



## Öffentliche Niederschrift über die Sitzung des Marktgemeinderates vom 08.07.2022

---

Beginn: 18:30  
Ende: 19:05  
Ort der Sitzung: Alten Turnhalle, Saal

---

### **Anwesend:**

#### 1. Bürgermeister

Konsolke, Jürgen

#### Mitglieder des Marktgemeinderates

Baumgärtner, Stefan

Folberth, Katja

Fuchs, Michael

Heyer, Steffen

Huber, Thomas

Kiefner, Ulrich

Kriegler, Markus

Proff, Reiner

Rank, Markus

Reuter, Jochen

Schäller, Simone

#### Ortssprecher

Lehr, Andreas

#### Schriftführer/in

Lehr, Eva

#### Verwaltung

Schrenk, Michael

Waizenhöfer, Kevin

### **Abwesend:**

#### Mitglieder des Marktgemeinderates

Beck, Heinz

Beer, Johann

Falk, Philipp

#### Ortssprecher

Beck, Jürgen



Tagesordnung:

## **Öffentliche Sitzung:**

- TOP 1 Genehmigung der Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung vom 01.06.2022
- TOP 2 Baugesuche
- TOP 2.1 Dürrwangen, Franz-Keller-Straße; Anbau einer überdachten Terrasse an die bestehende Garage
- TOP 2.2 Dürrwangen, Teilfläche Dekan-Wirth-Str. 1, zusätzliches Wohnhaus mit Garage
- TOP 2.3 Dürrwangen, Am Galgenholz 8, 91602 Dürrwangen, Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage
- TOP 3 Kinderbetreuung; Erweiterungsbau: Bericht aus nichtöffentlicher Sitzung über Auftragsvergaben der 3. Vergaberunde
- TOP 4 Stadt Feuchtwangen, Bebauungsplan Nr. 51, Industriegebiet West II; 21. Änderung FNP
- TOP 5 Bekanntgaben
- TOP 6 Sonstiges



Erster Bürgermeister Jürgen Konsolke eröffnet um 18:30 Uhr die Sitzung des Marktgemeinderates. Er begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Marktgemeinderates fest.

## **Öffentliche Sitzung:**

### **TOP 1            Genehmigung der Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung vom 01.06.2022**

**einstimmig beschlossen**    Ja 12    Nein 0    Anwesend 12

### **TOP 2            Baugesuche**

#### **TOP 2.1        Dürrwangen, Franz-Keller-Straße; Anbau einer überdachten Terrasse an die bestehende Garage**

#### **Sachverhalt:**

Der Bauherr plant den Anbau einer überdachten Terrasse an die bestehende Garage.  
Bauort: Lage Franz-Keller-Straße 8, 91602 Dürrwangen; Flur-Nr. 760/21, Gemarkung Dürrwangen  
FNP: Mischgebiet (M)

Genehmigungsbehörde ist das Landratsamt Ansbach, Bauverwaltung.  
Eine Stellungnahme der Gemeinde nach § 36 BauGB, Art. 64 Abs. 1 BayBO ist erforderlich.  
Der Bauantrag wurde am 28.06.2022 in der Verwaltung eingereicht.  
Die Nachbarunterschriften liegen nicht vor  
Der Bauherr muss die Zustimmung seiner Nachbarn schriftlich einholen, er muss diese Zustimmung aber nicht zwingend der Bauaufsichtsbehörde vorlegen. Es genügt die Erklärung, der Nachbar habe zugestimmt oder nicht. Diese Erklärung versetzt die untere Baubehörde in die Lage, dem nicht zustimmenden Nachbarn eine Ausfertigung der Baugenehmigung zuzustellen und so den Lauf der Klagefristen in Gang zu setzen.  
Der Grund für diese Regelung liegt in Folgendem: Der Bauherr selbst hat ein ureigenes Interesse daran, dass die Baugenehmigung zügig bestandskräftig wird. Es ist also sein Interesse, die Nachbarbeteiligung ordnungsgemäß durchzuführen. Im Falle einer Nachbarklage obliegt es nun dem Bauherrn, den Nachweis der Zustimmung des Nachbarn zu führen und damit die Unzulässigkeit der Anfechtungsklage des Nachbarn nachzuweisen.

#### **Beschreibung Bauvorhaben:**

Geplante Terrasse 4,80m x 6,25m = ca. 27,40m<sup>2</sup> mit Überdachung als Anbau an die bestehende Garage. Mauerwerk 24cm beidseitig verputzt, Dach als Holzpfetten mit Sandwichdach- grau, Dachneigung 4,2°.

