



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

Sitzungsdatum:	Donnerstag, 23.04.2026
Beginn:	18:03 Uhr
Ende	19:04 Uhr
Ort:	im Bürgersaal

ANWESENHEITSLISTE

Erster Bürgermeister

Ultsch, Stefan

Ausschussmitglieder

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

Um 19:05 Uhr zu top 2 nicht öffentlich erschienen

Stellvertreter

Schröder, Andreas

Vertretung für Schüle, Klaus

Verwaltung

Entzminger, Jörg
Schultz, Andre
Strobel, Mario

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ausschussmitglieder

Schüle, Klaus

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1. Eröffnung und Feststellung der Beschlussfähigkeit
2. Genehmigung des Protokolls der letzten öffentlichen Sitzung
- 2.1 Genehmigung des Protokolls der öffentlichen Sitzung vom 19.02.2026
Vorlage: Amt2/760/2026
3. Bekanntgabe nichtöffentlich gefasster Beschlüsse
4. Nutzungsänderung von Ladenflächen eines Wohn- und Geschäftshauses zu einer 2-Zimmer-Wohnung in der Brauhausstraße 9
Vorlage: Amt2/752/2026
5. Bauantrag auf Errichtung einer Produktionshalle Nähe Opfenrieder Straße
Vorlage: Amt2/753/2026
6. Genehmigung über Rückbau einer Straßenlaterne im Inneren Schobdacher Weg 13
Vorlage: Amt2/759/2026
7. Vergabe Sanierungsmaßnahme Wirtschaftsweg Geilsheim und Fürnheim
Vorlage: Amt2/754/2026
8. Genehmigung der Bauentwurfsplanung zur Sanierung der Unteren Brücke in Altentrüdingen
Vorlage: Amt2/755/2026
9. Sanierung Untere Brücke Altentrüdingen Ingenieurbauwerk - Beauftragung Lph. 5-9 und örtliche Bauüberwachung
Vorlage: Amt2/756/2026
10. Sonstiges – Wünsche und Anträge

Erster Bürgermeister Stefan Ultsch eröffnet um 18:03 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 18:03 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 19.02.2026 und 26.03.2026 ist genehmigt.

Einstimmig beschlossen Ja 10 Nein 0 Anwesend 10

2.1 Genehmigung des Protokolls der öffentlichen Sitzung vom 19.02.2026

Einstimmig beschlossen Ja 10 Nein 0 Anwesend 10

3 Bekanntgabe nichtöffentlich gefasster Beschlüsse

Zur Kenntnis genommen

4 Nutzungsänderung von Ladenflächen eines Wohn- und Geschäftshauses zu einer 2-Zimmer-Wohnung in der Brauhausstraße 9

Sachverhalt:

Mit Bauantrag vom 06.03.2026 (Eingang 12.03.2026 über LRA) beantragt der Bauherr eine Nutzungsänderung von der Ladenfläche eines Wohn- und Geschäftshauses zu einer 2-Zimmer-Wohnung in der Brauhausstraße 9, 91717 Wassertrüdingen, Flur-Nr. 2603.

Das Gebäude beinhaltet 2 getrennte Ladenflächen im EG. Die linke Ladenfläche, ehemals als Bäckerei genutzt, soll in eine 2-Zimmer-Wohnung mit 52,4 m² Nutzfläche umgebaut werden. Die ehemaligen Büro- und Ladenräume werden zu Wohnküche und Schlafzimmer.

Das Bauvorhaben befindet sich im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 9 „Im Lehenfeld“ und hält die Festsetzungen ein, da an der Gebäudehülle nichts verändert wird.

Die Erschließung ist gesichert, die Nachbarunterschriften liegen nicht vor.

Beratung:

Stadtrat Wittmann merkt an, dass die benötigten Stellplätze auf dem dafür groß genügenden Grundstück entstehen sollen.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt-, Verkehrs- und Werkausschuss stimmt dem Antrag des Bauherrn auf Nutzungsänderung von Ladenfläche eines Wohn- und Geschäftshauses zu einer 2-Zimmer-Wohnung in der Brauhausstraße 9, 91717 Wassertrüdingen, Flur-Nr. 2603, zu.

