



# Markt Kleinwallstadt

## NIEDERSCHRIFT

über die öffentliche Sitzung  
des Marktgemeinderates Kleinwallstadt  
am Montag, den 28.07.2025  
in der Bergsporthalle Hofstetten, Am Rücker Berg 3

|         |                   |
|---------|-------------------|
| Nummer: | 06/2025           |
| Dauer:  | 19.00 – 20.30 Uhr |

|                |                                  |
|----------------|----------------------------------|
| Vorsitz:       | 2. Bürgermeister Ludwig Seuffert |
| Schriftführer: | Markus Michler                   |

|                   |                   |
|-------------------|-------------------|
| weitere Anwesende | SB Manuel Bergold |
|-------------------|-------------------|

| Mitglieder des MGR |           |              | anwe-<br>send                       | entschul-<br>digt                   | unent-<br>schuldigt      | Bemerkungen                   |
|--------------------|-----------|--------------|-------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------|-------------------------------|
| Dr. Jung           | Jürgen    | CSU          | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | 3. Bürgermeister              |
| Köhler             | René      | CSU          | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> |                               |
| Morhard            | Gerd      | CSU          | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> |                               |
| Kaufmann           | Alexander | CSU          | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | Fraktionsvorsitzender         |
| Dr. Rohe           | Uwe       | CSU          | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Stellv. Fraktionsvorsitzender |
| Stahl              | Christian | CSU          | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> |                               |
| Seitz              | Julia     | CSU          | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |                               |
| Seuffert           | Ludwig    | FWG          | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | 2. Bürgermeister              |
| Pfeifer            | Thomas    | FWG          | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | Stellv. Fraktionsvorsitzender |
| Trenner            | Heiner    | FWG          | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> |                               |
| Zajic              | Hans      | FWG          | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | Fraktionsvorsitzender         |
| Rodenhausen        | Robert    | FWG          | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> |                               |
| Kayser             | Simone    | FWG          | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> |                               |
| Wetzelsberger      | Marco     | SPD          | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | Fraktionsvorsitzender         |
| Metzger            | Harald    | SPD          | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> |                               |
| Ostheimer          | Helga     | SPD          | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> |                               |
| Herrmann           | Samuel    | SPD          | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | Stellv. Fraktionsvorsitzender |
| Kreuzer            | Hannelore | Grüne        | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> |                               |
| Landwehr-Büttner   | Peter     | Grüne        | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | Parteisprecher                |
| Horn               | Annette   | Fraktionslos | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> |                               |

|                          |                                                                                                                                      |
|--------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Anlagen zum<br>Protokoll | zu TOP 7 Präsentation Ortsmitte Hofstetten Feuerwehrhaus<br>zu TOP 8 Präsentation neue Stellplatz- und Garagensatzung Kleinwallstadt |
|--------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## **Tagesordnung - öffentlich:**

- 4. Genehmigung der öffentlichen Niederschriften vom 30.06.2025**
- 5. Berichte des Bürgermeisters**
- 6. Veröffentlichung von nichtöffentlichen Tagesordnungspunkten aus früheren MGR-Sitzungen**
- 7. Vorstellung Ortsmitte Hofstetten**  
Vorstellung der neuen Planung sowie Beratung und Beschlussfassung  
(s. Empfehlungsbeschluss des Bauausschusses vom 02.06.2025)
- 8. Vollzug der BayBO und des Ersten und Zweiten Modernisierungsgesetzes Bayern - Novellierung der Stellplatzsatzung des Marktes Kleinwallstadt**  
Vorstellung des Satzungsentwurfs sowie Beratung und Beschlussfassung  
(s. Empfehlungsbeschluss des Bauausschusses vom 07.07.2025)
- 9. Vollzug der BayBO – Behandlung der vorliegenden Bauvorhaben**
  - 9.1 Versetzen einer Fertiggarage (Isolierte Befreiung)**  
Fl.-Nr. 3900/4, St.-Pierre-Platz 8
  - 9.2 Nutzungsänderung eines Einfamilienwohnhauses mit vorh. Arztpraxis in ein Zweifamilienwohnhaus mit vorh. Arztpraxis**  
Fl.-Nr. 5750/8, Ringstraße 3
- 10. Vollzug der BayBO – Bekanntgabe der genehmigungsfreigestellten Bauvorhaben**
  - 10.1 Neubau einer Doppelhaushälfte**  
Fl.-Nr. 1140/37, Erlanger Straße 4
  - 10.2 Teilnutzungsänderung im KG zur Einliegerwohnung, DG zu Wohnraum**  
Fl.-Nr. 1862/1, Köhlersweg 11
- 11. Verschiedenes, Wünsche und Anregungen**