Die Zulässigkeit dieses Bauvorhaben richtet sich nach §34 BauGB.

Über die Zulässigkeit von Vorhaben wird von der Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde entschieden.

Beim Gebietscharakter der vorhandenen Bebauung in der näheren Umgebung könnte es sich um ein „Allgemeines Wohngebiet“ (§ 4 BauNVO) handeln, womit sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach seiner Art danach richtet, ob diese in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässig sind. Ein Anbau einer überdachten Terrasse an eine Garage ist in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässig. Die sonstige Zulässigkeit (Maß der baulichen Nutzung, Bauweise)



richtet sich bei innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile geplanten Vorhaben danach, ob sich diese in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Versagungsgründe sind nicht ersichtlich.

Eine Beurteilung der Zulässigkeit des Vorhabens in diesem allgemeinen Wohngebiet obliegt der Baugenehmigungsbehörde.

Die Erschließung ist gesichert. Die Entwässerung erfolgt per Anschluss an die bestehende Entwässerungsleitung.

Bauplanungsrechtliche Versagungsgründe für das gemeindliche Einvernehmen nach §36 Abs. 2,1 BauGB sind nicht ersichtlich.

Eine Überprüfung der Einhaltung des Bauordnungsrechts (z. B. Abstandsflächen, Brandschutz, GaStellv) wurde durch die Verwaltung nicht durchgeführt. da hierfür die untere Bauaufsichtsbehörde im Landratsamt Ansbach zuständig ist.

Die Verwaltung schlägt vor dem Bauvorhaben zuzustimmen.

### **Beschluss:**

Dem Bauvorhaben Anbau einer überdachten Terrasse an die bestehende Garage auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 760/21 (Franz-Keller-Str. 8) der Gemarkung Dürrwangen wird zugestimmt. Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

**einstimmig beschlossen** Ja 12 Nein 0 Anwesend 12

### **TOP 2.2 Dürrwangen, Teilfläche Dekan-Wirth-Str. 1, zusätzliches Wohnhaus mit Garage**

#### **Sachverhalt:**

Die Antragsteller planen den Neubau eines zusätzlichen Wohnhauses mit Garage auf einer Teilfläche des Flurstückes 350/12, Gemarkung Dürrwangen

Lage: Dekan-Wirth-Str. 1, 91602 Dürrwangen

FNP: Wohnbauflächen

B-Plan: Dürrwangen Nr. 3 Wiesenhof-Labertswend

Genehmigungsbehörde ist das Landratsamt Ansbach, Bauverwaltung.

Planunterlagen gingen in der Verwaltung am 29.06.2022 ein.

Geplant ist der Bau auf einer Teilfläche des Flurstücks 350/12. Auf dem Flurstück 350/12 befindet sich bereits ein Wohnhaus. (Dekan-Wirth-Str. 1).

Hinsichtlich der Abstandsflächen ist bereits (auf Basis der beigefügten Planung) eine Klärung mit dem Landratsamt erfolgt. Bei dem Bauvorhaben werden im Osten die Abstandsflächen und der Brandwandabstand übernommen, im Westen werden die notwendigen Abstände zumindest im Bereich von Fenstern eingehalten.

Im Osten wird eine Abstandsflächenübernahme durch den Nachbar notwendig.

Eine Baugenehmigung wurde vom Landratsamt in Aussicht gestellt, eine förmliche Bauvoranfrage erübrigt sich aus Sicht des Landratsamtes aufgrund der umfangreich erfolgten Vorabstimmungen.



Das Vorhaben ist allerdings abhängig von der Zustimmung der Gemeinde

N-Ergie: Laut Bebauungsplan muss rechts und links vom Kabel (damals Freileitung) ein Abstand von 4,30m eingehalten werden. Zwischenzeitlich wurde bei der Erschließung des BV Galgenholz eine Erdleitung verlegt.

Von der N-Ergie wurde ein Abstand von mindestens 1,50m zu dieser Leitung vorgegeben.

Laut Planung wird durch einen Abstand von 1,85m eingehalten.

Die Zustimmung der N-Ergie zur erfolgten Planung liegt vor.

Die bestehende Telekom-Leitung wird im Rahmen der Erstellung des BV derart umverlegt, dass die Leitung nicht überbaut ist.

### Entwässerung, Wasser

Gemäß Satzung bestimmt die Gemeinde Zahl, Art, Nennweite und Führung der Grundstücksanschlüsse. Sie bestimmt auch, wo und an welchen Kanal anzuschließen ist.

