



NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAU-, UMWELT-, VERKEHRS- UND WERKAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum:	Donnerstag, 19.02.2026
Beginn:	18:02 Uhr
Ende:	18:40 Uhr
Ort:	im Bürgersaal

ANWESENHEITSLISTE

Erster Bürgermeister

Ultsch, Stefan

Ausschussmitglieder

Dommel, Michael
Müller, Verena
Muschler, Gerd
Pelczer, Max
Reichenberg, Matthias
Schmutterer, Armin
Schüle, Klaus
Weiß, Gerhard
Wittmann, Peter
Zinsmeister, Stefan

Schriftführer

Entzminger, Jörg

Verwaltung

Halis, Susanne

Gäste

Zuhörer 2 Zuhörer anwesend

Abwesende und entschuldigte Personen:

Verwaltung

Schlicker, Achim	entschuldigt
Schubert, Peter	entschuldigt
Schultz, Andre	entschuldigt

-

FLZ

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1. Eröffnung und Feststellung der Beschlussfähigkeit
2. Genehmigung des Protokolls der letzten öffentlichen Sitzung
3. Bekanntgabe nichtöffentlich gefasster Beschlüsse
4. Bauantrag auf Errichtung einer Trafostation in der Opfenrieder Straße 14
Vorlage: Amt2/733/2026
5. Tekturantrag auf Umbau und teilw. Umnutzung eines Wohn- und Geschäftshauses mit einem Cafe/Bistro mit 60 Sitzplätzen und 8 Wohnungen in der Marktstraße 18
Vorlage: Amt2/734/2026
6. Bauvoranfrage auf Errichtung einer Produktionshalle in der Opfenrieder Straße, Flur-Nr. 1795/1
Vorlage: Amt2/738/2026
7. Anfrage auf Abstandsflächenübernahme durch die Stadt für die Errichtung einer Lagerhalle im Westring 11
Vorlage: Amt2/736/2026
8. Antrag auf isolierte Befreiung vom Bebauungsplan zur Errichtung eines Gewächshauses in Obermögersheim 222
Vorlage: Amt2/735/2026
9. Sonstiges - Wünsche und Anträge

Erster Bürgermeister Stefan Ultsch eröffnet um 18:02 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau-, Umwelt-, Verkehrs- und Werkausschusses, begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Bau-, Umwelt-, Verkehrs- und Werkausschusses fest.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

1 Eröffnung und Feststellung der Beschlussfähigkeit

Herr Bürgermeister Ultsch begrüßt die anwesenden Stadträtinnen und Stadträte.

Er eröffnet die Sitzung um 18:02 Uhr und stellt Beschlussfähigkeit fest.

Zur Kenntnis genommen

2 Genehmigung des Protokolls der letzten öffentlichen Sitzung

Der Vorsitzende fragt an, ob es zu dem ins Internet eingestellten Protokoll der letzten Sitzung noch Anmerkungen gibt.

Sofern dies nicht der Fall ist, kann ein Beschluss über die Genehmigung getroffen werden.

Beschluss:

Das Protokoll der öffentlichen Sitzung vom 22.01.2026 ist genehmigt.

Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11

Zur Kenntnis genommen

Sachverhalt:

Mit Bauantrag vom 08.12.2025 (Eingang 20.01.2026 über LRA) beantragt der Bauherr die Errichtung einer Trafostation auf den Flurstücken 1760 und 1794/3, Opfenrieder Straße 14, 91717 Wassertrüdingen.

Die Flurstücke 1760 und 1794/3 sollen zu einem Grundstück verschmolzen werden. Im oberen westlichen Grundstücksbereich Nähe der Opfenrieder Straße soll die Trafostation mit einer Grundfläche von 21,80 m² (Länge 7,20 m, Breite 3,03 m, Höhe ca. 2,63m) errichtet werden. Die Ausführung erfolgt als Betonfertigteile mit Stahlbetonwänden, -boden und -decke. Zwei außenliegende Türen gewährleisten die technische Zugänglichkeit.

