



# Markt Kleinwallstadt

## Niederschrift

über die öffentliche Sitzung des Bauausschusses Kleinwallstadt,  
am Montag, den 09.04.2026 um 18.30 Uhr  
in der Zehntscheune Kleinwallstadt, Mittlere Torstraße 3

Nummer:	03/2026
Dauer:	18.30 Uhr bis 18.48 Uhr (nichtöffentliche Sitzung bis 19.10 Uhr)

Vorsitz:	1. Bürgermeister Thomas Köhler
Schriftführer:	Manuel Bergold

Mitglieder des Bauausschuss			anwe- send	ent- schuldigt	unent- schuldigt	Bemerkungen
Köhler	René	CSU	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Vertr. d. MGR Morhard Gerd  ab 18:42 Uhr
Kaufmann	Alexander	CSU	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Stahl	Christian	CSU	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Herrmann	Samuel	SPD	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Metzger	Harald	SPD	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Trenner	Heiner	UWG	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Rodenhausen	Robert	UWG	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Zajic	Hans	UWG	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Kreuzer	Hannelore	B90/G	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Weitere Anwesende	MGR Uwe Rohe
-------------------	--------------

### Tagesordnung - öffentlich:

1. **Ortseinsicht Parkplatz Rathaus**
2. **Genehmigung der Niederschrift vom 02.03.2026**
3. **Vollzug der BayBO – Behandlung der vorliegenden Bauvorhaben**
  - 3.1 **Errichtung eines Pools (Isolierte Befreiung)**  
Fl. Nr. 4201/79, Schloßstraße 34
  - 3.2 **Bau einer Terrassenüberdachung (Isolierte Befreiung)**  
Fl. Nrn. 3770/1 und 3770/3, Friedhofstraße 7
  - 3.3 **Bau eines Carports (Isolierte Befreiung)**  
Fl. Nr. 833, Kilianstraße 22
4. **Vollzug der BayBO – Bekanntgabe der genehmigungsfreigestellten Bauvorhaben**
5. **Schäden am Dach der Wallstadthalle durch PV-Anlage**  
Aktueller Sachstandsbericht
6. **Hundespielwiese Hofstetten**

Beratung und Beschlussfassung auf Grund von Anwohnerbeschwerden

## **7. 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. Ortseinsicht Parkplatz Rathaus**

Bürgermeister Thomas Köhler berichtet vom Vorschlag des Marktgemeinderates Heiner Trenner, den Parkplatz westlich der neuen Sitzgruppe zu entfernen. Marktgemeinderat Heiner Trenner habe zu Recht darauf hingewiesen, dass viel Geld zur Verbesserung des Aufenthaltswertes im Bereich des Rathauses investiert wurde und der Zugang zur neuen Sitzgruppe nun zugeparkt werde. Dies versperre einerseits den Zugang und störe andererseits das Ensemble.

Bürgermeister Thomas Köhler berichtet, Geschäftsleiter Markus Michler habe auf die Möglichkeit hingewiesen, den durch die Auflösung der Arztpraxis nicht mehr zwingend benötigten Behindertenparkplatz in einen „normalen“ Parkplatz umzunutzen. Dies wird jedoch nicht weiterverfolgt.

Das Gremium ist sich einig, dass der Parkplatz entfernt werden soll. Es wird jedoch befürchtet, dass es nicht ausreicht, die Markierungen zu entfernen.

Nach kurzer Erörterung kommt man überein, keine Beschilderung vorzunehmen, sondern den Zugang zur Sitzgruppe durch einen oder zwei Pflanzgefäße zu sichern.

Bürgermeister Thomas Köhler bittet, über diesen Vorschlag abzustimmen.

#### **Beschluss:**

Der Bauausschuss beschließt, den Parkplatz westlich des Zugangs zur Sitzgruppe vor dem Rathaus zu entfernen und den Zugang zur Sitzgruppe durch einen oder zwei Pflanzgefäße zu sichern.

