommune aufgestellt werden müssen. Der Optik wegen wurde sich für versenkte Glascontainer entschieden. Herr Michael Fertig schlägt den Opernplatz als Alternative für die Glascontainer vor.

Dies wurde geprüft und es müsste dafür ein Parkplatz weichen, deshalb hat man sich dagegen entschieden. Außerdem käme der LKW zur Glascontainerentleerung nicht an die Glascontainer.

Die Kosten werden kurz vorgestellt. Für das Büro Arc.grün sind die Kosten um ca. 40.000,00 € gestiegen, da in der ursprünglichen Planung keine Glascontainer und keine Kneippanlage vorgesehen war. Bürgermeister Thomas Münig fragt nach, ob die Kosten für die Entsorgung und die Bodenverbesserung beinhaltet sind. Dies bejaht Herr Ralf Warm.

Die Kosten beim Büro KKA haben sich in Bezug auf die zuletzt vorgestellte Kostenschätzung verringert.

Bis zu 80 % Förderung durch die Städtebauförderung ist gemäß Büro arc.grün möglich.

Bürgermeister Münig erwidert, dass die Förderung erst nach Erhalt des Förderbescheides gesichert genannt werden kann.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat Kleinheubach stimmt der vorgestellten Planung zu.

Der Marktgemeinderat beauftragt die Verwaltung mit der Einreichung des Bauantrages und die Beantragung der Städtebauförderung für das Projekt.

Einstimmig beschlossen

- 5 Im Steiner 12-14, Fl.Nr. 3850 - Bauantrag zur Errichtung einer überdachten Stellplatzanlage mit PV-Elementen
 Beratung und Beschlussfassung**

Sachverhalt:

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Im Steiner – Änderung und Erweiterung“.

Der Bauherr beabsichtigt, eine überdachte Stellplatzanlage mit PV-Elementen für 76 Mitarbeiterstellplätze zu errichten.

Das Bauvorhaben entspricht nicht den Festsetzungen des Bebauungsplans und bedarf in Bezug auf Baumpflanzungen und Bauweise der Stellplätze einer Befreiung. Es liegen folgende Begründungen vor:

Baumpflanzungen:

Im Bebauungsplan und Grünordnungsplan sind Bäume gefordert, die

- 1. Zum Teil im Verbotsbereich unter einer 110 KV-Leitung stehen würden. Die Freileitung ist im Bebauungsplan nicht erwähnt oder enthalten.*
- 2. Nicht mit der Nutzung der Fläche als Überdachung mit PV-Anlage vereinbar sind.*

Als sinnvolle Maßnahmen, die trotz der Rahmenbedingungen möglich sind, wurde an der südlichen Grundstücksgrenze ein Lesesteinstreifen als Eidechsenhabitat eingeplant und der Geltungsbereich des Freiflächengestaltungsplan wurde entlang der Straße am Steiner nach Norden erweitert, um Baumpflanzungen an ausreichend großen Standorten vorzunehmen. Die Grünfläche unter der Freileitung wird mit Gehölzen gem. Bebauungsplan / Grünordnungsplan bepflanzt, deren Wuchshöhe maximal 4 m beträgt.

Bauweise der Stellplätze:

Im Bebauungsplan sind ausschließlich offene Stellplätze (keine Garagen und Carports) vorgesehen.

Aufgrund der Energiewende beabsichtigt der Bauherr eine PV-Anlage zu erstellen, um seinen Strombedarf ausreichend abdecken zu können. Hierzu bietet sich an, die notwendigen Stellplätze mit heranzuziehen und mit verglasten PV-Elementen zu überdachen. Die städtebauliche Ausrichtung des Bebauungsplans wird hierbei eingehalten. Die Wände sind offen (Stahlstützen mit Stahlseilen) und dienen so als Rankgerüst für Kletterpflanzen, an den Stellen, an denen der Bebauungsplan Baumreihen vorsieht.

Gemäß Bebauungsplan ist anfallendes Niederschlagswasser zu versickern, sofern es die Bodenverhältnisse zulassen.

Die Nachbarteilnahme wurde durchgeführt. Bis auf zwei Eigentümer haben alle Nachbarn dem Bauvorhaben zugestimmt.

Beratung:

Der Bauausschuss empfiehlt einstimmig dem Beschlussvorschlag zuzustimmen.

Beschluss:

Der Markt Kleinheubach erteilt dem Bauvorhaben Im Steiner 12-14, Fl.Nr. 3850 für die Änderungen in Bezug auf den Grünordnungsplan (Baumpflanzungen und Eidechsenhabitate) und für die Überdachung der Stellplätze Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB wird erteilt.

Einstimmig beschlossen

**6 Frankenstraße 8, Fl.Nr. 4100/63 - Bauantrag zum Neubau Mehrfamilienwohnhaus
Beratung und Beschlussfassung**

Sachverhalt:

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Mittelgewann“, im allgemeinen Wohngebiet.

Mit Bescheid vom 13.10.2021 wurde die Baugenehmigung für das Vorhaben „Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses“ erteilt. Genehmigt wurden vier Wohneinheiten (WE1 49,98 m², WE2 88,39 m², WE3 45,88 m², WE4 71,51 m²). Bei einer Baukontrolle wurde festgestellt, dass die vorgelegten Baupläne nicht den genehmigten Plänen übereinstimmten. Aufgrund der planabweichenden Ausführung wurde ein neuer Bauantrag für das gesamte Wohnhaus vom Landratsamt gefordert und eingereicht.

Auf dem Grundstück Fl.Nr. 4100/63 wurde ein Mehrfamilienwohnhaus mit 4 Wohneinheiten in der Bauweise I+D mit einer Dachneigung von 40° errichtet.
Im Gegensatz zur genehmigten Planung wurde vom Erdgeschoss bei der Wohnung 1 eine Treppe ins Kellergeschoss errichtet. Im KG befinden sich zusätzliche Wohnräume für die WE1. Ein zweiter Rettungsweg ist in den Plänen dargestellt. Außerdem werden die übrigen Kellerräume anders aufgeteilt.