---

2. Bürgermeister Seuffert eröffnete um 19.00 Uhr die Sitzung des Marktgemeinderates Kleinwallstadt, stellte die ordnungsgemäße Ladung sowie die Beschlussfähigkeit des Gremiums fest und er begrüßte die anwesenden Markträtinnen und Markträte sowie Zuhörer. Sein besonderer Gruß galt Frau Ney vom Main-Echo.

## **4. Genehmigung der öffentlichen Niederschriften vom 30.06.2025**

Gegen die Niederschrift wurde keine Einwendung vorgebracht, sie ist somit genehmigt.

## **5. Berichte des Bürgermeisters**

2. Bürgermeister Seuffert berichtete über folgenden Themen:

### **Doppelt Gold für Lukas Stahl**

Doppelt Gold für Lukas Stahl bei den Deutschen Jugendmeisterschaften im Fahrsport im Oberbayrischen Schwaiganger/Ohlstadt vom 24.-27.7.2025!

Trotz widriger Wetter- und Bodenverhältnisse setzte sich Lukas Stahl gegen seine Konkurrenten durch und sicherte sich sowohl in der Einzelwertung, als auch mit der hessischen Mannschaft die Goldmedaille.

Mit seinen Pferden Charly, Estano und Elegant belegte er in der Dressur Platz 1, im Marathon Platz 2 und im Hindernisfahren erneut Platz 1 und sicherte sich souverän den ersten Platz in der kombinierten Wertung.

### **Kontakte mit der Patenkompanie aus Hardheim**

In den letzten Wochen gab es einige Kontakte mit unserer Patenkompanie der 2. Kompanie des Panzerbatalions 263: Freundschaftsspiel gegen die verstärkten AH des FC. (Ergebnis 3:3). Die Teilnahme beim Drachenbootrennen im Rahmen des Bootshausfestes der DJK. (Platz 3). Der Musikverein trat als Kapelle beim Sommerfest der 2. Kompanie in Hardheim auf. Außerdem waren wir in der letzten Woche durch meine Wenigkeit beim Feierlichen Gelöbnis in Erlenbach vertreten.

### **Sanierung Rathaushof**

Die Arbeiten zur Neugestaltung des Rathaushofes und somit der dritte und abschließende Bauabschnitt der Wallstädter Höfe sind in vollem Gange. Beim Pflasteraustausch beschreiten wir neue ökologisch vorteilhafte Wege: Zum einen werden durch den Einbau des Aquatextil „Lithon Geo Clean“ Schadstoffe biologisch abgebaut. Und zum anderen weist das neue Pflastersystem „Lithon Blue“ eine CO<sup>2</sup>-Einsparung von 42 Prozent auf, schützt das Grundwasser und ist zu 100 Prozent recyclebar. Hierzu fand vor Ort ein Pressetermin mit Vertretern der Firma Lithon statt. Im Zuge der Sanierung finden auch folgende Maßnahmen statt:

- Neue Leuchten, da für die alten keine Ersatzteile mehr verfügbar
- Behindertengerechte Gegensprechanlage u. digitales Aushangelement
- Neue Sitzgruppe westlich des Rathauses
- Ergänzung der Bepflanzung
- Fahrradunterstand nördlich des Rathauses
- Stelen an den östlichen und westlichen Eingängen zu den Wallstädter Höfen
- Sanierung der Ortsmauer im Bereich östlich der MS im alten Friedhof

### **Ortsbegehung Kleinwallstadt**

In der vorletzten Woche fand die routinemäßige Ortsbegehung in Kleinwallstadt statt. Hauptanlaufpunkte waren die JAR-Schule, das Ärztehaus mit dem Traubenareal, der Gasthof zum Hasen und die Mainlande.

### **Straßenleuchte Almhütte**

An der Almhütte wurde entlang des Weges zum Parkplatz inzwischen vom Bauhof die Straßenleuchtenmasten gesetzt.