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

Einstimmig beschlossen Ja 10 Nein 0 Anwesend 10

Sachverhalt:

Mit Bauantrag vom 26.02.2026 (Eingang LRA am xx.xx.xxxx) beantragt der Bauherr den Neubau einer Industrieanlage als Erweiterung seines bestehenden Standorts durch eine eingeschossige Produktionshalle (90,52m x 25,00m), einem traufseitigem, zweigeschossigem Anbau (20,235m x 9,00m), zweier überdachter Lagerflächen entlang der nordwestlichen Gebäudefassade (22,14m und 48,145m x 6,00m) sowie befestigter Verkehrs- und Freilagerflächen. Im Zuge der Maßnahme soll auch der Betriebsparkplatz erweitert werden.

Die Produktionshalle ist in zwei Hallenteile gegliedert. Die Traufhöhen des flach geneigten Satteldaches betragen 9,33m auf der Südseite sowie 8,27m im Bereich der nördlichen Lagervordächer (jeweils über FFB). Der zweigeschossige Flachdach-Anbau hat eine Attikahöhe von 6,92m. Er sieht Umkleide- und Nassräume im Erdgeschoss sowie Räume für Technik, Büroarbeitsplätze, Aufenthalt und WC im Obergeschoss vor.

Um das Gelände sind teilweise Stützwände unterschiedlicher Höhen geplant. An der westlichen Grundstücksgrenze (zur Nordwesttangente) wird ein Geländeversatz von ca. 1,25m und eine Stützwand von ca. 1,40m höhe angegeben. Dabei liegt die öffentliche Fläche höher als die Fläche des geplanten Neubaus. Weiterhin gibt es betriebsintern Stützwände, welche den Höhenunterschied zu den Bestandshallen ausgleichen.

Seitens des Bauherrn wurde, wie bereits in der Bauvoranfrage angekündigt, eine isolierte Befreiung für eine Überschreitung der Grundrisszahl (GRZ) beantragt. Lt. Bebauungsplan ist eine GRZ von 0,8 vorgegeben und für die geplante Ausführung wurde eine GRZ von 0,86 errechnet. Die Überschreitung von 0,06 entspricht somit 107,5%. Als Begründung wird angegeben, dass zur Lagerung der Produkte die Flächen benötigt werden.

Wie im Sachverhalt zum Beschluss der Bauvoranfrage in der Sitzung des Bauausschuss am 19.02.2026 durch das Bauamt vorgetragen, wurde die Möglichkeit zur Überschreitung der GRZ mit dem LRA abgestimmt. Nach vorliegender, schriftlicher Auskunft ist eine Überschreitung der GRZ nicht ohne eine Änderung des Bebauungsplanes möglich. Diese B-Planänderung müsste durch die Stadt veranlasst werden.

Auf dem Plan „Übersichtsplan Parkplätze“ wird der Rückbau des vorhandenen Regenrückhaltebeckens und die Einleitung in ausgewiesene RHBs auf dem städtischen Grundstück 1793 gemäß B-Plan angegeben.

Ein Rückbau des bestehenden RHB des Bauherrn ist aus Sicht des Bauamtes nicht möglich. In diesem werden nicht nur die Regenwässer des geplanten Neubaus sondern vielmehr auch die vorhandenen Flächen vor der Einleitung in der städtischen Regenwasserkanal gepuffert und zwischengespeichert. Mit dem Bauherrn wurde besprochen, das geprüft werden muss, welche Kapazitäten auf dem städtischen Grundstück zur Verfügung stehen. Dies könnte im Zuge der notwendigen Änderungsverfahren des B-Planes in einem separatem Planungsauftrag erfolgen. Da die RHBs im aktuellen B-Plan aber schon enthalten sind, kann ein Planungsauftrag auch unabhängig davon vergeben und wahrscheinlich kurzfristiger umgesetzt werden. In beiden Fällen wird eine enge Abstimmung mit dem Wasserwirtschafts- und Umweltamt notwendig sein, da die Fläche gleichzeitig als Ausgleichsfläche im B-Plan ausgewiesen ist, d.h. eine naturnahe Planung als Tümpel bzw. Teiche statt eines Beckens notwendig ist. Derzeit sind für die Umplanung jedoch keine Haushaltsmittel vorgesehen, so dass der Stadtrat nach diesem Beschluss und Vorlage der Planungsangebote eine Mittelbereitstellung einräumen muss.

Sollte der Neubau der Firma schneller von statten gehen müssen, muss der Bauherr eine Zwischenlösung über den vorhandenen Bestand finden. Derzeit wäre seitens der Stadt die Aussage zu treffen, dass hinsichtlich des Regenwassers die Erschließung (noch) nicht gesichert ist.