Das Bauvorhaben entspricht nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes, da durch den Zwerchgiebel die zulässige Traufhöhe (3,50m) um 3,13m überschritten wird. Außerdem wird von der zulässigen Dachneigung (40 – 50 °) beim Zwerchgiebel (12°) abgewichen. In der Baugenehmigung aus dem Jahr 2021 waren diese Abweichungen enthalten. Es liegt folgende Erläuterung vor:

„Der Zwerchgiebel befindet sich auf der straßenabgewandten Seite und ist daher im Straßenbild kaum wahrnehmbar. Durch den vorgelagerten Balkon tritt der Zwerchgiebel zusätzlich optisch in den Hintergrund. Vergleichbare Überschreitungen der zulässigen Traufhöhe wurden in der unmittelbaren Nachbarschaft bereits genehmigt, insbesondere auf dem Nachbargrundstück 4100/60 (Flachdach-Quergiebel).

Auch die reduzierte Dachneigung der Dachgauben fügt sich in das bestehende Umfeld ein. Zahlreiche Dachaufbauten in der Straße unterschreiten die gemäß B-Plan geforderte Dachneigung. Zudem wären Dachaufbauten mit einer Dachneigung von 40° nur eingeschränkt sinnvoll umsetzbar. Das Hauptdach erfüllt die Vorgaben des Bebauungsplanes hinsichtlich der Dachneigung vollständig.“

Die Nachbarbeteiligung wurde durchgeführt. Alle Eigentümer der benachbarten Grundstücke haben dem Bauantrag zugestimmt.

Nach der Garagenstellplatzverordnung sind für die vier Wohneinheiten acht Stellplätze nachzuweisen. Der Stellplatznachweis ist erfüllt.

Beratung:

Der Bauausschuss empfiehlt einstimmig dem Beschlussvorschlag zuzustimmen.

Beschluss:

Der Markt Kleinheubach erteilt für die Überschreitung der Traufhöhe im Bereich des Zwerchgiebels und für die Unterschreitung der Dachneigung für den Zwerchgiebel und der

Gauben am Anwesen Frankenstraße 8, Fl.Nr. 4100/63 Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB wird erteilt.

Einstimmig beschlossen

- 7 Hauptstraße 29, Fl.Nr. 3416 - Antrag auf Denkmalschutzrechtliche Erlaubnis nach Art. 6 DSchG und Anzeige nach Gestaltungssatzung zur Aufbringung eines neuen Farbanstrichs und einer neuen Dacheindeckung
Beratung und Beschlussfassung**

Sachverhalt:

Der Antragsteller beabsichtigt, am Wohnhaus Hauptstraße 29 die bestehende Dacheindeckung vollständig zu erneuern. Die vorhandenen Dachziegel werden entfernt und durch neue Tonziegel in naturroter Ausführung ersetzt. Für die Dachdämmung werden vom Bauherrn zwei Varianten vorgeschlagen:

Variante 1 – Ausführung ohne zusätzliche Aufdachdämmung:

Eine Zwischensparrendämmung ist bereits im Bestand vorhanden. Unabhängig davon ist durch die neue Lattung und Konterlattung, welche für die Neueindeckung erforderlich ist, eine konstruktive Erhöhung des Dachaufbaus nicht vermeidbar. Diese würde sich voraussichtlich auf ca. 50 mm belaufen.

Variante 2 – Ausführung mit Aufdachdämmung:

Bei Ausführung mit einer Aufdachdämmung in minimaler Stärke (ca. 40 mm) würde sich der Dachaufbau insgesamt auf ca. 90 mm erhöhen.

Zu den beiden vorgeschlagenen Varianten wird vom Bauherrn erläutert, dass aus bauphysikalischer und energetischer Sicht eine Ausführung mit Aufdachdämmung bevorzugt wird, insbesondere im Hinblick auf eine nachhaltige Verbesserung der Wohnqualität für die Mieter.

Außerdem soll am Wohnhaus ein Fassadenanstrich mit „Relius S3502R“ Hellgrau und Sockelfarbe „S5502R“ Dunkelgrau erfolgen.

Der Markt Kleinheubach wurde durch die Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes mit Mail vom 28.05.2026 um Stellungnahme im Rahmen des denkmalschutzrechtlichen Erlaubnisverfahrens zum Vorhaben gebeten.

Die Denkmalfachliche Beurteilung des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege (LFD) weist auf folgendes hin:

„Aus denkmalfachlicher Sicht wird eine Aufdachdämmung eher kritisch gesehen, ihr kann nur zugestimmt werden, wenn sich die Aufbauten auf das Minimum reduzieren (Mischform Zwischensparren- und Aufdachdämmung möglich?) und vor Ausführungsbeginn die entsprechenden Anschlüsse (Ortgang- und Traufdetails) als Werkplanung vorgelegt und mit den Denkmalbehörden abgestimmt werden.

Für die Dacheindeckung sind naturrote Tonziegel zu verwenden.

Die Farbgebung der Fassaden ist mit der UDB abzustimmen. Aus denkmalfachlicher Sicht wird die vorgeschlagene Farbgebung nicht befürwortet und ein wärmerer, weniger kühler Grundton empfohlen, der sich in das historische Umfeld Kleinheubachs angemessen einfügt.“

Stellungnahme Büro Neu:

„Ohne die Details zu den Traufanschlüssen ist es kaum möglich, eine Einschätzung zur geplanten Aufdach-Dämmung zu geben.

Grundsätzlich spricht, wenn die Ausführung der Dachanschlüsse umlaufend bedacht und

„denkmalgerecht“ erfolgen, m.E. wenig gegen die angedachte Aufdach-Dämmung.

Der vorgesehene Dachziegel „Braas, Typ Topas 13V, Naturrot“ ist ausgesprochen schön und im Kontext Altort passend.

Die Traufdetails sind vorzulegen und mit der unteren Denkmalbehörde, gerne auch mit unserem Büro abzustimmen.

Die angedachte Farbgebung der Fassade grau in grau ist genehmigungsfähig; wenngleich ein helles beige, wie im Bestand, in der engen Hauptstraße, eine positiveres Erscheinungsbild hätte.