### **Feuerwehr-Abzeichen**

Am Samstag vor einer Woche fand eine erfolgreiche Leistungsabnahme der Feuerwehren aus Kleinwallstadt, Hofstetten und Hausen am Kleinwallstädter Feuerwehrhaus statt.

### **Bahnunterführung am Bahnhof Kleinwallstadt**

Zu dem Projekt Bahnquerung haben wir die Information bekommen, dass kein Planfeststellungsverfahren durchgeführt werden muss, sondern dass ein Plangenehmigungsverfahren ausreicht. In der Regel ist dies nicht so aufwendig wie ein Planfeststellungsverfahren.

### **Hinweis Gasthaus „Zum Hasen“**

Die Neueröffnung wird am 31. Juli 2025 um 17:00 Uhr stattfinden.

## **6. Veröffentlichung von nichtöffentlichen Tagesordnungspunkten aus früheren MGR-Sitzungen**

Zu diesem Tagesordnungspunkt waren folgende Beschlüsse bekanntzugeben:

### **MGR 06/2025:**

Der Marktgemeinderat Kleinwallstadt beschloss die Beschaffung eines Fiat Piaggio NP6 zu 31.500 € zu. Die Verwaltung wurde beauftragt die weiteren Schritte in die Wege zu leiten. Das Fahrzeug ist die Ersatzbeschaffung für den defekten grauen Kleinlaster.

## **7. Vorstellung Ortsmitte Hofstetten**

Vorstellung der neuen Planung sowie Beratung und Beschlussfassung  
(s. Empfehlungsbeschluss des Bauausschusses vom 02.06.2025)

Zu diesem TOP begrüßte 2. Bürgermeister Seuffert den Planer Josef Roth. Zum Projekt Erweiterung Ortsmitte Hofstetten lag bereits eine Planung vor, in der ein Begegnungshaus und ein Stellplatz für die Feuerwehr kombiniert werden sollte. Die im April 2024 eingereichte Planung wurde sowohl von der Förderstelle bei der Regierung von Unterfranken als auch vom Kreisbrandrat Spilger aus verschiedenen Gründen nicht akzeptiert. In zahlreichen Gesprächen mit Feuerwehr, Planer, Verwaltung, Kreisbrandrat und Regierung wurde ein neues Konzept erstellt. Hierzu hat unser Architekt Josef Roth eine neue Planung in Abstimmung mit den Beteiligten ausgearbeitet. Sie wurde bereits am 02.06.2025 im Bauausschuss vorgestellt und fand allgemeine Zustimmung. Grundsätzlich sollte auch unser Ortsplaner Rainer Tropp noch seine Vorstellungen einbringen. Dies ist inzwischen geschehen und Herr Roth wird uns nun die neue Planung vorstellen.

Zu den genannten Gesamtkosten ist im Rahmen der Feuerwehrbezuschussung für die 2 Stellplätze ein Zuschuss in Höhe von 336 T € zu erwarten anstelle der bisher geplanten 63.600 €. Weitere Zuschussmöglichkeiten sollen abgefragt werden. Letztlich müssen wir im Rahmen unserer Pflichten Aufgaben einen normgerechten Feuerwehrstellplatz schaffen, da mittelfristig ein neues Feuerwehrfahrzeug anzuschaffen ist. Dieses Fahrzeug wird vom Fördergeber nur bezuschusst, wenn ein den Vorgaben entsprechender Stellplatz vorhanden ist.

Nun übernahm Architekt Josef Roth die Vorstellung der Planung (s. Anlage zum Protokoll). Nachdem beim eigentlichen Begegnungshaus kein großer zeitlicher Druck bestehe, soll nun zunächst ein eingeschossiges Feuerwehrhaus (Flachdach) in einem 1. Bauabschnitt im Bereich des ehemaligen Anwesens Horlebein entstehen. Dieser Feuerwehrbereich ist mit 2

