



Niederschrift

**über die öffentliche Sitzung des Bauausschusses Kleinwallstadt,
am Montag, den 02.06.2025 um 18.30 Uhr
in der Zehntscheune Kleinwallstadt, Mittlere Torstraße 3**

Nummer:	05/2025
Dauer:	18.30 Uhr bis 19.32 Uhr (nichtöffentliche Sitzung bis 19.48 Uhr)

Vorsitz:	1. Bürgermeister Thomas Köhler
Schriftführer:	Manuel Bergold

Mitglieder des Bauausschuss			anwe- send	ent- schuldigt	unent- schuldigt	Bemerkungen
Köhler	René	CSU	☒	☐	☐	Vertr. d. MGR M. Wetzelsberger
Kaufmann	Alexander	CSU	☒	☐	☐	
Stahl	Christian	CSU	☒	☐	☐	
Herrmann	Samuel	SPD	☐	☒	☐	
Metzger	Harald	SPD	☒	☐	☐	
Trenner	Heiner	FWG	☒	☐	☐	
Rodenhausen	Robert	FWG	☒	☐	☐	
Zajic	Hans	FWG	☒	☐	☐	
Kreuzer	Hannelore	B90/G	☒	☐	☐	

Weitere Anwesende	2. Bgm. Seuffert Ludwig,
-------------------	--------------------------

Tagesordnung - öffentlich:

1. **Genehmigung der Niederschrift vom 07.04.2025**
2. **Vollzug der BayBO – Behandlung der vorliegenden Bauvorhaben**
 - 2.1 **Errichtung einer Terrassenüberdachung (Isolierte Befreiung)**
Kulmbacher Straße 5, Fl.-Nr. 1200/41 (Kleinwallstadt)
 - 2.2 **Bau eines Gartenhauses / Geräteschuppens (Isolierte Befreiung)**
Friedhofstraße 7b, Fl.-Nr. 4151/31 (Kleinwallstadt)
 - 2.3 **Nutzungsänderung landwirtschaftlicher Gebäude und Freiflächen zu einem Bauhof für ein Bauunternehmen**
Erlenweg 10, Fl.-Nr. 134,129 (Hofstetten)
 - 2.4 **Aufstockung eines Wohnhauses, Errichtung einer Terrassenüberdachung, Errichtung eines Nebengebäudes**
Haugegasse 2, Fl.-Nr. 414, 415, 416, 417 (Kleinwallstadt)
3. **Vollzug der BayBO – Bekanntgabe der genehmigungsfreigestellten Bauvorhaben**
4. **Vorstellung der neuen Planungen zur Ortsmitte Hofstetten**
Sachstandsbericht sowie Beratung und ggf. Beschlussfassung

5. Verschiedenes, Wünsche und Anregungen

Der 1. Bürgermeister Thomas Köhler begrüßt die Anwesenden zur Sitzung des Bauausschusses und eröffnet um 18.30 Uhr die Sitzung. Er stellt fest, dass das Gremium ordnungsgemäß geladen wurde und beschlussfähig ist.

1. Genehmigung der Niederschrift vom 13.01.2025

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

2. Vollzug der BayBO – Behandlung der vorliegenden Bauvorhaben

2.1 Errichtung einer Terrassenüberdachung (Isolierte Befreiung)

Bauort: Kulmbacher Straße 5, Fl.-Nr. 1200/41 (Kleinwallstadt)

Bauherrschaft:

Die Bauherrschaft plant die Errichtung einer Terrassenüberdachung auf dem Grundstück „Kulmbacher Straße 5“ in Kleinwallstadt. Das Vorhaben ist als verfahrensfrei im Sinne des Art. 57 BayBO zu bewerten. Dennoch muss der vorliegende Bebauungsplan „Südlich Hofstetter Straße IV“ durch das Vorhaben eingehalten werden. Das Vorhaben weicht insoweit vom Bebauungsplan ab, als das Vorhaben außerhalb der festgesetzten Baugrenzen errichtet werden soll.