Die erhalten gebliebenen massiven Fensterbänke sind zu erhalten.

Wenn die vorhandenen außenliegenden Roll-Ladenkästen erhalten bleiben sollen, sind diese wie auch die Fensterbänke, im selben Farbton anzulegen, wie die Faschen um die Fensteröffnungen (und in den Laibungen).

Die zwingend auszuführenden Putzfaschen sollen sich in Oberfläche und Farbgebung vom Rest der Fassade unterscheiden und nach Möglichkeit (kein Muss) breiter als im Bestand ausgeführt werden (Bestand ca. 30 mm, große Fenster neu ca. 90-110 mm, kleine Fenster neu ca. 30-60 mm).

Als Farbe für die Faschen und auch für die Holzprofile im Anschlussbereich Fassade / Dach sollte ein hellerer (bis hin zu einem gedeckten weiß, wie im Bestand) als die Fassade gewählt werden.

Wünschenswert wäre es, wenn die Alu-Fensterbänke im Erdgeschoss ersetzt werden würden durch eine Ausführung, die den Fensterbänken im Obergeschoss entspricht.“

Stellungnahme der Verwaltung:

Gemäß Gestaltungssatzung für den Altort sind naturrote bis rotbraune Dachziegel, vorzugsweise als Biberschwanzziegel zulässig. Die bestehende Dachkonstruktion eines Gebäudes ist zur Verbesserung des Wärmeschutzes gut geeignet, da die Dachdeckung als sichtbares Außenbauteil davon nicht beeinträchtigt wird. Die Erhöhung durch die Dämmung wirkt sich auf das Umfeld der Gebäude aus. Unzulässig bei der Verputzfarbe sind sehr helle Farben, sehr dunkle Farben oder schwarz, grelle und leuchtende Farben.

Das Vorhaben entspricht bei der Farbgebung und Art der Dachziegel und dem Farbanstrich des Gebäudes der Gestaltungssatzung des Marktes Kleinheubach. Bei einer altortgerechten Herstellung der Trauf- und Dachanschlüsse kann der Aufdachdämmung zugestimmt werden.

Beratung:

Der Bauausschuss empfiehlt einstimmig dem Beschlussvorschlag zuzustimmen.

Herr Hans-Peter Friedrich fragt nach, was der Denkmalschutz mit diesem Haus zu tun hätte. Bürgermeister Thomas Münig erklärt, dass das Haus im Satzungsbereich liegt und deshalb die Denkmalschutzbehörde mit involviert ist.

Beschluss:

Der Markt Kleinheubach erteilt für die Aufbringung einer neuen Dacheindeckung mit naturroten Tonziegel in der Ausführung mit zusätzlicher Aufdachdämmung mit einer Erhöhung des Dachaufbaus von ca. 90 mm am Anwesen Hauptstraße 29 die Zustimmung im Rahmen des denkmalschutzrechtlichen Erlaubnisverfahrens nach Art. 15 Abs. 1 DSchG.

Der Markt Kleinheubach erteilt für die Aufbringung eines neuen Farbanstrichs mit der Farbe „Relius S3502R“ Hellgrau und Sockelfarbe „S5502R“ Dunkelgrau am Anwesens Hauptstraße 29 die Zustimmung im Rahmen des denkmalschutzrechtlichen Erlaubnisverfahrens nach Art. 15 Abs. 1 DSchG.

Einstimmig beschlossen

**8 Bachgasse 23, Fl.Nr. 351 - Antrag auf Denkmalschutzrechtliche Erlaubnis nach Art. 6 DSchG und Anzeige nach Gestaltungssatzung zum Austausch von Asbestdächer gegen Sandwichplatten
Beratung und Beschlussfassung**

Sachverhalt:

Der Antragsteller beabsichtigt, das Asbestdach des Wohnhausanbaus und die Asbestdächer der drei Nebengebäude am Anwesen Bachgasse 23 mit Sandwichplatten auszutauschen. Die Farbe der neuen Dacheindeckung muss an die des Hauptdaches (grau) angepasst sein.

Der Markt Kleinheubach wurde durch die Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes mit Mail vom 28.05.2026 um Stellungnahme im Rahmen des denkmalschutzrechtlichen Erlaubnisverfahrens zum Vorhaben gebeten.

Gemäß Gestaltungssatzung für den Altort ist bei Nebengebäuden die Ausführung der Dacheindeckung mit grauer oder rötlicher Blecheindeckung zulässig.

Das Vorhaben entspricht bei der Eindeckung mit Sandwichplatten bei den Nebengebäuden der Gestaltungssatzung des Marktes Kleinheubach. Für den Anbau des Hauptgebäudes ist die Blecheindeckung gemäß Satzung nicht zulässig. Da der Anbau nicht einsehbar ist, kann gemäß Abstimmung mit dem Büro Neu der Eindeckung mit Sandwichplatten zugestimmt werden.

Beratung:

Der Bauausschuss empfiehlt mehrheitlich den Beschlussvorschlägen zuzustimmen.

Bürgermeister Thomas Münig empfiehlt im Gegensatz zur Bauausschusssitzung den zweiten Beschlussvorschlag abzulehnen. Das Büro Neu hat bei einer Vorortbesichtigung festgestellt, dass der Anbau doch von der Straße aus einsehbar ist.

Beschluss:

Der Markt Kleinheubach erteilt für die Dacheindeckung mit grauen Sandwichplatten an den drei Nebengebäuden des Anwesens Bachgasse 23 die Zustimmung im Rahmen des denkmalschutzrechtlichen Erlaubnisverfahrens nach Art. 15 Abs. 1 DSchG.

Einstimmig beschlossen.

Der Markt Kleinheubach erteilt abweichend von der Gestaltungssatzung für die Dacheindeckung mit grauen Sandwichplatten am Anbau des Hauptgebäudes die Zustimmung im Rahmen des denkmalschutzrechtlichen Erlaubnisverfahrens nach Art. 15 Abs. 1 DSchG.