Stellplätzen, Umkleiden, Duschen, WC, Einsatzzentrale und Lager ausgestattet. Der Schulungsraum solle nach wie vor im Alten Rathaus verbleiben. In einem späteren 2. Bauabschnitt könne dann das geplante Begegnungshaus ohne die Feuerwehrräume umgesetzt werden. Dadurch ergebe sich u.a. der Vorteil, dass man auch nicht so nahe am Bachlauf sei. Er ging im weiteren Verlauf der Vorstellung auf die einzelnen Gebäudeteile, baulichen Größen und die Kostenschätzung (ca. 1,49 Mio. €) ein und erläuterte die Funktionalität. Die von Ortsplaner Tropp angeregte Holzverkleidung an manchen Gebäudeteilen, lockern den Baukörper auf und entsprechen dessen Empfehlung. Das Feuerwehrhaus soll mit einer Luftwärmepumpe ausgestattet werden. Diese solle so ausgelegt sein, dass sie auch das künftige Begegnungshaus mit Wärme versorgen könne. Die spätere Anbindung soll durch einen unterirdischen Schacht bzw. durch Rohrleitungen erfolgen.

Nach der Präsentation ergaben sich folgende Wortbeiträge aus dem Gremium.

MGRin Ostheimer erkundigte sich nach der Kostenschätzung und ob diese rein das Feuerwehrhaus betreffe?

Architekt Roth bejahte dies.

MGR Stahl monierte, dass er bereits vor acht Jahren den Antrag stellte ein Begegnungshaus zu bauen und sich bislang baulich noch nichts getan habe. Damals sollte nur 1 Stellplatz für die Feuerwehr geschaffen werden und nun habe sich die Dimension doch deutlich erhöht und das Begegnungshaus rückt als zweiter Bauabschnitt in den Hintergrund. Die Planung an sich gefällt ihm gut aber er gab zu bedenken, dass man immer noch rückwärts ins Feuerwehrhaus einfahren müsse. Dies sei aufgrund des Verkehrsaufkommens in der Talstraße nicht optimal. Er war zudem der Auffassung, dass die relativ hohen Kosten durchaus niedriger ausfallen könnten und mittels einer einfachen Hallenbauweise die Stellplätze geschaffen werden könnten. Die jetzige Planung würde zudem auf einem Baugrundstück außerhalb der Ortschaft besser passen.

Seuffert und Roth stellen klar, dass anderer Standorte nicht vorhanden und faktisch nicht möglich seien. Zu den Kosten ist zu sagen, dass wie schon bei der Ursprungsplanung des Begegnungshauses deutlich wurde, dass gewisse Forderungen der staatlichen Förderstelle hinsichtlich der Beschaffenheit von Feuerwehrstellplätzen bestehen. Mit einer einfachen Halle, werde man diese Vorgaben ebenso wenig erfüllen können.

MGR Kaufmann findet grundsätzlich schade, dass das Begegnungshaus hintenangestellt werden müsse. Die vorgestellte Planung für das Feuerwehrhaus erachtete er jedoch als gut und er betonte dabei die enge Planungsabstimmung mit der Feuerwehr Hofstetten.

MGR Morhard findet Planung sehr gut. Die Holzverkleidung findet er nicht so ansprechend aber dies sei Geschmackssache.

MGR Metzger erkundigte sich ob der Schlauchturm in der neuen Planung bewusst weggelassen wurde und nach wie vor der Turm im alten Gebäude genutzt werde?

MGR Rodenhausen erklärte daraufhin, dass der Schlauchturm bereits jetzt nicht mehr benötigt und genutzt werde, da sämtliche Schläuche im Feuerwehrhaus Kleinwallstadt gewaschen werden.

3. Bürgermeister Jung wollte wissen, ob auch Solaranlage auf dem Gebäude aufgebracht werden könnte.

Architekt Roth bejahte dies. Eine PV-Anlage könnte ergänzt werden und würde hinsichtlich der geplanten Luftwärmepumpe auch sinnvoll sein.

2. Bürgermeister Seuffert fasst nochmals zusammen und erläuterte die Fördersituation. Es gibt grundsätzlich die fixe Förderung der Stellplätze. Parallel werde nun auch die Fördersituation bzgl. der Beseitigung der Engstelle mit dem Landkreis besprochen, da die Häuser vermutlich vor Verbreiterung der Kreisstraße fallen müssen, um das Feuerwehrhaus bauen zu können. Dies müsse noch mit Kreis konkret verhandelt werden.