Da das Flurstück 350/12 bereits bebaut und an die Abwasser- und Wasserversorgung angeschlossen ist, ist für das zusätzliche Wohngebäude eine Sondervereinbarung mit einem zusätzlichen Anschluss für die Abwasser- und Wasserversorgung zu treffen.

Die Kosten für die Erstellung, incl. der Kosten im öffentlichen Bereich sind durch den Antragsteller zu tragen.

Die Verwaltung schlägt vor, die Zustimmung zum Bauvorhaben gemäß der vorgelegten Planung, unter der Voraussetzung der zu schließenden Sondervereinbarung zur Erschließung für Abwasser und Wasseranschluss in Aussicht zu stellen.

Die vollständigen Bauantragsunterlagen sind zur Behandlung im Marktgemeinderat vorzulegen.

### Diskussion im MGR:

MGR Kriegler fragt nach, wie es bzgl. des Brandschutzes verhält, da es sich um eine sehr nahe Bebauung handelt. Mitarbeiter der Verwaltung Michael Schrenk informiert darüber, dass diese Thematik bereits mit dem Landratsamt abgeklärt wurde.

Desweiteren weist MGR Kriegler daraufhin, dass durch diese enge Bebauung keine Möglichkeit besteht das Baumaterial zu lagern. Eine Lagerung auf der Straße AN42 ist nicht möglich.

### **Beschluss:**

Dem Bauvorhaben zur Neuerrichtung eines weiteren Wohnhauses mit Garage auf der Teilfläche des Flurstückes 350/12 der Gemarkung Dürrwangen gemäß den vorgelegten Planunterlagen wird die Zustimmung in Aussicht gestellt. Voraussetzung hierfür ist Sondervereinbarung zur Erschließung für den Abwasser- und Wasseranschluss.

Die vollständigen Bauantragsunterlagen sind zur Behandlung im Marktgemeinderat vorzulegen.

**einstimmig beschlossen**    Ja 12    Nein 0    Anwesend 12

### **TOP 2.3      Dürrwangen, Am Galgenholz 8, 91602 Dürrwangen, Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage**

#### **Sachverhalt:**

Die Bauherren planen die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage.

Bauort: Am Galgenholz 8, 91602 Dürrwangen; Flur-Nrn. 1288/2, Gemarkung Dürrwangen

FNP: Wohnbauflächen; BP: „Galgenholz“ (WA)



Der Bauantrag wurde am 30.06.2020 in der Verwaltung eingereicht. Die Nachbarunterschriften liegen bis auf einen Nachbarn vor. Diese Unterschrift wird laut Info Bauherr bis zur Marktgemeinderatssitzung ebenfalls vorliegen.

## Abweichungen zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes

Satzung	Text
1.5.1 Soll	Garagen, überdachte und nicht überdachte PKW-Stellplätze samt Zufahrten sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder auf den im Lageplan dafür besonders ausgewiesenen Flächen zulässig
Ist	Standort der Garage geändert von Nord auf Ostseite und außerhalb der Baugrenze (Grenzbebauung)
2.1.1/2.1.2 Soll	Die äußere Gestaltung des Gebäudes ist bezüglich Ihrer Stellung, Gebäudehöhe, Dachform, Dachneigung und Farbgebung im Hinblick auf ein einheitliches Erscheinungsbild untereinander und aufeinander abzustimmen. Haupt- u. Nebenbaukörper sind, wo nicht anders festgesetzt, als Satteldach mit mittigem First auszubilden. Die Dachneigung der Hauptbaukörper ist auf 42° bis 48° festgesetzt.
Ist	Firsthaupttrichtung gedreht von Nord-Süd in Ost-West Richtung, Dachneigung 30°
2.1.6 Soll	Garagen und überdachte Stellplätze sind, soweit sie unter das Dach des Hauptgebäudes einbezogen sind mit geneigten Dächern in der Dachneigung des Hauptgebäudes zu erstellen. Freistehende Garagen mit einem Satteldach mit einer Dachneigung von mind. 30° zu erstellen. Unmittelbar benachbarte Garagen sind aufeinander abzustimmen.
Ist	Flachdach
2.1.15 Soll	Die Garagenhöhe von der natürlichen Geländeoberfläche bis zur Traufe darf 2,75m nicht übersteigen
Ist	Garagenhöhe 2,95m
2.1.9 Soll	Zwerchgiebel sind zugelassen. Ihre Breite darf 1/3 der Trauflänge max. 4,00 m nicht überschreiten. Abstand Zwerchgiebel zum First des Hauptdaches mind. 1,00 m und zum Ortgang mind. 3,00 m.
Ist	Erkerbreite Süd 4,36m, Trauflänge 11,87 ==> 0,36 der Länge des First Erkerbreite Nord 4,61m, Trauflänge 11,87 ==> 0,39 der Länge des First Dachneigung
2.2.11 Soll	Der Kniestock dar max. 0,50m betragen.
Ist	Kniestock 1,80m

Die Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Galgenholz“ können erteilt werden, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Abweichungen städtebaulich vertretbar sind, die Durchführung des Bebauungsplanes zu einer offensichtlichen Härte führen würde und unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Eine Vorabstimmung hierzu mit dem Landratsamt hat stattgefunden.