Abgelehnt

- 9 Änderung der Bebauungspläne im Bereich "Mittelgewann I" - Anfrage und weiteres Vorgehen
 Beratung und Beschlussfassung**

Sachverhalt:

Der Marktgemeinderat Kleinheubach hat in der Sitzung vom 24.03.2026 beschlossen, die Bebauungspläne „Mittelgewann“ zu ändern. Der ursprüngliche Bebauungsplan „Mittelgewann“ ist aus dem Jahr 1979.

Seitens des Gremiums wurde angefragt, auch die Bebauungspläne „Mittelgewann I“ zu ändern. Der ursprüngliche Bebauungsplan „Mittelgewann I“ ist aus dem Jahr 2003.

Die Verwaltung empfiehlt, zuerst das Änderungsverfahren „Mittelgewann“ abzuschließen. Die Erfahrungen und Erkenntnisse daraus können anschließend in die Änderung der Bebauungspläne „Mittelgewann I“ einfließen.



Beratung:

Der Bauausschuss empfiehlt einstimmig dem Beschlussvorschlag zuzustimmen.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat Kleinheubach beschließt, nach Abschluss des Änderungsverfahrens der Bebauungspläne „Mittelgewann“ über eine Änderung der Bebauungspläne „Mittelgewann I“ zu beraten.

Einstimmig beschlossen

**10 Beteiligung am Modellregionengesetz
 Beratung und Beschlussfassung**

Sachverhalt:

Am 16.05.2026 ist Gesetz zur Einführung von Modellregionen und zur Deregulierung – Bayerisches Modellregionengesetz (BayMoG) – in Kraft getreten.

Zielsetzung und Grundidee des Gesetzes

Das Gesetz eröffnet die Möglichkeit, sich als sogenannte Modellregion zu bewerben und damit in einem befristeten Rahmen von einzelnen landesrechtlichen Vorschriften freigestellt zu werden. Ziel ist

es, Verfahren zu vereinfachen, Einsparpotential zu erproben und Erkenntnisse für künftige Reformen zu gewinnen. Das Ziel ist eine möglichst flächendeckende Übertragbarkeit.

Als Modellregion können durch Rechtsverordnung des Staatsministeriums des Innern, für Sport und Integration unter anderem kreisangehörige Gemeinden festgesetzt werden, Art. 2 S. 1 Nr. 3 BayMoG.

Das vorliegende Modellvorhaben betrifft den Vollzug des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes und damit landesrechtliche Vorschriften, Art. 1 Abs. 2 BayMoG.

Die Beteiligung als Modellregion ist freiwillig, kostenlos und erfolgt nur auf Antrag der Gemeinde. Die Kosten für die Umsetzung der beantragten Maßnahmen trägt der Antragsteller.

Im Bereich des Vollzugs des Ensembleschutzes im Altort Kleinheubach ist eine Festsetzung als Modellregion anzustreben.

So könnte der Markt Kleinheubach die befristete Freistellung von landesrechtlichen Zuständigkeits- und Verfahrensvorschriften des Bayerischen Denkmalschutzrechtes beantragen.

Ziel des Modellvorhabens wäre es, dem Markt Kleinheubach für Vorhaben im Bereich des in der Denkmalliste eingetragenen Ensembles im Altort E-6-76-132-1 soweit weder Einzeldenkmäler noch Bodendenkmäler betroffen sind, die Befugnis einzuräumen, anstelle der Unteren Denkmalschutzbehörde eigenständige denkmalrechtliche Teilentscheidungen beziehungsweise verbindliche fachliche Feststellungen mit Wirkung für das bauaufsichtliche Verfahren zu treffen.

Die Entscheidung des Marktes Kleinheubach ersetzt in den vom Modellvorhaben erfassten Fällen die Entscheidung der Unteren Denkmalschutzbehörde.

Bei baugenehmigungspflichtigen Vorhaben wären vom Landratsamt Miltenberg die Entscheidung des Marktes Kleinheubach im bauaufsichtlichen Verfahren zugrunde zu legen und, soweit erforderlich, in den Tenor oder in die Nebenbestimmungen der jeweiligen Baugenehmigung übernehmen.

Im Antragsverfahren zur Modellregion wird das Landratsamt Miltenberg sowie der Bayerische Gemeindetag beteiligt/gehört.

Das Bayerische Modellregionengesetz (BayMoG) ermöglicht lediglich Ausnahmen von konkreten rechtlichen Vorschriften. Die Vorschriften, von denen eine Befreiung beantragt wird, werden im Antrag benannt. Eine versuchsweise Übertragung von Aufgaben oder Zuständigkeiten sieht das BayMoG nicht vor.

Beantragte Freistellung von landesrechtlichen Vorschriften:

Beantragt wird eine befristete Freistellung von folgenden landesrechtlichen Vorschriften, soweit diese der beantragten Aufgabenwahrnehmung des Marktes Kleinheubach entgegenstehen:

1. Art. 10 Abs. 1 Satz 1 BayDSchG - Zuständigkeit

Nach Art. 10 Abs. 1 Satz 1 BayDSchG sind Untere Denkmalschutzbehörden grundsätzlich die Kreisverwaltungsbehörden. Für den Bereich des Modellvorhabens soll hiervon teilweise abgewichen werden.

Der Markt Kleinheubach soll im räumlichen und sachlichen Geltungsbereich des Modellvorhabens (vgl. Nr. 6 – 7) die Aufgaben der Unteren Denkmalschutzbehörde wahrnehmen, soweit Vorhaben im Bereich des in der Denkmalliste eingetragenen Ensembles im Altort Kleinheubach betroffen sind und weder Einzeldenkmäler noch Bodendenkmäler berührt werden.

Die Gemeinde erteilt ein verbindliches denkmalrechtliches Einvernehmen.

2. Art. 14 Abs. 2 Satz 1 BayDSchG – Beteiligung des Landesamtes für Denkmalpflege

Nach Art. 14 Abs. 2 Satz 1 BayDSchG soll die zuständige Denkmalschutzbehörde vor einer Entscheidung nach den Teilen 2 und 3 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes das Landesamt für Denkmalpflege hören.