Auf dem gleichen Plan werden 9 Stellplätze für den Neubau der Produktionshalle und weitere 22 Reservestellplätze ausgewiesen. Gemeinsam mit den 23 bestehenden Stellplätzen sind somit 54 PKW-Parkplätze auf dem innerbetrieblichen Parkplatz geplant.

Die Nachbarunterschrift liegt nicht vor.

Beschluss:

Der Bau-, Verkehrs-, Umwelt- und Werkausschuss stimmt dem Vorhaben des Bauherrn zur Errichtung einer Produktionshalle mit zugehörigen Verkehrs- und Außenanlagen als Erweiterung des vorhandenen Betriebes auf den Flächen der Flurstücke 1795/1 sowie 1803 und 1804 zu.

Der beantragten, isolierten Befreiung zur Überschreitung der Grundflächenzahl um 0,06 Punkte soll vorbehaltlich der Abstimmung mit dem LRA Ansbach im Zuge der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Opfenrieder Feld“ entsprochen werden. Zur Änderung des Bebauungsplanes ist durch das Stadtbauamt kurzfristig ein Angebot einzuholen. Der Bauherr ist mit 50% an den Kosten der Änderung des Bebauungsplanes zu beteiligen.

Der geplante Rückbau des bestehenden RHB auf dem Gelände des Bauherrn kann jedoch nicht genehmigt werden. Der Entwässerungsplan des Bauvorhabens ist entsprechend anzupassen. Das Stadtbauamt wird beauftragt, gemeinsam mit dem Bauherrn und den zuständigen Behörden (WWA, LRA) die Ausbildung der nach B-Plan angegebenen Rückhaltemöglichkeiten für den Neubau der Produktionshalle mit Außenanlagen auf dem Flurstück 1793 zu prüfen und ein entsprechendes Tiefbau-Planungsangebot unabhängig von der B-Plan-Änderung einzuholen.

Einstimmig beschlossen Ja 10 Nein 0 Anwesend 10

6 Genehmigung über Rückbau einer Straßenlaterne im Inneren Schobdacher Weg 13

Sachverhalt:

Dieser Punkt wurde bereits in der Bauausschusssitzung am 14.12.2023 behandelt. Damals wollte der Grundstücksbesitzer der Flur-Nr. 2367/11 eine Versetzung der Straßenleuchte, da diese seine Garagenzufahrt beeinträchtigte. Die Lampenanordnung sei nach damaligem Bebauungsplan „Altstadtwohnpark“ erfolgt. Zu dieser Zeit habe es sich um ein großes Grundstück gehandelt, das im Nachhinein von der Eigentümerin in 3 Grundstücke aufgeteilt worden sei. Somit habe die Lampenanordnung für das o.g. Flurstück nicht mehr gepasst. In der damaligen Sitzung wurde beschlossen, dass die Lampenversetzung möglich sei, jedoch auf Kosten des Grundstücksbesitzers.

Aktuell möchte der Grundstücksbesitzer keine Versetzung der Leuchte mehr, sondern einen kompletten Rückbau. Für den Rückbau kämen Kosten in Höhe von ca. 1.500 € auf den Antragsteller zu, was zu einer Versetzung mit ca. 3.500 € erheblich günstiger wäre.

Zweiter Bürgermeister Herr Schüle in hat sich in den Abendstunden die Lage vor Ort angesehen und ist der Meinung, dass der Rückbau vertretbar sei und der Bereich an dieser Stelle gut ausgeleuchtet wäre.

Beratung:

Stadtrat Zinsmeister spricht sich dafür aus, dass bei einer Versetzung der Lampe auf eigene Kosten diese auf die Grundstücksgrenze zwischen Flurnummer 2367/9 und 2367/11 gesetzt werden soll.

Stadträtin Müller merkt an, dass die Abstände zur Ausleuchtung in einer DIN-Norm geregelt ist und die Stadt Wassertrüdingen für die Verkehrssicherungspflicht zuständig ist. Bei nicht ausreichender Beleuchtung müsste die Stadt Wassertrüdingen im Schadensfall die Haftung übernehmen. (Korrektur Frau Müller)

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt-, Verkehrs- und Werkausschuss stimmt dem Rückbau der Straßenleuchte im Inneren Schobdacher Weg 13, Flur-Nr. 2367/11, zu. Der Antragsteller hat die Kosten hierfür zu tragen.