Aus diesem Grund beantragt die Bauherrschaft eine isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zur überbaubaren Grundstücksfläche.

Eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans kann erteilt werden, wenn durch die Befreiung keine Grundzüge der Planung berührt werden und die Befreiung städtebaulich vertretbar ist und unter Berücksichtigung nachbarlicher Interessen keine öffentlichen Belange entgegenstehen.

Grundzüge der Planung sind durch die Befreiung nicht berührt.

Die Errichtung von Nebenanlagen wie einer Terrassenüberdachung ist unter städtebaulichen Gesichtspunkten als unkritisch anzusehen. Eine markante oder gar prägende Wirkung für das Quartier ist im Hinblick auf die rückwärtige Lage des Vorhabens nicht zu erwarten.

Die betroffenen Nachbarn wurden informiert und haben den Antrag unterzeichnet.

Öffentliche Belange die dem Vorhaben entgegenstehen sind nicht erkennbar.

Beschlussfassung:

Der Bauausschuss stimmt dem Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Südlich Hofstetter Straße IV“ zur überbaubaren Grundstücksfläche für die Errichtung einer Terrassenüberdachung entsprechend den vorgelegte Antragsunterlagen zu.

Abstimmung: 10:0

2.2 Bau eines Gartenhauses / Geräteschuppens (Isolierte Befreiung)

Bauort: Friedhofstraße 7b, Fl.-Nr. 4151/31 (Kleinwallstadt)

Bauherrschaft:

Die Bauherrschaft plant die Errichtung eines Gartenhauses auf dem Grundstück „Friedhofstraße 7b“ in Kleinwallstadt. Das Vorhaben ist als verfahrensfrei im Sinne des Art. 57 BayBO zu bewerten. Dennoch muss der vorliegende Bebauungsplan „Südlicher Dammsrain II bis Hofstetter Straße - Erweiterung“ durch das Vorhaben eingehalten werden. Das Vorhaben weicht

insoweit vom Bebauungsplan ab, als das Vorhaben außerhalb der festgesetzten Baugrenzen errichtet werden soll.

Aus diesem Grund beantragt die Bauherrschaft eine isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zur überbaubaren Grundstücksfläche.

Eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans kann erteilt werden, wenn durch die Befreiung keine Grundzüge der Planung berührt werden und die Befreiung städtebaulich vertretbar ist und unter Berücksichtigung nachbarlicher Interessen keine öffentlichen Belange entgegenstehen.

Grundzüge der Planung sind durch die Befreiung nicht berührt.

Die Errichtung von Nebenanlagen wie einem Gartenhaus ist unter städtebaulichen Gesichtspunkten als unkritisch anzusehen. Eine markante oder gar prägende Wirkung für das Quartier ist im Hinblick auf die rückwärtige Lage des Vorhabens nicht zu erwarten.

Die betroffenen Nachbarn wurden informiert und haben den Antrag unterzeichnet.

Öffentliche Belange die dem Vorhaben entgegenstehen sind nicht erkennbar.

Beschlussfassung:

Der Bauausschuss stimmt dem Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Südlicher Dammsrain II bis Hofstetter Straße - Erweiterung“ zur überbaubaren Grundstücksfläche für die Errichtung eines Gartenhauses entsprechend den vorgelegte Antragsunterlagen zu.

Abstimmung: 10:0

2.3 Nutzungsänderung landwirtschaftlicher Gebäude und Freiflächen zu einem Bauhof für ein Bauunternehmen

Bauort: Erlenweg 10, Fl.-Nr. 134,129 (Hofstetten)

Bauherrschaft:

Die Bauherrschaft plant die Nutzungsänderung mehrerer bestehender landwirtschaftlicher Gebäude auf dem Grundstück „Erlenweg 10“ in Hofstetten.

Das Vorhaben liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Hofstetten. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens beurteilt sich folglich nach § 34 BauGB. Demnach ist das Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise in die Umgebungsbebauung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Das Vorhaben liegt in einem als Mischgebiet zu charakterisierenden Bereich des Ortsteils Hofstetten. Nach § 6 der BauNVO sind Gewerbebetriebe in Mischgebieten zulässig.