Für die vom Modellvorhaben erfassten Fälle soll eine gesonderte Beteiligung des Landesamts für Denkmalpflege nicht erforderlich sein, soweit

- das Vorhaben ausschließlich den Ensemblebereich betrifft,
- weder Einzeldenkmäler noch Bodendenkmäler betroffen sind,
- die Entscheidung auf Grundlage der Gestaltungssatzung für den Altort erfolgt,
- die Belange des Ensembleschutzes gewahrt bleiben,
- und die Entscheidung unter Mitwirkung eines städtebaulich qualifizierten und denkmalerfahrenen Architekten vorbereitet und getroffen wird.

Das Landesamt für Denkmalpflege bleibt unberührt staatliche Fachbehörde nach Art. 11 Abs. 1 Satz 1 BayDSchG.

Das Modellvorhaben zielt nicht auf eine generelle Infragestellung der fachlichen Stellung des Landesamts für Denkmalpflege. Es betrifft ausschließlich die Erprobung einer abweichenden Verfahrens- und Entscheidungsstruktur für einen eng begrenzten Bereich des Ensembleschutzes im Altort Kleinheubach

3. Art. 6 Abs. 1 und Abs. 5 BayDSchG

Nach **Art. 6 Abs. 1 BayDSchG** bedürfen bestimmte Maßnahmen an Baudenkmalern und im Ensemblebereich einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Nach **Art. 6 Abs. 5 S. 1 BayDSchG** entfällt die gesonderte denkmalrechtliche Erlaubnis, wenn für das Vorhaben eine Baugenehmigung oder eine an ihre Stelle tretende bauaufsichtliche Entscheidung erforderlich ist.

Für die vom Modellvorhaben erfassten Vorhaben soll die denkmalrechtliche Entscheidungskomponente im bauaufsichtlichen Verfahren durch die Entscheidung des Marktes Kleinheubach ersetzt werden.

Bei baugenehmigungspflichtigen Vorhaben soll das Landratsamt Miltenberg als Bauaufsichtsbehörde die vom Markt Kleinheubach getroffene denkmalrechtliche Teilentscheidung im Rahmen der Baugenehmigung zugrunde legen und, soweit erforderlich, in den Tenor oder in Nebenbestimmungen der Baugenehmigung übernehmen.

4. Art. 59 S. 1 Nr. 3 / Art. 60 S. 1 Nr. 3 BayBO

Das Bayerische Denkmalschutzrecht ist nach Art. 6 Abs. 5 S. 1 BayDSchG, Art. 59 S. 1 Nr. 3 BayBO, Art. 60 S. 1 Nr. 3 BayBO als aufgedrängtes Fachrecht im Baugenehmigungsverfahren ausgestaltet: Das eigenständige denkmalrechtliche Erlaubnisverfahren tritt zurück, die Baugenehmigung ersetzt die denkmalrechtliche Erlaubnis, und das Denkmalschutzrecht ist Bestandteil des Pflichtprüfprogramms der Bauaufsichtsbehörde nach Art. 59 S. 1 Nr. 3 bzw. Art. 60 S. 1 Nr. 3 BayBO.

Das Modellvorhaben verändert die Entscheidungsstruktur innerhalb dieses Prüfprogramms: Die inhaltliche Sachentscheidungskompetenz über die denkmalrechtliche Vereinbarkeit des Vorhabens wird auf den Markt Kleinheubach übertragen. Der Markt Kleinheubach erteilt oder versagt seine Zustimmung gegenüber der Bauaufsichtsbehörde. Diese Zustimmung ist für die Bauaufsichtsbehörde bindend.

Bedarf ein Vorhaben der Baugenehmigung oder bauordnungsrechtlichen Zustimmung, tritt an die Stelle der denkmalrechtlichen Erlaubnis die Zustimmung des Markt Kleinheubachs gegenüber der Bauaufsichtsbehörde.

5. Verfahrenssicherung und Kontrolle

a) Verfahren vergleichbar § 36 BauGB / 67 BayBO

Die Übertragung der denkmalschutzrechtlichen Entscheidungskompetenz auf den Markt Kleinheubach begründet keine unkontrollierte kommunale Alleinentscheidung. Ein mehrstufiges System sichert die rechtliche Kontrolle, die Verfahrensbeschleunigung und die fachliche Qualität der Entscheidungen.

Es wird hierzu ein Regime welches sich an § 36 BauGB orientiert eingeführt. Insoweit besteht eine Zustimmungsfiktion, als auch eine Möglichkeit der Ersetzung einer rechtswidrig versagten Zustimmung.

(1) Bedarf ein Vorhaben der Baugenehmigung oder bauordnungsrechtlichen Zustimmung, tritt an die Stelle der Genehmigung nach diesem Gesetz die Zustimmung des Markt Kleinheubach gegenüber der Bauaufsichtsbehörde.

(2) Hat der Markt Kleinheubach nicht innerhalb von zwei Monaten nach Eingang des Ersuchens über die Zustimmung entschieden, kann das Landratsamt Miltenberg die Zustimmung ersetzen.

(3) Hat der Markt Kleinheubach seine nach dieser Verordnung erforderliche Zustimmung rechtswidrig versagt und besteht ein Rechtsanspruch auf Erteilung der Baugenehmigung, kann die fehlende Zustimmung nach Maßgabe der Absätze 4 bis 6 ersetzt werden.

(4) Art. 112 der Gemeindeordnung (GO) findet keine Anwendung.

(5) Die Genehmigung gilt zugleich als Ersatzvornahme im Sinn des Art. 113 GO; sie ist insoweit zu begründen. Entfällt die aufschiebende Wirkung der Anfechtungsklage gegen die Genehmigung nach § 80 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 oder Nr. 4 der Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO), hat die Anfechtungsklage auch insoweit keine aufschiebende Wirkung, als die Genehmigung als Ersatzvornahme gilt.

(6) Vor der Ersetzung der Zustimmung ist der Markt Kleinheubach anzuhören. Ihm ist Gelegenheit zu geben, innerhalb angemessener Frist erneut über die Zustimmung zu entscheiden.

b) Fachliches Konfliktlösungsverfahren

Bei grundlegenden fachlichen Meinungsverschiedenheiten zwischen dem Markt Kleinheubach und dem Landratsamt Miltenberg über die denkmalrechtliche Beurteilung eines Vorhabens kann jede der beteiligten Behörden eine fachliche Stellungnahme des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege einholen.