Das Bauvorhaben befindet sich im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 16, „Opfenrieder Feld“, 5. Änderung, und hält die vorgeschriebene Baugrenze nicht ein. Die Lage außerhalb der Baugrenze sei erforderlich, da die neue Trafostation an die bestehende ebenfalls außerhalb der Baugrenze befindliche Trafostation anschließen soll, so der Bauherr. Zudem werde durch diese Position die dauerhaft notwendige Zugänglichkeit von der öffentlichen Straße für Wartungs- und Einsatzkräfte sichergestellt.

Die Nachbarunterschriften liegen zum jetzigen Zeitpunkt nicht vollständig vor.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt-, Verkehrs- und Werkausschuss stimmt dem Bauantrag des Bauherrn auf die Errichtung einer Trafostation auf den Flurstücken 1760 und 1794/3, Opfenrieder Straße 14, 91717 Wassertrüdingen, zu. Der Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Opfenrieder Feld“, 5. Änderung, im Hinblick auf die Baugrenze, wird zugestimmt.

Die Gemeindliche Stellungnahme wird zur weiteren Bearbeitung an das Landratsamt Ansbach weitergeleitet.

Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11

5 Tekturantrag auf Umbau und teilw. Umnutzung eines Wohn- und Geschäftshauses mit einem Cafe/Bistro mit 60 Sitzplätzen und 8 Wohnungen in der Marktstraße 18

Sachverhalt:

Mit Tekturantrag vom 21.01.2026 (Eingang 05.02.2026 über LRA) beantragt der Bauherr den Umbau und die teilweise Umnutzung eines Wohn- und Geschäftshauses mit einem Cafe/Bistro mit 60 Sitzplätzen und 8 Wohnungen in der Marktstraße 18, 91717 Wassertrüdingen, Flur-Nr. 11.

Der erste Bauantrag wurde im Juni 2019 behandelt und das Gemeindliche Einvernehmen erteilt. Damals wurden 21 Sitzplätze für das Cafe/Bistro und 5 Wohnungen beantragt.

In der Sitzung vom 15.12.2022 wurde dem Änderungsantrag zu dem bereits genehmigten Verfahren ebenfalls zugestimmt, siehe Beschlussbuchauszug. Damals wurde bei der Planung die äußere Gestalt des Gebäudes nicht verändert. Es wurde lediglich an die Westfassade ein Windfang mit darüberliegendem Balkon geplant und an die Südfassade sollte ein Technikgebäude angebaut werden. Diese Änderung beinhaltete 40 Sitzplätze, (Fläche Gastraum 39,78 m², gewerbl.Gesamtnutzfläche 63,60 m²) und 5 Wohnungen (EG 1, OG 2, DG 2) mit einer Gesamtwohnfläche von 402,38 m².

Mit der aktuellen Tekturplanung sollen 60 Sitzplätze (Fläche Gastraum 49,02 m², gewerbl. Gesamtnutzfläche 82,44 m² und 8 Wohnungen (EG 2, OG 3, DG 3) mit einer Gesamtwohnfläche von 376,68 m² entstehen. Der Windfang sowie der darüberliegende Balkon an der Westfassade sind bei dieser Planung nicht mehr berücksichtigt, wobei das Technikgebäude mit Müll- und Fahrradstellplatz an der Südfassade mehr Raum einnimmt.

Laut Stellplatzsatzung ist ein Bedarf von 13 Stellplätzen nachzuweisen. Auf dem Grundstück befinden sich im Bestand 2 Stellplätze, mit der Sicherung durch fiktiven Bestand ergeben sich 7 Stellplätze, zu errichten sind 4 Stellplätze. Der Bauherr möchte für die zusätzlich erforderlichen Stellplätze einen Ablöseantrag stellen.