MGRin Kreuzer erklärte in diesem Zusammenhang, dass der Kreisbauausschuss schon mehrfach auch vor Ort war und das Thema Engstellenbeseitigung nach wie vor im Blick sei, die Umsetzung jedoch noch dauern werde.

2. Bürgermeister Seuffert berichtete weiter, dass leider auch Personalwechsel im Landratsamt und die aktuelle finanzielle Situation für die Verzögerung der Engstellenbeseitigung maßgeblich sind.

Nachdem es keine weiteren Wortmeldungen mehr gab, fasste das Gremium folgenden

#### **Beschluss:**

Der Marktgemeinderat Kleinwallstadt nimmt den Entwurf zum Bau eines neuen Feuerwehrhauses in Hofstetten zur Kenntnis, stimmt diesem zu und beschließt diesen bei der entsprechenden Förderstelle der Regierung von Unterfranken einzureichen.

**Abstimmung: 18:0**

### **8. Vollzug der BayBO und des Ersten und Zweiten Modernisierungsgesetzes Bayern - Novellierung der Stellplatzsatzung des Marktes Kleinwallstadt**

Vorstellung des Satzungsentwurfs sowie Beratung und Beschlussfassung  
(s. Empfehlungsbeschluss des Bauausschusses vom 07.07.2025)

Auf Grund der Neuregelungen des Art. 47 BayBO durch das Erste und Zweite Modernisierungsgesetz Bayern haben sich einige Änderungen in der rechtlichen Mechanik des Stellplatzrechtes ergeben, die zur Notwendigkeit einer vollständigen Überarbeitung der Stellplatzsatzung geführt haben. Hierzu werden die wesentlichen Änderungen gegenüber der bestehenden rechtlichen Situation und der Bestandssatzung anhand einer PowerPoint-Präsentation in gekürzter Version durch SB Bergold dargestellt.

- Zu § 3 empfahl der Bauausschuss einstimmig die Einführung eines statischen Ablösebetrages als Bestandteil des § 3
- Zu § 4 empfahl der Bauausschuss einstimmig die Aufnahme der bisher geltenden Regelung zur Zulässigkeit von hintereinander angeordneten Stellplätzen (auch im 5-Meter-Stauraum).
- Zu Anlage 1 Nr. 1 empfiehlt der Bauausschuss einstimmig die Aufnahme eines differenzierteren Tatbestandes 1.2 „Wohnungen bis 50 m² NUF: 1 Stellplatz je Wohnung“. Die Nummerierung der übrigen Tatbestände verschiebt sich entsprechend.

Die Zulässigkeit aller getroffenen Regelungen wird vor Bekanntmachung der Satzung nochmals extern - durch den Bayerischen Gemeindetag - überprüft werden.

Nach kurzer Beratung folgte das Gremium dem Empfehlungsbeschluss und fasste folgenden

**Beschluss:**

Der Marktgemeinderat Kleinwallstadt stimmt der neuen Stellplatzsatzung zu diese mit Aufnahme folgender Änderungen als Satzung zu beschließen:

- Zu § 3 wird die Einführung eines statischen Ablösebetrages als Bestandteil des § 3 gewählt
- In § 4 wird die bisher geltenden Regelung zur Zulässigkeit von hintereinander angeordneten Stellplätzen aufgenommen (auch im 5-Meter-Stauraum)
- In Anlage 1 wird unter Nr. 1.2 der differenzierte Tatbestand „Wohnungen bis 50 m<sup>2</sup> NUF: 1 Stellplatz je Wohnung“ aufgenommen. Die Nummerierung der übrigen Tatbestände verschiebt sich entsprechend.

Die Verwaltung wird beauftragt diese entsprechend auszufertigen und amtlich bekanntzumachen.

**Abstimmung: 18:0**

## **9. Vollzug der BayBO – Behandlung der vorliegenden Bauvorhaben**

### **9.1 Versetzen einer Fertiggarage (Isolierte Befreiung)**

Bauort: Fl.-Nr. 3900/4, St.-Pierre-Platz 8

Bauherrschaft:

Die Bauherrschaft plant den Rückbau einer Fertiggarage sowie deren Wiedererrichtung an anderer Stelle auf dem Grundstück Am St.-Pierre-Platz 8. Hintergrund ist die Herstellung der brandschutzrechtlich geforderten Zufahrt und der Aufstellflächen für ein Drehleiterfahrzeug.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplans „Südlich Hofstetter Straße“ und ist nach Art. 57 BayBO verfahrensfrei. Die Verfahrensfreiheit setzt allerdings die Einhaltung des geltenden Baurechts - im vorliegenden Fall, des Bebauungsplanes „Südlich Hofstetter Straße“ voraus. Die Garage soll jedoch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden, sodass die Bauherrschaft eine entsprechende Befreiung beantragt.