Die Erschließung (Zufahrt, Wasser- und Abwasserentsorgung) ist gesichert.

Die Zufahrt erfolgt über die Straße am Galgenholz.

Die Entwässerung erfolgt im Trennkansystem über die bestehenden Kanäle der Straße „Hutzelhofweg“. Die Planung zur Entwässerung ist entsprechend zu ändern.

Zum Zeitpunkt der Sitzungsladung lag die Planänderung noch nicht vor.



Eine Überprüfung der Einhaltung des weiteren Bauordnungsrechts (z. B. Abstandsflächen, Brandschutz) wurde durch die Verwaltung nicht durchgeführt, da hierfür die untere Bauaufsichtsbehörde im Landratsamt Ansbach zuständig ist.

Die Verwaltung schlägt vor, dem Bauvorhaben zuzustimmen und sämtliche erforderlichen Befreiungen bzw. Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Galgenholz“ und das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Diskussion im MGR:

MGR Reuter möchte, dass die eigentliche Baugrenze eingehalten wird. Das Grundstück ist seiner Ansicht nach groß genug um eine Grenzbebauung zu vermeiden. MGR Kiefner, 3. BGM Fuchs und Ortschaftslehrer Lehr sehen darin allerdings kein Problem. Diese Art der Grenzbebauung ist in diesem Wohngebiet öfters zu finden.

### **Beschluss:**

Dem Bauvorhaben Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 1288/2 der Gemarkung Dürrwangen (Lage: Am Galgenholz 8) wird zugestimmt.

Sämtliche für das Bauvorhaben notwendigen Befreiungen bzw. Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Galgenholz“ werden erteilt.

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

**mehrheitlich beschlossen** Ja 10 Nein 2 Anwesend 12

### **TOP 3 Kinderbetreuung; Erweiterungsbau: Bericht aus nichtöffentlicher Sitzung über Auftragsvergaben der 3. Vergaberunde**

#### **Sachverhalt:**

Für die Baumaßnahme Erweiterung des Kindergartens wurden beschränkte Ausschreibungen ohne Teilnehmerwettbewerb durchgeführt.

Der Marktgemeinderat hat in seiner nichtöffentlichen Sitzung am 01.06.2022 beschlossen, die Auftragsvergaben für die nachfolgenden Gewerke an den jeweils wirtschaftlichsten Bieter zu erteilen:

<b>Gewerk</b>	<b>Ausführungsbetrieb und Auftragsvolumen</b>
Fliesen	Fa. Schneider Fliesen Marmor Sanitär, 91560 Heilsbronn Auftragswert 16.551,35 € inkl. 19% MwSt
Bodenbelag	Fa. Wachtler Raumausstattung, 91522 Ansbach Auftragswert 43.034,39 € inkl. 19% MwSt
Maler	Fa. Rauch GmbH, 86720 Nördlingen Auftragswert 12.221,30 € inkl. 19% MwSt
Schlosser	Fa. Schlosserei Diezinger GmbH & Co.KG, 91578 Leutershausen Auftragswert 48.170,01 € inkl. 19% MwSt



Außenanlagen Fa. Zäh Gartengestaltung GmbH & Co.KG,  
91717 Wassertrüdingen  
Auftragswert 214.790,42 € inkl. 19% MwSt

Gesamt erteiltes Auftragsvolumen der vorstehenden Vergaben

→ 334.767,47 €

### **Beschluss:**

**zur Kenntnis genommen**

### **TOP 4 Stadt Feuchtwangen, Bebauungsplan Nr. 51, Industriegebiet West II; 21. Änderung FNP**

#### **Sachverhalt:**

von der Stadt Feuchtwangen ist am 31. Mai eine Anfrage der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß gem. §4 Abs. 1 BauGB eingegangen.  
Die Stellungnahme hierzu sollte bis spätestens zum 02. Juli 2022 abgegeben werden. Aufgrund der Terminierung der MGR-Sitzungen 01.06.2022 und 08.07.2022 war bis zum Anforderungstermin keine Beschlussfassung mit ordnungsgemäßer Einhaltung der Ladungsfrist möglich.