Das Bauvorhaben befindet sich im planungsrechtlichen Bereich des § 34 BauBG im sogenannten Innenbereich. Das Gebäude befindet sich in der Altstadt und ist zugleich ein Einzelbaudenkmal. Die Baumaßnahme ist daher mit der Denkmalschutzbehörde abzustimmen und es sind die Vorgaben der Altstadtsatzung einzuhalten. Da sich die äußere Fassade nicht wesentlich verändert ist keine Beeinträchtigung des Gesamtbildes der Altstadt zu befürchten.

Der Bauherr benötigt für den Anbau im Süden eine Abweichung von den Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO. Des Weiteren benötigt er eine Ausnahme gemäß Art. 48 Abs. 4, Satz 1 BayBO bezüglich der Herstellung von barrierefreien Wohnungen. Beide Anträge liegen vor.

Nachbarunterschriften liegen zum jetzigen Zeitpunkt nicht vor, die Erschließung ist gesichert.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt-, Verkehrs- und Werkausschuss stimmt dem Tekturantrag des Bauherrn auf den Umbau und die teilweise Umnutzung eines Wohn- und Geschäftshauses mit einem Cafe/Bistro mit 60 Sitzplätzen und 8 Wohnungen in der Marktstraße 18, 91717 Wassertrüdingen, Flur-Nr. 11 zu, sofern die Belange des Denkmalschutzes und die Belange der Altstadtsatzung eingehalten werden.

Der Parkplatzbedarf wird im Rahmen der Stellplatzsatzung geprüft.

Die Entscheidung bezüglich der Genehmigung zu der Abweichung und der Ausnahme von der BayBO obliegt dem Landratsamt.

Die Gemeindliche Stellungnahme wird zur weiteren Bearbeitung an das Landratsamt Ansbach weitergeleitet.

Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11

Sachverhalt:

Mit Bauvoranfrage vom 12.02.2026 reicht der Bauherr mögliche Varianten für die Errichtung einer Produktionshalle im Gewerbegebiet Wassertrüdingen, Flur-Nr. 1795/1, ein.

2 Varianten kommen in die nähere Auswahl des Bauherrn.

Variante 6:

Die Produktionshalle wird mit einer Nutzfläche von 2263 m² geplant. Im Norden soll auf einer Fläche von 182,12 m² ein Anbau mit Sozialräumen entstehen sowie überdachte Lagerflächen beidseits des Anbaues mit 131,06 m² und 287,07 m².

Die Lagerfläche im Osten ist mit 2431,25 m² eingetragen, die Lagerfläche im Norden mit 1275,43 m². Die Zufahrt zur Lagerfläche - Halle beträgt 1172,49 m². Um die Produktionshalle herum führt eine Feuerwehrumfahrt mit insgesamt 1172,19 m² (GRZ 0,86)

Entlang der westlichen Grundstücksgrenze ist ein 7 m breiter Grünstreifen geplant. Da das Gelände ein Gefälle aufweist soll im südlichen und westlichen Bereich eine Stützwand errichtet werden.

Das Bauvorhaben befindet sich im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 16 „Opfenrieder Feld“, 10. Änderung, und hält folgende Festsetzungen nicht ein:

- Baugrenze → Überschreitung der Baugrenze im Osten
- Grünflächen → Verringerung der Grünfläche im Osten durch geplante Einfahrt
- GRZ → Überschreitung GRZ (0,80 → 0,86)

Variante 1:

Die Produktionshalle bleibt von den Maßen her die Gleiche wie in Variante 1 auch mit Anbau der Sozialräume und der überdachten Lagerflächen im Norden.

Die Lagerfläche im Osten beträgt bei dieser Variante 1890,54 m², die Lagerfläche im Norden 1849,79 m². Die Zufahrt zur Lagerfläche – Halle ist mit 1161,40 m² eingetragen, die Feuerwehrumfahrt hat insgesamt 1180,78 m².

In Variante 1 entfällt der 7 m breite Grünstreifen entlang der westlichen Grundstücksgrenze, dafür soll im nord-östlichen Bereich ein größerer Grünstreifen entstehen. Die Einfahrt auf das Grundstück wird über das darunterliegende Grundstück mit der Flur-Nr. 1796/1 geplant.