6. Verwaltungsvorschriften und Vollzugshinweise zum Bayerischen Denkmalschutzrecht

Soweit Verwaltungsvorschriften, Vollzugshinweise oder behördliche Verfahrensvorgaben zum Bayerischen Denkmalschutzgesetz einer eigenständigen Entscheidung des Marktes Kleinheubach im Modellbereich entgegenstehen, wird auch insoweit eine Freistellung beantragt.

Dies betrifft insbesondere Vorgaben, wonach im Regelfall die Untere Denkmalschutzbehörde des Landratsamts die denkmalrechtliche Bewertung vorzunehmen oder das Landesamt für Denkmalpflege zu beteiligen hat.

Begründungen / Grundlagen:

A. Gestaltungssatzung als Entscheidungsgrundlage

Die Gestaltungssatzung für den Altort des Marktes Kleinheubach bildet die maßgebliche örtliche Entscheidungsgrundlage des Modellvorhabens.

Sie konkretisiert die gestalterischen und städtebaulichen Anforderungen an Vorhaben im Altort und dient damit zugleich der Sicherung des historischen Ortsbildes und der Belange des Ensembleschutzes.

Die Entscheidungen des Marktes Kleinheubach erfolgen insbesondere unter Berücksichtigung folgender Kriterien:

- Wahrung des historischen Ortsbildes,
- Einfügung in die vorhandene Dachlandschaft,
- Angemessenheit von Materialien und Farben,
- Maßstäblichkeit von Fassadenöffnungen,
- Gestaltung von Fenstern und Türen,
- Verträglichkeit von Werbeanlagen,
- Wirkung auf Straßen-, Platz- und Raumkanten,
- Erhaltung der charakteristischen Eigenart des Ensembles.

Die Gestaltungssatzung ersetzt nicht das Bayerische Denkmalschutzgesetz. Sie bildet jedoch im Rahmen des Modellvorhabens die zentrale örtliche Konkretisierung derjenigen Belange, die für die Beurteilung des Erscheinungsbildes des Ensembles maßgeblich sind.

B. Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen von der Gestaltungssatzung

Das Modellvorhaben umfasst ausdrücklich die Befugnis des Marktes, über Abweichungen, Ausnahmen oder Befreiungen von der Gestaltungssatzung zu entscheiden, sofern:

- die Belange des Ensembleschutzes gewahrt bleiben,
- das charakteristische Erscheinungsbild des Altorts nicht beeinträchtigt wird,
- die Abweichung städtebaulich und gestalterisch vertretbar ist,
- die Entscheidung fachlich durch den benannten städtebaulich qualifizierten und denkmal erfahrenen Architekten begleitet wird,
- und die Entscheidung nachvollziehbar begründet und dokumentiert wird.

Die Möglichkeit, Abweichungen von der Gestaltungssatzung zuzulassen, ist ein wesentlicher Bestandteil des Modellvorhabens. Sie soll gewährleisten, dass im Einzelfall sachgerechte, ortsangemessene und zugleich verfahrensbeschleunigende Lösungen gefunden werden können.

C. Fachliche Qualitätssicherung

Zur Sicherung der fachlichen Qualität der Entscheidungen wird der Markt Kleinheubach einen städtebaulich qualifizierten und denkmal erfahrenen Architekten als begleitendes Fachorgan einbinden.

Dieser wirkt insbesondere mit bei:

- der fachlichen Vorprüfung der Vorhaben,
- der Beurteilung der Vereinbarkeit mit der Gestaltungssatzung,
- der Bewertung der Auswirkungen auf das Erscheinungsbild des Ensembles,

- der Prüfung von Abweichungen, Ausnahmen oder Befreiungen von der Gestaltungssatzung,
- der Formulierung der fachlichen Begründung,
- der Dokumentation der Entscheidungen,
- der Evaluation des Modellvorhabens.

Hierdurch wird gewährleistet, dass die Entscheidungen des Marktes Kleinheubach nicht allein verwaltungsintern, sondern auf qualifizierter städtebaulicher und denkmalfachlicher Grundlage getroffen werden.

D. Verfahrensablauf im Modellvorhaben

Für die vom Modellvorhaben erfassten Vorhaben ist folgender Verfahrensablauf vorgesehen:

1. Das Vorhaben wird beim Markt Kleinheubach angezeigt oder im Rahmen eines bauaufsichtlichen Verfahrens dem Markt Kleinheubach zur Entscheidung vorgelegt.
2. Der Markt Kleinheubach prüft, ob das Vorhaben innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Ensembles liegt und ob Einzeldenkmäler oder Bodendenkmäler betroffen sind.
3. Sind Einzeldenkmäler oder Bodendenkmäler betroffen, findet das Modellvorhaben keine Anwendung. Es verbleibt bei der gesetzlichen Regelzuständigkeit.
4. Ist das Vorhaben vom Modellvorhaben erfasst, prüft der Markt Kleinheubach das Vorhaben auf Grundlage der Gestaltungssatzung für den Altort, der städtebaulichen Situation und der Belange des Ensembleschutzes.
5. Die fachliche Vorbereitung und Begleitung erfolgt unter Mitwirkung eines durch den Markt Kleinheubach benannten städtebaulich qualifizierten und denkmalerfahrenen Architekten.
6. Der Markt Kleinheubach trifft eine eigenständige denkmalrechtliche Teilentscheidung beziehungsweise verbindliche fachliche Feststellung, welche die Entscheidung der Unteren Denkmalschutzbehörde ersetzt.
7. Bei baugenehmigungspflichtigen Vorhaben wird die Entscheidung des Marktes Kleinheubach dem Landratsamt Miltenberg übermittelt.
8. Das Landratsamt Miltenberg legt die Entscheidung des Marktes Kleinheubach seiner Baugenehmigung zugrunde und übernimmt sie, soweit erforderlich, in den Tenor oder in Nebenbestimmungen der Baugenehmigung.