Aufgrund der informativen Behandlung in der MGR-Sitzung vom 01.06.2022 wurde am 02.06.2022 die in der Anlage befindliche Stellungnahme ohne Einwendungen abgegeben.

Der Bau- und Verkehrsausschuss der Stadt Feuchtwangen hat in seiner Sitzung vom 11.05.2022 die Vorentwürfe des Bebauungsplans Nr. 51 für das „Industriegebiet West II“ mit paralleler 21. Änderung des Flächennutzungsplanes gebilligt.  
In der gleichen Sitzung wurde die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie die Abstimmung mit den Nachbargemeinden beschlossen.  
Die öffentliche Auslegung, gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, fand vom 01. Juni 2022 bis einschließlich 02. Juli 2022 während der allgemeinen Dienststunden bei der Stadt Feuchtwangen, Bauverwaltung, Kirchplatz 2, 91555 Feuchtwangen statt.

Die Vorentwürfe der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 51 für das „Industriegebiet West II“ mit allen Anlagen wird zusätzlich während der o. g. Auslegungszeit ergänzend auf der Internetseite der Stadt Feuchtwangen unter [www.feuchtwangen.de/de/leben-wohnen/bauen-wohnen/laufende-bauleitplanverfahren](http://www.feuchtwangen.de/de/leben-wohnen/bauen-wohnen/laufende-bauleitplanverfahren) eingestellt und kann dort ebenfalls eingesehen werden.

Beeinträchtigungen zur Bauleitplanung des Marktes Dürrwangen, insbesondere hinsichtlich der zugewiesenen Funktionen bei den Zielen der Raumordnung sowie Auswirkungen auf die gemeindliche Versorgung, sind nicht ersichtlich.

Am 02.06.2022 wurde die in der Anlage befindliche Stellungnahme ohne Einwendungen abgegeben.

Die Verwaltung schlägt die nachträgliche Genehmigung vor.



Der Markt Dürrwangen erhebt keine Einwendungen zum Bebauungsplan Nr. 51 „Industriegebiet West II“ mit paralleler 21. Änderung des Flächennutzungsplanes.

### **Beschluss:**

Der Markt Dürrwangen erhebt keine Einwendungen zum Bebauungsplan Nr. 51 „Industriegebiet West II“ mit paralleler 21. Änderung des Flächennutzungsplanes.

**einstimmig beschlossen** Ja 12 Nein 0 Anwesend 12

### **TOP 5 Bekanntgaben**

#### Erweiterungsbau Kindertagesstätte „Haus der Kinder“ Dürrwangen:

Der Bau geht stetig voran. Aktuell allerdings immer noch zwei Wochen hinter dem Zeitplan. Evtl. kann dieser Rückstand aber durch die Zimmerei aufgeholt werden. Für Anfang August ist das Richtfest angedacht.

#### DISKA Lebensmittelmarkt:

Inzwischen sind alle Gewerke vergeben. Derzeit beginnen im Gebäude die Fliesenarbeiten. Nächste Woche soll der Außenputz angebracht werden. Die Eröffnung ist weiterhin für den Herbst/Winter 2022 geplant.

#### Grabenreinigung:

In Anbetracht der umfangreichen anstehenden Reinigungsarbeiten der Gräben ist davon auszugehen, dass die Verteilung dieser auf mehrere Jahre notwendig ist. So wird auf Anraten aus der letzten MGR-Sitzung eine rollierende Bearbeitung (analog Kanaldeckelsanierung) angestrebt. Derzeit werden Informationen über sinnhafte jährliche Haushaltsansätze eingeholt (ca. 10.000, - - 20.000, - €). Diese rollierende Bearbeitung wird voraussichtlich in der nächsten Sitzung dem MGR zum Beschluss vorgelegt.

#### Kanaldeckelsanierung – Verlängerung der rollierenden Bearbeitung:

Nach Auslaufen der alten Beschlusslage, wird zur Verlängerung ein erneuter Beschluss vorgelegt.

#### Sanierung GS Felsenkeller Höhe Anwesen Heyer:

Nach umfangreichen Vorarbeiten durch den Bauhof wurde durch die Fa. Fliegl am 07.07.22 die Asphaltierung vorgenommen. Die Baumaßnahme ist damit abgeschlossen.

#### Termin nächste Sitzung MGR:

05.08.22 18:30 Uhr

### **TOP 6 Sonstiges**

Fehlanzeige



Schriftführer:  
Eva Lehr

Vorsitzender:  
Jürgen Konsolke