Auch hier soll auf Grund des Gefälles im südlichen und westlichen Bereich eine Stützwand errichtet werden.

Das Bauvorhaben befindet sich im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 16 „Opfenrieder Feld“, 10. Änderung, und hält folgende Festsetzungen nicht ein:

- Grünflächen → Verbreiterung und Verlängerung der Grünfläche im Osten
- GRZ → Überschreitung GRZ (0,80 → 0,90?)

Beide Varianten halten die im B-Plan festgesetzte GRZ von 0,80 nicht ein. Das heißt, es dürfen nur max. 80 % der Grundstücksfläche überbaut bzw. versiegelt sein. In „Variante 6“ sind es 85,8 % und in „Variante 1“ 86,12 %.

Das Bauamt prüft in Rücksprache mit dem Landratsamt, ob die Stadt die notwendigen Befreiungen erteilen kann oder ob durch die Überschreitung der GRZ die Grundzüge der Planung beeinträchtigt werden. In diesem Fall wäre eine Änderung des B-Planes notwendig.

Beratung:

Stadträtin Frau Müller fragt nach, was dagegen spreche, wenn eine der Varianten umgesetzt werde, die die GRZ nicht überschreite. Hier erklärt Zweiter Bürgermeister Herr Schüle, dass die Produktionsfirma die große Freifläche der Variante 1 und 6 benötige, um die langen Schornsteine zu lagern und gut Herausfahren zu können. *(Korrektur Fr. Müller)*

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt-, Verkehrs- und Werkausschuss stimmt dem Bauvorhaben „Variante 1“ des Bauherrn auf Errichtung einer Produktionshalle im Gewerbegebiet in Wassertrüdingen, Flur-Nr. 1795/1, zu. Die Kosten für Änderungen des Bebauungsplanes trägt der Bauherr.

Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11

7 Anfrage auf Abstandsflächenübernahme durch die Stadt für die Errichtung einer Lagerhalle im Westring 11

Sachverhalt:

Mit Einreichung der Planzeichnung einer Lagerhalle im Westring 11, 91717 Wassertrüdingen, Flur-Nr. 1668/6, möchte der Bauherr vor Erstellung eines offiziellen Bauantrages anfragen, ob die Stadt einer Abstandsflächenübernahme zustimmen würde.

Es handelt sich hierbei um die Fertigstellung einer Lagerhalle mit einer ungefähren Grundfläche von 70,66 m² + 14,62 m² Unterstand (L 13,87 m, B 6,50 m, H 3,22 m). Die Halle soll in der Nähe der nördlichen Grundstücksgrenze zwischen den bereits auf der linken Seite vorhandenen offenen Unterstand und die beiden bereits auf der rechten Seite vorhandenen Fertiggaragen errichtet werden.

Die neue Halle überschreitet im nördlichen Bereich die zulässige max. Grenzbebauung von 9,00 m. Des Weiteren beträgt die Tiefe der Abstandsfläche in diesem Bereich nur 0,75 m anstatt 3,00 m. Das nördliche Nachbargrundstück befindet sich im Besitz der Stadt Wassertrüdingen.

Der Bauherr bittet daher die Stadt um Stellungnahme, ob eine Abstandsflächenübernahme von Seiten der Stadt möglich wäre.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt-, Verkehrs- und Werkausschuss stimmt der Übernahme von Abstandsflächen auf das städtische Grundstück, Flur-Nr. 1668/30 für die Errichtung einer grenznahen Lagerhalle im Westring 11, 91717 Wassertrüdingen, Flur-Nr. 1668/6, zu.

Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11

8 Antrag auf isolierte Befreiung vom Bebauungsplan zur Errichtung eines Gewächshauses in Obermöggersheim 222

Sachverhalt:

Mit Antrag vom 06.02.2026 (Eingang 09.02.2026) beantragt die Bauherrin eine isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 46 „Sigelgasse“ in Obermöggersheim im Hinblick auf die Gestaltung der Dachfläche des geplanten Gewächshauses in Obermöggersheim 222, 91717 Wassertrüdingen, Flur-Nr. 259/8.

Das Gewächshaus soll im nordwestlichen Bereich des Grundstückes errichtet werden mit einer Länge von ca. 4,39 m, einer Breite von ca. 2,96 m und einer Höhe von ca. 2,67 m. Es wird mit Satteldach geplant und mit Polycarbonatplatten eingedeckt.

Das Bauvorhaben befindet sich im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 46 „Sigelgasse“ in Obermöggersheim und hält den Punkt 4.1. „Gestaltung der Dächer“ nicht ein. Hier wird für alle Gebäude einschließlich Garagen und Nebengebäude eine naturrote oder graue Schuppendeckung festgesetzt.

Da sich das Gewächshaus gut in die Umgebung einfügt und sich die Festsetzung des Bebauungsplanes bezüglich der Dacheindeckung für Nebengebäude (hier Gewächshaus) etwas unglücklich auswirkt, kann das Bauamt mit dem Antrag auf isolierte Befreiung mitgehen.

Die Nachbarunterschriften liegen vor.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt-, Verkehrs- und Werkausschuss stimmt dem Antrag der Bauherrin auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 46 „Sigelgasse“ in Obermöggersheim im Hinblick auf die Gestaltung der Dachfläche des geplanten Gewächshauses in Obermöggersheim 222, 91717 Wassertrüdingen, Flur-Nr. 259/8, zu.

Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11

9 Sonstiges - Wünsche und Anträge

Umweltverschmutzung durch Öl:

2. Bürgermeister Schüle in bittet erneut darum Kontakt zum Eigentümer der FL.-Nr. 1669/2 aufzunehmen, um in Verbindung mit dem Landratsamt gegen die auf dem Grundstück stark vorhandene Umweltverschmutzung durch Öl vorzugehen.

Straßenschäden:

Stadtrat Zinsmeister weist auf den desolaten Zustand, gerade nach dem frostigen Winter, der Orts- und Gemeindeverbindungsstraßen hin. Er spricht sich dafür aus, dass für den Bauhof mehr Material zum Fugenverguss bestellt wird und dieser dann schleunigst mit der eigens dafür angeschafften Maschine die Schäden behebt. Man könnte sich vorstellen den Bauhof bei Bedarf im Hand- und Spanndienst dabei zu unterstützen.

Basketballkörbe:

Stadtrat Pelczer erkundigt sich wann die Basketballkörbe endlich aufgestellt werden. Baumsmitarbeiter Entzinger erklärt, dass dies so bald wie möglich erfolgt, es muss aber die Witterung passen um die dafür benötigten Fundamente herstellen zu können.

Sportlerehrung:

Stadtrat Schmutter regt an, die Regelungen für die Sportlerförderung so zu ändern, dass auch jugendliche unter dem 14. Lebensjahr geehrt werden können.

1. Bürgermeist Ultsch erklärt, dass sich an die aktuelle Satzung gehalten wird.

Stadtrat Pelzer stellt hierzu den Antrag, dass auch die Jugendlichen unter dem 14. Lebensjahr berücksichtigt werden.

Fehlende Ortsbegehung:

Stadtrat Muschler erkundigt sich nach der Fehlenden Ortsbegehung zum Top 4 aus dem letzten Bauausschuss.

1. Bürgermeister Ultsch erklärt, dass dies auf die Sitzung im März verschoben wurde.

Zur Kenntnis genommen

Mit Dank für die gute Mitarbeit schließt Erster Bürgermeister Stefan Ultsch um 18:40 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau-, Umwelt-, Verkehrs- und Werkausschusses.

Anschließend findet eine nichtöffentliche Sitzung statt.

Stefan Ultsch
Erster Bürgermeister

Jörg Entzminger
Schriftführung