Das Maß der baulichen Nutzung sowie die Bauweise werden gegenüber dem vorhandenen, genehmigten Bestand nicht verändert. Es werden lediglich Anpassungen an den Gebäuden vorgenommen, welche die Kubatur nicht maßgeblich verändern.

Das Grundstück ist wegetechnisch durch die Talstraße und den Erlenweg erschlossen. Die Erschließung mit Wasser- und Abwasserleitungen bleibt gegenüber dem genehmigten Bestand unverändert.

Für das Gesamtgrundstück inkl. der unveränderten Wohneinheit werden insgesamt 7 Stellplätze benötigt. Hiervon entfallen 2 auf die Wohneinheit, 3 auf Stellplätze für die Mitarbeiter und 2 Kundenstellplätze. 5 Stellplätze werden auf dem Flurstück 129 und 2 auf dem Flurstück 134 nachgewiesen.

Nachbarliche Belange stehen dem Vorhaben nicht entgegen. Die betroffenen Nachbarn haben durch Ihre Unterschrift auf dem Bauantrag dem Vorhaben zugestimmt.

Weitere Belange die dem Vorhaben entgegenstehen sind nicht erkennbar.

Beschlussfassung:

Der Bauausschuss stimmt dem Bauantrag auf Nutzungsänderung landwirtschaftlicher Gebäude und Freiflächen zu einem Bauhof für ein Bauunternehmen auf dem Grundstück Erlenweg 10 zu und stellt das gemeindliche Einvernehmen her.

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

2.4 Aufstockung eines Wohnhauses, Errichtung einer Terrassenüberdachung, Errichtung eines Nebengebäudes

Bauort: Haugegasse 2, Fl.-Nr. 414, 415, 416, 417 (Kleinwallstadt)

Bauherrschaft:

Der Bauherr plant im Zuge der Reparatur des schadhaften Dachs des Hauptgebäudes die Aufstockung des nördlichen Bereiches des Wohnhauses sowie die rechtliche Absicherung der bestehenden Nebengebäude auf dem Grundstück „Haugegasse 2“ in Kleinwallstadt.

Das Vorhaben liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Altortbereich von Kleinwallstadt. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens beurteilt sich folglich nach § 34 BauGB. Demnach ist das Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise in die Umgebungsbebauung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Das Vorhaben liegt in einem als Mischgebiet zu charakterisierenden Bereich des Altortbereichs. Nach § 6 der BauNVO ist die geplante Wohnnutzung in Mischgebieten zulässig. Durch das Vorhaben wird das Maß der baulichen Nutzung gegenüber dem bislang genehmigten Bestand verändert. Die im Altortbereich anzusetzenden Maximalwerte für die GRZ, GFZ und die Anzahl der Vollgeschosse werden bei weitem nicht erreicht. Die Bauweise wird gegenüber dem genehmigten Bestand nicht verändert.

Durch das Vorhaben wird die Baugestaltungssatzung Altort nicht in allen Positionen eingehalten. Die straßenseitige Einfriedung und die Dachform der Aufstockung weichen von den Vorgaben der Gestaltungssatzung ab. Hierzu wurde die Ausführung mit dem Ortsplaner abgestimmt. Die Abweichungen sind seiner Auffassung nach vertretbar.

Die erforderlichen Stellplätze sind nachgewiesen. Die Erschließung bleibt unverändert. Zu dem Vorhaben liegt nur die Unterschrift des westlich gelegenen Nachbarn vor. Die beiden übrigen Nachbarn haben die Unterschrift verweigert.

Beschlussfassung:

Der Bauausschuss stimmt dem Antrag auf Aufstockung eines Wohnhauses, Errichtung einer Terrasse, Errichtung Nebengebäude auf dem Grundstück „Haugegasse 2“ in der vorliegenden Fassung zu und stellt das gemeindliche Einvernehmen, insbesondere hinsichtlich der Abweichungen von der Gestaltungssatzung her.