Einstimmig abgelehnt Ja 0 Nein 10 Anwesend 10

7 Vergabe Sanierungsmaßnahme Wirtschaftsweg Geilsheim und Fürnheim

Sachverhalt:

Im Ortsteil Geilsheim und Fürnheim müssen Wirtschaftswege saniert werden. Die Wirtschaftswege wurden bereits 2024 mit den Ortssprechern und den Jagdvorständen und dem Stadtbauamt begutachtet und eine Sanierung war bereits zu diesem Zeitraum erforderlich.

Zur Umsetzung der Sanierungsmaßnahme wurden Angebote von Fachfirmen eingeholt. Das Angebot zum Wirtschaftsweg in Geilsheim (Fl.Nr.4602) durch die Fa. Geuder GmbH beträgt brutto 21.134,40€, das Angebot zum Wirtschaftsweg in Fürnheim (Fl.Nr.1089) durch die Fa. Zäh GmbH beträgt brutto 13.833,75€.

Die JG-Geilsheim und Fürnheim werden bei der Sanierung der Wirtschaftswege unterstützen.

Die Vergabe erfolgt nach UVgO – Direktauftrag unter 100.000,00€ netto.

Die Vereinbarung mit der JG-Geilsheim und Fürnheim liegt vor (50% Beteiligung).

Haushaltsmittel sind nach Rücksprache mit der Kämmerei in der vorläufigen Haushaltsführung vorhanden.

Das Stadtbauamt schlägt vor, die Sanierung der Wirtschaftswege in Geilsheim und Fürnheim an die Fa. Geuder GmbH zu brutto 21.134,40€ und an die Fa. Zäh GmbH zu brutto 13.833,75€ zu vergeben.

Beratung:

Stadtrat Wittmann gibt zu Protokoll, dass eine von Stadträtin Oberhauser angemeldete Sanierungsmaßnahme in Altentrüdingen zum Gesamtpreis von rund 3.000,00€ nach Rücksprache mit dem Kämmerer durchgeführt werden kann.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt-, Verkehrs- und Werkausschuss beschließt die Vergabe zur Sanierung der Wirtschaftswege in Geilsheim (Fl.Nr.4602) an die Fa. Geuder GmbH zu brutto 21.134,40€ und Fürnheim (Fl.Nr.1089) an die Fa. Zäh GmbH zu brutto 13.833,75€.

Einstimmig beschlossen Ja 10 Nein 0 Anwesend 10

8 Genehmigung der Bauentwurfsplanung zur Sanierung der Unteren Brücke in Altentrüdingen

Sachverhalt:

In der Bauausschusssitzung vom 21.09.2023 wurde die Sanierung der Unteren Brücke in Altentrüdingen in der Variante 2 beschlossen und die benötigten Haushaltsmittel zur Sanierung des Ingenieurbauwerkes sind nach Rücksprache mit der Kämmerei in der vorläufigen Haushaltsführung vorhanden.

Zur weiteren Umsetzung der Brückenbaumaßnahme stellt das Stadtbauamt die Entwurfsplanung zur Sanierung des Ingenieurbauwerkes Untere Brücke in Altentrüdingen zur Genehmigung durch den Bau-, Umwelt-, Verkehrs- und Werkausschuss vor.

Die Kostenberechnung der Sanierungsmaßnahme entspricht der für die Haushaltsplanung angesetzten Haushaltsmittel von:

- Ingenieurbauwerke: ca. 1.895.000,00€

Das Stadtbauamt bittet den Bau-, Umwelt-, Verkehrs-, und Werkausschuss um die Zustimmung der Bauentwurfsplanung zur geplanten Sanierung des Ingenieurbauwerkes Untere Brücke in Altentrüdingen.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt-, Verkehrs- und Werkausschuss stimmt der Bauentwurfsplanung zur geplanten Umsetzung der Sanierung des Ingenieurbauwerkes Untere Brücke in Altentrüdingen zu.

Einstimmig beschlossen Ja 10 Nein 0 Anwesend 10

9 Sanierung Untere Brücke Altentrüdingen Ingenieurbauwerk - Beauftragung Lph. 5-9 und örtliche Bauüberwachung

Sachverhalt:

Für die Sanierung der Unteren Brücke in Altentrüdingen wurden die Planungsleistungen mit stufenweiser Beauftragung an das Büro IBW-Ingenieurbüro Wopperer aus Gunzenhausen vergeben und bisher die Lph. 2-4 (Beschluss vom 25.07.2024) zu brutto geschätzt 35.813,02€ beauftragt. Die förmliche Beauftragung der Lph. 5-9 fehlt jedoch.