Von den Festsetzungen des Bebauungsplans kann nach § 31 BauGB eine Befreiung erteilt werden, wenn die geplante abweichende Ausführung keine Grundzüge der Planung berührt, sie städtebaulich vertretbar ist und unter Würdigung nachbarlicher Interessen keine öffentlichen Belange entgegenstehen. Durch die Versetzung der Garage sind keine Grundzüge der Planung berührt.

Das Vorhaben ist städtebaulich vertretbar. Es wird keine störende oder gebietsprägende Auswirkung erwartet. Die betroffenen Nachbarn haben durch Ihre Unterschrift auf dem Antrag bestätigt, dass Sie mit dem Vorhaben einverstanden sind.

Öffentliche Belange die dem Vorhaben entgegenstehen sind nicht ersichtlich. Insbesondere dient das Vorhaben der Verbesserung des baulichen Brandschutzes und ist daher zu begrüßen.

Die Stellplatzsatzung des Marktes Kleinwallstadt wird eingehalten.

**Beschluss:**

Der Marktgemeinderat stimmt dem Antrag der WEG „Am St.-Pierre-Platz 8“ auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Südlich Hofstetter Straße“ zur überbaubaren Grundstücksfläche für den Rückbau und die Neuerrichtung einer Garage auf dem Grundstück „Am St.-Pierre-Platz 8“ zu.

**Abstimmung: 18:0**

**9.2 Nutzungsänderung eines Einfamilienwohnhauses mit vorh. Arztpraxis in ein Zweifamilienwohnhaus mit vorh. Arztpraxis**

Bauort: Fl.-Nr. 5750/8, Ringstraße 3

Bauherrschaft:

Die Bauherrschaft plant durch eine Nutzungsänderung die Schaffung einer weiteren Wohneinheit im bestehenden Einfamilienwohnhaus mit Arztpraxis. Hierzu soll die OG Wohnung durch einen separaten Zugang mit einer Außentreppe erschlossen werden.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplans „Südlicher Dammsrain II bis Hofstetter Straße - Neuaufstellung“. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit beurteilt sich folglich nach § 30 BauGB. Demnach sind Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes zulässig wenn diese den planungsrechtlichen Festsetzungen nicht widersprechen und die Erschließung gesichert ist.

Das Vorhaben weicht insofern von den planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans ab, dass die geplante Außentreppe außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden soll. Aus diesem Grund beantragt die Bauherrschaft eine Befreiung von den entsprechenden Festsetzungen des Bebauungsplans.

Von den Festsetzungen des Bebauungsplans kann nach § 31 BauGB eine Befreiung erteilt werden, wenn die geplante abweichende Ausführung keine Grundzüge der Planung berührt, sie städtebaulich vertretbar ist und unter Würdigung nachbarlicher Interessen keine öffentlichen Belange entgegenstehen.

Durch die Versetzung der Garage sind keine Grundzüge der Planung berührt. Das Vorhaben ist städtebaulich vertretbar. Es wird keine störende oder gebietsprägende Auswirkung erwartet. Die betroffenen Nachbarn haben durch Ihre Unterschrift auf dem Antrag bestätigt, dass Sie mit dem Vorhaben einverstanden sind. Öffentliche Belange die dem Vorhaben entgegenstehen sind nicht ersichtlich.

Eine Befreiung kann folglich erteilt werden.

Die Stellplatzsatzung des Marktes Kleinwallstadt wird eingehalten. Für das Gesamtobjekt werden 6 Stellplätze nachgewiesen.

Die Erschließungssituation des Grundstücks bleibt gegenüber dem genehmigten Bestand unverändert.