**Abstimmung: 9:0**

### **2. Genehmigung der Niederschrift vom 02.03.2026**

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

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

#### **3.1 Errichtung eines Pools (Isolierte Befreiung)**

**Bauort:** Fl. Nr. 4201/79, Schloßstraße 34

Die Bauherrschaft plant die Errichtung eines Pools mit einer Länge von 7 m, einer Breite von 3,5 m und einer Tiefe von 1,5 m an der südlichen Grundstücksgrenze des Grundstücks Schloßstraße 34. Das Vorhaben ist als verfahrensfrei im Sinne des Art. 57 BayBO zu bewerten. Dennoch sind die baurechtlichen Vorschriften bei der Realisierung des Vorhabens einzuhalten. Das

Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Südlicher Dammsrain II bis Hofstetter Straße (Neuaufstellung)“, sodass sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit nach § 30 BauGB beurteilt.

Demnach ist ein Vorhaben im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes zulässig, wenn es den städtebaulichen Festsetzungen nicht entgegensteht und die Erschließung gesichert ist.

Das Vorhaben weicht insofern von den Festsetzungen des Bebauungsplanes ab, als der projektierte Pool außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden soll.

Aus diesem Grund beantragt die Bauherrschaft die Befreiung von den entsprechenden Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche.

Von den Festsetzungen des Bebauungsplans kann nach § 31 BauGB eine Befreiung erteilt werden, wenn die Abweichung keine Grundzüge der Planung berührt, städtebaulich vertretbar ist und unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Grundzüge der Planung werden von den beantragten Befreiungen nicht berührt.

Städtebauliche Auswirkungen durch das Vorhaben sind nicht zu erwarten.

Die betroffenen Nachbarn haben dem Vorhaben und der beantragten Befreiung durch Unterschrift auf den Antragsunterlagen zugestimmt.

Der beantragten Befreiung kann somit zugestimmt werden.

Marktgemeinderat Heiner Trenner fragt nach ob der Pool in den Boden eingelassen werden soll. Nach Kenntnis der Verwaltung ist dies der Fall.

#### **Beschlussfassung:**

Der Bauausschuss stimmt dem Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Südlicher Dammsrain II bis Hofstetter Straße (Neuaufstellung)“ hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche zur Errichtung eines Pools zu.

#### **Abstimmung: 9:0**

### **3.2 Bau einer Terrassenüberdachung (Isolierte Befreiung)**

**Bauort:** Fl.Nr. 3770/1 und 3770/3, Friedhofstraße 7

Die Bauherrschaft plant die Überdachung der südlich an das bestehende Wohngebäude Friedhofstraße 7 angrenzenden Terrasse. Die Überdachung hat eine Tiefe von 3 m und eine Länge von 7,15 m. Das Vorhaben ist als verfahrensfrei im Sinne des Art. 57 BayBO zu bewerten. Dennoch sind die baurechtlichen Vorschriften bei der Realisierung des Vorhabens einzuhalten. Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Südlicher Dammsrain II bis Hofstetter Straße, Erweiterung“, sodass sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit nach § 30 BauGB beurteilt.

Demnach ist ein Vorhaben im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes zulässig, wenn es den städtebaulichen Festsetzungen nicht entgegensteht und die Erschließung gesichert ist.

Das Vorhaben weicht insofern von den Festsetzungen des Bebauungsplanes ab, als die Terrassenüberdachung außerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenze errichtet werden soll.

Aus diesem Grund beantragt die Bauherrschaft die Befreiung von den entsprechenden Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche.

Von den Festsetzungen des Bebauungsplans kann nach § 31 BauGB eine Befreiung erteilt werden, wenn die Abweichung keine Grundzüge der Planung berührt, städtebaulich vertretbar ist und unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Durch das Vorhaben sind keine Grundzüge der Planung berührt.

Das Vorhaben ist städtebaulich vertretbar. Die Baugrenzüberschreitung auf einer Länge von 7,15 m und in einer Tiefe von 3 m erfolgt durch einen untergeordneten Gebäudeteil und führt zu keiner prägenden Wirkung.

Die betroffenen Nachbarn haben dem Vorhaben und den beantragten Befreiungen durch Unterschrift auf den Antragsunterlagen zugestimmt.

Der beantragten Befreiungen kann somit zugestimmt werden.

#### **Beschlussfassung:**

Der Bauausschuss stimmt dem Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Südlicher Dammsrain II bis Hofstetter Straße, Erweiterung“ hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche zur Errichtung einer Terrassenüberdachung zu.