Abstimmung: 10:0

3. Vollzug der BayBO – Bekanntgabe der genehmigungsfreigestellten Bauvorhaben

Zur Sitzung wurden keine entsprechenden Vorhaben eingereicht.

4. Vorstellung der neuen Planungen zur Ortsmitte Hofstetten Sachstandsbericht sowie Beratung und ggf. Beschlussfassung

Bürgermeister Thomas Köhler berichtet über den bisherigen Verlauf des Projektes Ortsmitte Hofstetten.

Bereits 2018 habe Christian Stahl die Erweiterung der Ortsmitte Hofstetten mit einem Dorfgemeinschaftshaus und Räumen bzw. einem Stellplatz für die Freiwillige Feuerwehr Hofstetten beantragt.

Daraufhin habe der Ortsplaner Rainer Tropp einen Vorentwurf für das Projekt gefertigt, der damals auch die Zustimmung der Freiwilligen Feuerwehr Hofstetten fand.

Nachdem der Planungsauftrag an das Büro Josef Roth in Leidersbach vergeben worden war, erfolgten konkrete Planungen. Diese wurden mit der zwischenzeitlich neu gewählten Wehrführung (1. Kdt. Bastian Franz vormals 2. Kdt., 2. Kdt. Jürgen Bachmann) sowie dem Kreisbrandrat vorgestellt. Nach anfänglicher Ablehnung durch die Wehrführung kam es in der Besprechung mit dem Kreisbrandrat im Frühjahr zu der Einsicht, dass die Planung zur Errichtung eines Fahrzeugstellplatzes im neuen Begegnungshaus nach kleineren Änderungen als bestmögliche Lösung für die Feuerwehr zu sehen sei.

Der Kreisbrandrat habe seine Unterstützung bei einer entsprechenden Beantragung von Fördermitteln signalisiert. Eine entsprechende positive Stellungnahme erfolgt auf wiederholte Nachfrage bei der Kreisbrandinspektion am 04.04.2024.

Die Planungen seien im April 2024 an die Förderstelle bei der Regierung von Unterfranken weitergeleitet worden.

Auf wiederholte Nachfrage wurde Ende Oktober 2024 seitens der Förderstelle mitgeteilt, dass eine Förderung des Stellplatzes aus verschiedenen Gründen, wie z.B. der Wegeführung und Platzproblemen nicht möglich sei. Im Übrigen sei das bestehende Feuerwehrgerätehaus auch nicht den Vorschriften entsprechend.

Diese Stellungnahme wurde seitens der Verwaltung an die Kreisbrandinspektion gesandt mit der Bitte um Stellungnahme.

Daraufhin erfolgte unverständlicherweise umgehend eine Nachricht seitens des Kreisbrandrates, der geplante Standort sei ungeeignet, da - wie man ja im Vorjahr gesehen habe – das Gebäude bei Starkregen hochwassergefährdet sei. Er zog seine positive Stellungnahme zu diesem Projekt zurück. Die Argumentation des KBR ist nicht nachvollziehbar, da er auf die Bedenken der Förderstelle überhaupt nicht eingeht und mit Überschwemmungen argumentiert, die zum einen bei Starkregenereignissen überall auftreten können und zum anderen zum Zeitpunkt seiner positiven Stellungnahme schon bekannt waren.

Am 04.11.2024 sei der Sachverhalt im Bauausschuss vorgestellt worden und man habe beschlossen Ziel zuerst das Gespräch mit der FFW Hofstetten zu suchen.

In der entsprechenden Besprechung mit der FFW Hofstetten habe man nach Lösungen gesucht. Ideen wie eine Containerlösung an der Grillhalle, der Umbau des bestehenden Torhauses oder die Nutzung von Nachbargebäuden wurden erörtert, mussten jedoch alle wieder verworfen werden.

Man sei zu dem Ergebnis gekommen, der westliche Bereich des ehemaligen Anwesens Horlebein solle untersucht werden und hierzu solle ein Vororttermin stattfinden.