**Beschluss:**

Der Marktgemeinderat stimmt der beantragten Nutzungsänderung eines Einfamilienwohnhauses mit vorhandener Arztpraxis in ein Zweifamilienwohnhaus mit vorhandener Arztpraxis auf dem Grundstück „Ringstraße 3“ entsprechend den Bauvorlagen zu und stellt das gemeindliche Einvernehmen hinsichtlich der beantragten Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Südlicher Dammsrain II bis Hofstetter Straße - Neuaufstellung“ zur überbaubaren Grundstücksfläche für die Errichtung der Außentreppe her.

**Abstimmung: 18:0**



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

### **10.1 Neubau einer Doppelhaushälfte**

Bauort: Fl.-Nr. 1140/37, Erlanger Straße 4

Bauherrschaft:

Die Bauherrschaft plant die Errichtung einer Doppelhaushälfte auf dem Grundstück „Erlanger Straße 4“ in Kleinwallstadt. Das Bauvorhaben liegt innerhalb des Geltungsbereiches des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Südlich Hofstetter Straße V“ im Allgemeinen Wohngebiet.

Das Vorhaben ist bauplanungsrechtlich nach § 30 BauGB zu bewerten. Danach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

Die geplante Art der baulichen Nutzung entspricht einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO. Die Festsetzungen des Bebauungsplans „Südlich Hofstetter Straße V“ sind einzuhalten. Die Nachbarzustimmungen sind einzuholen. Die Stellplatz- und Garagensatzung ist einzuhalten.

Das Gremium nimmt das freigestellte Bauvorhaben zur Kenntnis.

### **10.2 Teilnutzungsänderung im KG zur Einliegerwohnung, DG zu Wohnraum**

Bauort: Fl.-Nr. 1862/1, Köhlersweg 11

Bauherrschaft:

Die Bauherrschaft plant die Teilnutzungsänderung des Kellergeschosses des bestehenden Wohnhauses „Köhlersweg 11“ (Hofstetten) in eine Einliegerwohnung, sowie des Dachgeschosses in Wohnraum. Das Bauvorhaben liegt innerhalb des Geltungsbereiches des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Östliche Anschlussbebauung“ im Allgemeinen Wohngebiet.

Das Vorhaben ist bauplanungsrechtlich nach § 30 BauGB zu bewerten. Danach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

Die geplante Art der baulichen Nutzung entspricht einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO. Die Festsetzungen des Bebauungsplans „Östliche Anschlussbebauung“ sind einzuhalten. Die Nachbarzustimmungen sind einzuholen. Die Stellplatz- und Garagensatzung ist einzuhalten.

Das Gremium nimmt das freigestellte Bauvorhaben zur Kenntnis.

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

MGR Wetzelsberger kam auf die derzeitige Waschbärenproblematik zu sprechen und erachtete eine umfassende Information an die Bevölkerung als sinnvoll. Die Populationen nehmen zu und man wisse nicht genau mit dem Thema umzugehen.

2. Bürgermeister Seuffert stellte die Komplexität des Themas heraus. Dabei fühle er sich nicht in der Lage seriös darauf zu antworten.

GL Michler ergänzte, dass unlängst ein Informationsflyer auf der gemeindlichen Homepage und auch ein entsprechender Hinweis im Amtsblatt veröffentlicht wurde.

MGR Stahl erklärte, dass auf dem Weg vor der Hundespielwiese in Hofstetten dauerhaft Besucher der Anlage parkten. Er bat darum ein Auge darauf zu haben und entsprechend zu agieren, da die Feldwege befahrbar bleiben müssen. Des Weiteren dürfe die Anlage auch nicht für gewerbliche Hundeaktionen genutzt werden.

GL Michler sagte zu, sich in diesen Sachen mit der Betreiberin ins Benehmen zu setzen.

Anmerkung der Verwaltung:

Die Betreiberin sagte in einem Telefonat zu, dass sie etwaigen auf dem Weg parkenden Nutzern dies sofort untersagen werde. Auch gewerbliche Hundeaktionen werden nicht auf dem Hundeplatz abgehalten. Dieser diene für jedermann lediglich zum Auslauf der Hunde.

Weitere Wortmeldungen ergaben sich nicht.

Ende der öffentlichen Sitzung 20.30 Uhr.

Kleinwallstadt, den 29.07.2025  
f.d.R.

---

Ludwig Seuffert  
2. Bürgermeister

---

Markus Michler  
Protokollführer