**Abstimmung: 9:0**

### **3.3 Bau eines Carports (Isolierte Befreiung)**

**Bauort:** Fl.Nr. 833, Kilianstraße 22

Die Bauherrschaft plant die Errichtung eines Carports in Holzbauweise mit Pultdach als Ersatz für einen ehemaligen Schuppen. Der Carport hat eine Länge von 7 m und eine Breite von 4 m bei einer Höhe von max. 2,8 m. Das Vorhaben ist als verfahrensfrei im Sinne des Art. 57 BayBO zu bewerten. Dennoch sind die baurechtlichen Vorschriften bei der Realisierung des Vorhabens einzuhalten. Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Hinterfeld“, sodass sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit nach § 30 BauGB beurteilt. Demnach ist ein Vorhaben im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes zulässig, wenn es den städtebaulichen Festsetzungen nicht entgegensteht und die Erschließung gesichert ist.

Das Vorhaben weicht insofern von den Festsetzungen des Bebauungsplanes ab, als das Carport außerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenze errichtet werden soll.

Aus diesem Grund beantragt die Bauherrschaft die Befreiung von den entsprechenden Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche.

Von den Festsetzungen des Bebauungsplans kann nach § 31 BauGB eine Befreiung erteilt werden, wenn die Abweichung keine Grundzüge der Planung berührt, städtebaulich vertretbar ist und unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Durch das Vorhaben sind keine Grundzüge der Planung berührt.

Das Vorhaben ist städtebaulich vertretbar. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurden bereits vergleichbare Vorhaben zugelassen.

Die betroffenen Nachbarn haben dem Vorhaben und den beantragten Befreiungen durch Unterschrift auf den Antragsunterlagen zugestimmt.

Der beantragten Befreiungen kann somit zugestimmt werden.

Marktgemeinderätin Hannelore Kreutzer fragt nach, ob die Zufahrt zu dem geplanten Carport von der Kilianstraße oder von der Arndtstraße aus erfolgen soll. Da dies nicht aus den Bauunterlagen ersichtlich ist soll die Verwaltung entsprechende Informationen einholen. Das Ergebnis wird im Protokoll vermerkt.

*Anmerkung der Verwaltung: Herr Scharf bestätigt in einem Telefonat am 10.04.2026, dass die Zufahrt von der Arndtstraße aus erfolgen wird.*

**Beschlussfassung:**

Der Bauausschuss stimmt dem Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Hinterfeld“ hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche zur Errichtung eines Carports zu.

**Abstimmung: 9:0**

**4. Vollzug der BayBO – Bekanntgabe der genehmigungsfreigestellten Bauvorhaben**

Es liegen keine genehmigungsfreigestellten Bauvorhaben zur Kenntnisnahme vor.

**5. Schäden am Dach der Wallstadthalle durch PV-Anlage**

Aktueller Sachstandsbericht

Bürgermeister Thomas Köhler berichtet über die Arbeiten am Dach der Wallstadthalle. Im Zuge der Vorbereitungen zur Übernahme der PV-Anlage durch den Markt Kleinwallstadt von der Betreiberfirma Tauber Solar war festgestellt worden, dass bei der Montage der PV-Anlage an den Montagestellen die Dachziegel unsachgemäß eingeschnitten wurden. Eine große Anzahl an Dachziegeln war so beschädigt worden und sind gerissen. Einige Ziegel wurden unsachgemäß, z.T. mit Klebeband repariert.

Als Folge der Wittereinwirkungen auf die undichte Dachhaut kam es zu einer massiven Beschädigung an der Lattung. Nach Auskunft der Fa. Brunnbauer, welche vor Ort die Schadensbegutachtung durchführte, ist die gesamte Traglattenkonstruktion des südlichen Daches betroffen, sodass die Fa. Tauber Solar die Deinstallation der gesamten PV-Anlage veranlasste.