D. Zielsetzung des Modellvorhabens

Mit dem Modellvorhaben verfolgt der Markt Kleinheubach insbesondere folgende Ziele:

1. **Bürokratieabbau und Verfahrensbeschleunigung:**
Durch unmittelbare kommunale Entscheidung werden Abstimmungs- und Beteiligungsschritte reduziert.
2. **Stärkung der örtlichen Verantwortung**
Der Markt Kleinheubach verfügt über besondere Kenntnisse der örtlichen Situation, der historischen Entwicklung und der städtebaulichen Eigenart des Altorts.
3. **Verbesserung der Akzeptanz**
Entscheidungen, die vor Ort vorbereitet, erläutert und getroffen werden, sind für Eigentümer, Bauherrschaft und Bürgerschaft regelmäßig besser nachvollziehbar.

4. Bessere Verzahnung von Gestaltungssatzung und Ensembleschutz

Die vorhandene Gestaltungssatzung soll nicht lediglich parallel zum Denkmalschutzrecht angewendet werden, sondern als zentrale Entscheidungsgrundlage für den Ensemblebereich dienen.

5. Entlastung staatlicher Stellen

Durch die kommunale Entscheidung im Modellbereich werden Landratsamt und Fachbehörden von wiederkehrenden ensemblebezogenen Entscheidungsfällen entlastet.

6. Übertragbarkeit auf andere Kommunen

Das Modell kann Erkenntnisse liefern, ob vergleichbare Ensemblebereiche in Bayern künftig stärker kommunal gesteuert werden können.

F. Rechtliche und fachliche Begründung

Im Bereich des Ensembleschutzes geht es vielfach um ortsbildbezogene, gestalterische und städtebauliche Bewertungen, bei denen die Gemeinde besondere Sachnähe besitzt. Das Modellvorhaben setzt an dieser Schnittstelle an.

Es beschränkt sich auf den in der Denkmalliste eingetragenen Ensemblebereich und nimmt Einzeldenkmäler sowie Bodendenkmäler ausdrücklich aus. Damit werden Fallgruppen ausgeschlossen, bei denen regelmäßig vertiefte denkmalfachliche, bauhistorische, restauratorische oder archäologische Fragen auftreten.

Die Gestaltungssatzung bildet eine bereits vorhandene, ortsspezifische Entscheidungsgrundlage. Durch die Einbindung eines qualifizierten Architekten wird gewährleistet, dass Entscheidungen fachlich fundiert und am Schutzzweck des Ensembleschutzes ausgerichtet sind.

Das Modellvorhaben begründet keine konkrete Gefahr für die öffentliche Sicherheit oder Ordnung.

Rechte Dritter werden nicht unzulässig verkürzt. Das bauaufsichtliche Verfahren bleibt bei baugenehmigungspflichtigen Vorhaben erhalten. Sonstige öffentlich-rechtliche Anforderungen bleiben unberührt.

Das Modellvorhaben betrifft ausschließlich die denkmalrechtliche Entscheidungszuständigkeit im eng begrenzten Ensemblebereich des Altorts Kleinheubach. Einzeldenkmäler und Bodendenkmäler bleiben vollständig ausgenommen.

Die beantragte Regelung ist verhältnismäßig, da sie:

- räumlich eng auf den Ensemblebereich begrenzt ist,
- sachlich Einzeldenkmäler und Bodendenkmäler ausschließt,
- fachlich qualitätsgesichert ist,
- befristet erfolgt,
- dokumentiert und evaluiert wird,
- und keine Absenkung des Schutzniveaus des Ensembleschutzes bezweckt.

G. Organisatorische Umsetzung

Der Markt Kleinheubach wird für die Durchführung des Modellvorhabens eine zuständige Organisationseinheit innerhalb der Verwaltung benennen.

Der Markt Kleinheubach stellt sicher, dass alle Entscheidungen

- schriftlich dokumentiert,
- fachlich begründet,
- aktenkundig gemacht,
- und für Zwecke der Evaluation ausgewertet werden können.

Bei baugenehmigungspflichtigen Vorhaben erfolgt eine geordnete Übermittlung der Entscheidung an das Landratsamt Miltenberg.

H. Befristung

Das Modellvorhaben soll für die nach dem Bayerischen Modellregionengesetz höchstzulässige Dauer zugelassen werden.

Die Befristung entspricht dem Erprobungscharakter des Modellvorhabens. Sie ermöglicht eine belastbare Bewertung der Auswirkungen auf Verfahrensdauer, Verwaltungsaufwand, Entscheidungsqualität, Akzeptanz und Übertragbarkeit.

Zusammenfassende Begründung

Der Markt Kleinheubach beantragt die Erprobung eines kommunalen Entscheidungsmodells im Vollzug des Ensembleschutzes.

Im Modellbereich soll der Markt Kleinheubach anstelle der Unteren Denkmalschutzbehörde entscheiden. Die Entscheidung des Marktes Kleinheubach ersetzt die Entscheidung der Unteren Denkmalschutzbehörde.

Das Modellvorhaben ist räumlich auf den Ensemblebereich des Altorts Kleinheubach beschränkt und sachlich dadurch begrenzt, dass Einzeldenkmäler und Bodendenkmäler ausdrücklich ausgenommen sind.

Die Gestaltungssatzung für den Altort bildet die zentrale Entscheidungsgrundlage. Durch die Mitwirkung eines städtebaulich qualifizierten und denkmalerfahrenen Architekten wird die fachliche Qualität der Entscheidungen gesichert.

Das Modellvorhaben dient dem Bürokratieabbau, der Verfahrensbeschleunigung, der Stärkung kommunaler Verantwortung und der Verbesserung der Akzeptanz denkmalrechtlicher Entscheidungen.

Der Markt Kleinheubach bittet daher um positive Entscheidung über den Antrag und um Festsetzung als Modellregion nach Maßgabe des Bayerischen Modellregionengesetzes.

Beratung:

Bürgermeister Thomas Münig plädiert dafür den Mut zu haben das Modellvorhaben einzureichen.

Herr Michael Fertig findet das Modell gut gibt aber zu bedenken, dass die untere Denkmalschutzbehörde aktuell als Art Puffer bei Entscheidungen dient. Er meint, die Satzung müsste dann auch angepasst werden.