Die Beauftragung der Lph. 5-9 für das Ingenieurbauwerk Untere Brücke Altentrüdingen soll mit dieser Beauftragung erfolgen.

Das ursprüngliche Angebot erfolgte nach HOAI 2021, Honorarzone III, Basishonorarsatz, zuzüglich 30% Umbauzuschlag, 3% für die örtliche Bauüberwachung und 4% Nebenkosten basierend auf der Grundlage des Kostenrahmens von brutto geschätzt 892.500,00€.

Nach vorliegender Kostenberechnung LV vom 13.04.2026 werden für die Sanierung des Ingenieurbauwerkes ca. 1.584.300,00€ brutto veranschlagt.

Die nachträglich noch zu beschließenden Leistungen belaufen sich nach den o.g. Vorgaben und Faktoren des Kostenrahmens auf ca. 80.500,00€ brutto gerundet für das Ingenieurbauwerk inkl. 4% Nebenkosten und 3% für die örtliche Bauüberwachung.

Die genauen Abrechnungssummen ergeben sich nach Aufstellung und Prüfung der Schlussrechnung.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt-, Verkehrs- und Werkausschuss beschließt die Beauftragung der Lph 5-9 sowie die örtliche Bauüberwachung der Planungsleistungen, auf Grundlage des Kostenrahmens, zur Sanierung des Ingenieurbauwerkes Untere Brücke in Altentrüdingen an das Büro IBW-Ingenieurbüro Wopperer aus Gunzenhausen zum anteiligen Betrag von ca. 80.500,00€ brutto gerundet.

Die genauen Abrechnungssummen ergeben sich nach Aufstellung und Prüfung der Schlussrechnung.

Einstimmig beschlossen Ja 10 Nein 0 Anwesend 10

Sonnensegel Sonnenuhrenpark:

Stadträtin Müller erkundigt sich, wann das Sonnensegel im Sonnenuhrenpark aufgehängt wird. Lt. Bauamtsmitarbeiter Entzminger wird dies nochmal an den Bauhof weitergeben.

Zebrastreifen Frankenstraße:

Stadträtin Müller erkundigt sich nach dem Zebrastreifen in der Frankenstraße. Bauamtsmitarbeiter Entzminger erklärt, dass der Auftrag für das Aufstellen der Lampen seitens der N-Ergie an die Firma Omexon weitergegeben wurde und wenn dies erfolgt ist durch den Bauhof der Zebrastreifen angebracht wird.

Beschilderung Bahnhof:

Stadträtin Müller erkundigt sich nach der Beschilderung am Bahnhof. Diese sollen zeitnah mit den anderen noch fehlenden Schildern angebracht werden.

Markierungsarbeiten Reichenbach und Geilsheim:

Stadtrat Weiß und Schmuttterer weisen darauf hin, dass in Reichenbach und Geilsheim am Lindenplatz noch Markierungsarbeiten ausstehen.

Sachstand Glasfaser:

Stadtrat Zinsmeister erkundigt sich nach dem aktuellen Sachstand zum Glasfaserausbau. Stadtbaumeister Schultz erklärt, dass durch die beauftragte Firma die Ausschreibung erstellt werden muss. Die Planung erfolgt dann durch die Firma, die den Auftrag bekommt. Auch diese ist für den Ablauf der Maßnahme zuständig. Stadtrat Zinsmeister stellt klar, dass seitens der Stadt Wassertrüdingen hier Obermögersheim auf die Priorität 1 gesetzt werden muss.

Streichung von Buslinien:

Stadträtin Müller erkundigt sich über die Streichung von Buslinien und wie weit das Stadtgebiet davon betroffen ist. 1. Bürgermeister Ultsch erklärt, dass es hierfür einen Plan gibt. Es werden jedoch keine kompletten Linien gestrichen sondern nur einzelne Fahrten.

Zur Kenntnis genommen

Mit Dank für die gute Mitarbeit schließt Erster Bürgermeister Stefan Ultsch um 19:04 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau-, Umwelt-, Verkehrs- und Werkausschusses.

Anschließend findet eine nichtöffentliche Sitzung statt.

Stefan Ultsch
Erster Bürgermeister

Jörg Entzminger
Schriftführung