Am 21.01.2025 habe man bei einem gemeinsamen Ortstermin festgestellt, im bestehenden Gebäudetrakt lasse sich keine sinnvolle Lösung mit Stellplätzen und Umkleiden unterbringen. Da Herr Roth sich zwischenzeitlich selbst wegen Lösungsvorschlägen gemeldet hatte, habe man noch vor Ort eine weitere Besprechung mit ihm vereinbart.

Diese habe am 04.02.2025 im Rathaus Hofstetten zusammen mit der FFW Hofstetten, der Verwaltung und Herrn Roth stattgefunden:

Herr Roth legte einen Gesamtplan für einen zusammenhängenden Gebäudetrakt in zweigeschossiger Bauweise vor. Darin sind alle Feuerwehrräume, inklusive Schulungsraum und die Räume für ein Begegnungshaus enthalten. So ergebe sich ein riesiger Gebäudetrakt mit immensen Kosten in Höhe von über 3,6 Mio. Euro.

Bürgermeister Köhler erklärt, er habe darauf hingewiesen, dass dann das Alte Rathaus vollkommen ungenutzt sei und dafür alle Funktionen in einem kostspieligen Neubau aufgenommen seien, dies könne nicht sein.

Er habe vorgeschlagen, nachdem beim eigentlichen Begegnungshaus kein großer zeitlicher Druck bestehe, sollte man über den Bereich Feuerwehr in einem 1. BA nachdenken.

Im Bereich des ehem. Anwesens Horlebein solle ein eingeschossiger Feuerwehrbereich mit 2 Stellplätzen, Umkleiden, Duschen, WC, Einsatzzentrale und Lager entstehen. Der Schulungsraum solle im Alten Rathaus verbleiben.

In einem späteren 2. BA könne dann das geplante Begegnungshaus ohne die Feuerwehrräume umgesetzt werden. Dadurch ergebe sich der Vorteil, dass man auch nicht so nahe am Bachlauf sei.

Man kam überein, dass Architekt Roth soll entsprechende Planentwürfe fertigen solle.

Am 11.02.2025 habe Herr Roth die neuen Pläne vorgestellt.

Die Kosten für die Bauabschnitte liegen laut Schätzung für den BA1 bei ca. 1,47 Mio. € und für den BA2 bei ca. 1,2 Mio. €

Hierbei sei eine staatliche Förderung für 2 neue Feuerwehrstellplätze 336.000 € zu erwarten - anstelle der bisher geplanten 63.600 €.

Mit diesem Konzept waren alle Beteiligten zufrieden und der Entwurf wurde zuerst den Fraktionsvorsitzenden und danach dem Kreisbrandrat vorgestellt - jeweils mit einer klaren Befürwortung.

Nun liegen die Pläne dem Bauausschuss zur Vorberatung vor.

Bürgermeister Köhler erläutert den Entwurf anhand der PowerPoint-Präsentation.

Marktgemeinderat Peter Landwehr-Büttner zeigt sich erstaunt, dass der Kreisbrandrat dem Vorhaben trotz vorheriger Bedenken nun doch zustimmt. Er möchte zudem wissen, welche Fördermöglichkeiten in Anspruch genommen werden können.

Bürgermeister Thomas Köhler erklärt, bei der vorgenannten Fördersumme handle es sich um einen Pauschalbetrag. Dieser bleibe auch bei Änderung der Bausumme gleich.

Marktgemeinderat Heiner Trenner rät dazu, den Ortsplaner Rainer Tropp noch in der Planungsphase zu beteiligen, da dieser ja bereits einen Vorentwurf für das Quartier erstellt hat.

Bürgermeister Thomas Köhler entgegnet, dies sei noch geplant, zuerst solle jedoch, entsprechend der Absprache vom 04.11.2025 der Bauausschuss informiert werden.

Weiter müsse noch geklärt werden, ob ein frühzeitiger Abbruch der Bestandsgebäude möglich sei ohne die Förderung für den Abbruch im Zusammenhang mit der Aufweitung der Ortsdurchfahrt zu gefährden.