Herr Thomas Bissert sieht es positiv. Es wären kurze Wege, man könnte Vorort-Entscheidungen treffen.

Herr Sven Moder spricht sich auch für das Modellvorhaben aus. Es könnten fixe Entscheidungen im Rahmen der Beratungsleistung getroffen werden zwischen Bauherren und Verwaltung. Er fragt nach, ob der Gemeinderat dann noch darüber abstimmen müsste.

Bürgermeister Thomas Münig erwidert, dass der Gemeinderat nach wie vor beteiligt wäre.

Auf Nachfrage von Herrn Sven Moder wie schnell es umsetzbar ist, antwortet Bürgermeister Thomas Münig, dass die Modelle auf 5 Jahre angelegt seien. Wie lange es dauert bis eine Bewilligung vorliegt, kann er nicht sagen, da es das erste Mal sei, dass es diese Möglichkeit der Modellregion gibt. Herr Pascal Horak möchte wissen, wie hoch der arbeitstechnische Aufwand für die Verwaltung wäre und ob Personal eingestellt werden müsste. Bürgermeister Thomas Münig ist der Auffassung, dass es mit dem bestehenden Personal machbar ist. Letztendlich ersetzt die Gemeinde die Stellungnahme der Denkmalschutzbehörde.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat Kleinheubach beschließt, für das Modellvorhaben „Kommunaler Vollzug des Ensembleschutzes im Altort Kleinheubach“ einen Antrag auf Festsetzung als Modellregion nach dem Bayerischen Modellregionengesetz zu stellen.

Einstimmig beschlossen

- 11 Aufnahme des Ortsvereins "Dharmika Karate - Do Kleinheubach e. V." in die Liste der förderfähigen Vereine
Beratung und Beschlussfassung**

Sachverhalt:

Der Ortsverein „Dharmika Karate – Do Kleinheubach e.V.“ beantragt die Aufnahme in die Liste der förderfähigen Vereine des Marktes Kleinheubach.

Die Förderung würde für den Verein eine pauschale jährliche Förderung in Höhe von 200,00 Euro sowie eine Förderung von 15,00 Euro bzw. 10,00 Euro pro Jugendlichen, eine mietfreie Veranstaltung im „Bürgerzentrum Hofgarten“ sowie ein freies Kontingent im Mitteilungsblatt vorsehen.

Die Eintragung im Vereinsregister liegt vor (VR 200982).

Beschluss:

Der Ortsverein „Dharmika Karate – Do Kleinheubach e.V.“ wird in die Liste der förderfähigen Vereine des Marktes Kleinheubach rückwirkend zum 01.01.2026 aufgenommen.

Einstimmig beschlossen

- 12 Bekanntgabe nichtöffentlich gefasster Beschlüsse**

Es werden folgende nichtöffentlich gefassten Beschlüsse bekanntgegeben:

Bekanntmachung nö-Beschlüsse vom 08.05.2026

Der Niederschrift der letzten nichtöffentlichen Sitzung vom 24.03.2026 wird zugestimmt.

Bekanntmachung nö-Beschlüsse vom 12.05.2026

Der Marktgemeinderat Kleinheubach beschloss die Vergabe der Rahmenvertragsleistungen für Reparaturarbeiten bei Wasserrohrbrüchen, Kanalschäden und kleineren Straßenschäden für die Jahre 2026 und 2027 an die Firma B&B Bauunternehmung GmbH, Siemensring 9, 63924 Kleinheubach gemäß den angebotenen Einheitspreisen lt. Angebot vom 21.04.2026 (Angebotspreis Leistungsverzeichnis 162.238,65 € brutto).

Der Marktgemeinderat Kleinheubach beschloss die Vergabe der Planungsleistungen zur Umgestaltung des Mehrfachknotens Friedenstraße / Rüdenauer Straße / Siemensring / Im Mittelgewann / Bahnhofstraße / Gottlieb-Wagner-Straße und Bahnübergang ab Leistungsphase 3 an das Ingenieurbüro Klingenmeier Beratende Ingenieure e.K., Löhstraße 1, 63916 Amorbach laut Angebot vom 17.04.2026 zum Honorarangebotspreis von 70.939,30 € brutto.
Die Beauftragung erfolgt stufenweise.

13 Informationen

Bürgermeister Münig informiert:

13.1 Baugenehmigung für Hauptstraße 21 a

Der Markt Kleinheubach hat die Baugenehmigung für die Hauptstraße 21 a erhalten.

13.2 Neue Schulleiterin ab 01.08.2026

Die bisherige Konrektorin Frau Nicole Rath wird mit Wirkung zum 01.08.2026 als Schulleiterin der Grund- und Mittelschule Kleinheubach bestellt. Die bisherige Schulleiterin Frau Angelika Hirsch geht in den Ruhestand.

13.3 Marktstraße 66 und 64

In der Marktstraße 66 und 64 wurde der Putz entfernt und die Balken freigelegt. Die Arbeiten sind Bestandteil der beauftragten Untersuchung der beiden Gebäude in Bezug auf ihren aktuellen Zustand.

13.4 Haushaltssatzung genehmigt

Das Landratsamt Miltenberg hat am 12.06.2026 die Haushaltssatzung genehmigt und den Haushaltsplan gewürdigt. Der Haushalt wird im nächsten Amtsblatt veröffentlicht.

14 Anfragen

14.1 Parksituation Pfarrer-Frömel-Ring 53

Herr Thomas Bissert spricht die Parksituation im Pfarrer-Frömel-Ring 53 an. Er berichtet, dass die Straße zugeparkt ist, sobald der Friseursalon offen hat und gleichzeitig Erste-Hilfe-Kurse im gleichen Gebäude durchgeführt werden.

Bürgermeister Thomas Münig erwidert, dass dort gem. StvO geparkt werden darf.

Ende der öffentlichen Sitzung.

F. d. R.

Schriftführer:

Vorsitzender:

Jordis Sauer
Verwaltungsangestellte

Thomas Münig
Erster Bürgermeister