Der Schaden wurde von der Fa. Tauber Solar an deren Versicherung gemeldet. Eine Rückmeldung zum Bearbeitungsstand von dieser Seite liegt bislang nicht vor. Die Fa. Tauber Solar hat jedoch mitgeteilt, dass eine erneute Installation der alten PV-Anlage für die Firma unwirtschaftlich sei. Eine Übernahme der Anlage könne daher nicht erfolgen. Die Verwaltung eruiert derzeit, welche Kosten für die Neuinstallation der Anlage anfallen würden. Eine vorzeitige Auflösung des Pachtvertrages erscheine nur sinnvoll, wenn die verbleibenden Pachtzinsen bis zum ursprünglich vereinbarten Vertragsende weiterbezahlt würden. Aktuell sei das Dach provisorisch abgedichtet, sodass keine größere Verschlechterung des Zustands zu befürchten sei.

Der Bauausschuss nimmt den Sachstand zur Kenntnis.

**6. Hundespielwiese Hofstetten**

Beratung und Beschlussfassung auf Grund von Anwohnerbeschwerden

Bürgermeister Thomas Köhler berichtet über vermehrte Beschwerden bezüglich des Hundeplatzes. Diese seien unter anderem an Marktgemeinderat Christian Stahl herangetragen worden. Laut den Beschwerden, befänden zeitweise mehr als 15 Hunde gleichzeitig auf dem Platz. Auch wären zeitweise Hunde schon vor 6 Uhr morgens auf dem Platz. Besonders gravierend sei die Problematik, dass zum Teil Hunde aus anderen Gemeinden mit dem Auto zum Hundeplatz gefahren würden. Die Fahrzeuge würden dann nicht, wie eigentlich geplant, am Friedhofsparkplatz abgestellt, sondern direkt am Hundeplatz auf dem Feldweg.

Dies könne natürlich so nicht funktionieren.

Die Marktgemeinderäte Christian Stahl und Alexander Kaufmann erklären übereinstimmend, dass die geschilderte exzessive Nutzung so nicht bestätigt werden könne. Die Problematik des Beparkens des Feldweges hingegen sei tatsächlich gegeben.

Es wird von mehreren Gremiumsmitgliedern darauf hingewiesen, dass Hundegebell auch dann vorkommen werde, wenn der Platz nicht als Hundeplatz genutzt werden dürfe, da der angrenzende Feldweg von vielen Hundehaltern als „Gassi-Strecke“ genutzt werde.

Christian Stahl erläutert, Hofstetter Bürger würden in den seltensten Fällen mit dem PKW zum Hundeplatz kommen. Es handle sich bei den Fahrzeugen meist um Personen, die nicht aus dem Ort kämen. Er schlägt daher vor, die Nutzung des Hundeplatzes auf Bürger der Gemeinde Kleinwallstadt zu beschränken. Dies könne man einfach dadurch sicherstellen, dass am Zugangstörchen ein Vorhängeschloss angebracht werde, für welches nur ortsansässige Hundehalter einen Schlüssel erhalten. Eine Lösung mittels eines Zahlenschlosses, wie diese im Gremium angeregt wird, hält er nicht für zielführend, da die Zahlenkombination innerhalb kürzester Zeit auf Facebook oder in anderen Sozialen Medien zu finden sei.

Die im Publikum anwesende Betreiberin des Hundeplatzes Frau Maria Schöffner bestätigt, dass sie diese Lösung für praktikabel hält. Sie würde für den Fall, dass der Bauausschuss dem Vorschlag zustimmt, auch die Ausgabe und Verwaltung der Schlüssel übernehmen.

Da das Gremium nach der Zustimmung der Betreiberin keine weiteren Fragen mehr zum Thema hat, bittet Bürgermeister Thomas Köhler um Beschlussfassung.

#### **Beschlussfassung:**

Der Bauausschuss beschließt in Abstimmung mit der Betreiberin, dass der Zugang zum Hundeplatz in Hofstetten zukünftig mittels eines Schlosses gesichert wird. Der Bauhof des Marktes Kleinwallstadt soll ein entsprechendes Schloss mit ca. 20 Schlüsseln beschaffen und anbringen. Die Schlüssel werden der Betreiberin zur Ausgabe und Verwaltung übergeben. Der Markt Kleinwallstadt behält Schlüssel für den Bauhof und die Verwaltung ein.

#### **Abstimmung: 9:0**

## **7. 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: 18:48 Uhr.

Im Anschluss fand noch eine nichtöffentliche Sitzung statt.

Kleinwallstadt, 10.04.2026

---

Manuel Bergold  
Schriftführer

---

Thomas Köhler  
1. Bürgermeister