Marktgemeinderat Christian Stahl begrüßt den Lösungsansatz, bedauert jedoch, dass der BA 2 vertagt werden müsse. Weiter bittet er um eine Einschätzung, ob die Feuerwehr Hofstetten überhaupt noch genug aktive Kameraden habe, da der finanzielle Aufwand erheblich sei und dann auch die Nutzung sichergestellt sein müsse.

Marktgemeinderat Robert Rodenhausen entgegnet, dass aktuell die Feuerwehr Hofstetten 28 Aktive zähle. Der Fortbestand sei unter anderem durch die Jugendarbeit sichergestellt.

Bürgermeister Thomas Köhler betont, das Feuerwehrhaus müsse Priorität haben. Ein anderer Standort sei nicht möglich.

Marktgemeinderat Alexander Kaufmann stellt fest, die Feuerwehr sei für den Ort wichtig. Eine gute Ausstattung sei für die Feuerwehr von enormer Bedeutung.

Marktgemeinderat Peter Landwehr-Büttner fragt nach, wie die Finanzierung vorgesehen sei. Müsse man hier zu Immobilien oder Aktienpakete veräußern?

Dem entgegnet Bürgermeister Köhler, dies sei nicht der Fall. Das Projekt sei im Finanzierungsplan im Haushalt vorgesehen. Der Aktienverkauf hingegen war lediglich zur Gegenfinanzierung des Verwaltungshaushaltes nötig.

Marktgemeinderat Harald Metzger sieht die Planung positiv und fragt nach ob es schon eine Zeitschiene gebe.

Bürgermeister Thomas Köhler betont die bislang sehr zügige Planung. Bislang seien als nächste Schritte die Vorstellung im Marktgemeinderat und die darauffolgende Fördermittelklärung absehbar. Danach folgen weitere Schritte. Eine zeitliche Prognose sei derzeit nicht möglich, da der Zeitaufwand zur Prüfung bei der Regierung von Unterfranken nicht abzuschätzen

sei. Ebenso sei der Abbruch der Bestandsgebäude von einer Aussage zur Förderung der Straßensanierung abhängig.

Marktgemeinderat Heiner Trenner fragt nach, ob auch Mittel für den Abbruch und die Ersatzbeschaffung der Gebäude eingeplant seien.

Bürgermeister Thomas Köhler erklärt, die Gemeinde halte bereits einen Ersatz für die Obdachlosenunterkunft vor. Die Abbruchkosten trägt nach seiner Kenntnis in vollem Umfang der Straßenbaulastträger.

Marktgemeinderätin Annette Horn fragt, ob durch die Schaffung der Stellplätze auch zu erwarten sei, dass Mittel für ein Feuerwehrfahrzeug benötigt werden.

Bürgermeister Köhler erklärt, dass das aktuelle Fahrzeug bereits sehr alt sei und sobald die förderrechtlichen Voraussetzungen, sprich der neue Stellplatz, erfüllt sei, auch hier eine Neanschaffung im Raum stehe.

Marktgemeinderat Harald Metzger regt an dem Entwurf zuzustimmen und den Tagesordnungspunkt zur Abstimmung zu bringen.

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen mehr erfolgen bittet Bürgermeister Thomas Köhler um Abstimmung.

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt den Entwurf zum Bau eines neuen Feuerwehrhauses in Hofstetten zur Kenntnis, stimmt diesem zu und empfiehlt dem Marktgemeinderat die nächsten Schritte einzuleiten. Der Ortsplaner Herr Tropp soll ebenfalls um Stellungnahme zu dem Entwurf gebeten werden.

Abstimmung:10:0

5. Verschiedenes, Wünsche und Anregungen

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

Ende der öffentlichen Sitzung: 19.32 Uhr

Im Anschluss findet noch eine nichtöffentliche Sitzung statt.

Kleinwallstadt, 02.06.2025

Manuel Bergold
Schriftführer

Thomas Köhler
1. Bürgermeister