



GEMEINDE SACHSEN B.ANSBACH

**NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE
SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES**

Sitzungsdatum: Montag, 23.03.2026
Beginn: 18:32 Uhr
Ende: 18:51 Uhr
Ort: im Sitzungszimmer des Rathauses, Hauptstr. 22

ANWESENHEITSLISTE

Erster Bürgermeister

Meyer, Bernd

Ausschussmitglieder

Bauer, Hermann
Christ, Ernst
Fugmann, Rainer, Dr.
Muser, Rainer
Röschinger, Holger
Zimmer, Heidi

Ortssprecher

Hackeneis, Jürgen
Lautenbacher, Andrea

Schriftführer

Walter, René

Verwaltung

Gundermann, Rita
Meiringer, Sebastian

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ortssprecher

Leidig, Günther
Wagner, Martin

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1. Genehmigung der Niederschrift vom 23.02.2026
2. Informationen
3. Antrag auf Vorbescheid - Sanierung und Reaktivierung des Mühlengeländes, Rutzendorfer Mühle 1, Fl.Nr. 625, Gemarkung Volkersdorf; Christopher Karch
Vorlage: Amt3/007/2026
4. Bauantrag - Neubau Wohngebäude in Steinbach, Zum Silbertal 9b, Fl.Nr. 203/6, Gemarkung Alberndorf; Julia und Patrick Kreiter
Vorlage: Amt3/006/2026
5. Erneute Beteiligung Bauvoranfrage - Nutzungsänderung für das bestehende Gärtnereihauptgebäude zu Wohnzwecken; Rutzendorf 23, Fl.Nr. 696/2, Gemarkung Volkersdorf; Friedrich Birnbaum
Vorlage: Amt3/004/2026
6. Anfragen

Erster Bürgermeister Bernd Meyer eröffnet um 18:32 Uhr die öffentliche Sitzung des Bauausschusses, begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Bauausschusses fest.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

1 Genehmigung der Niederschrift vom 23.02.2026

Einstimmig beschlossen Ja 7 Nein 0 Anwesend 7

6/2026

2 Informationen

Keine.

3 Antrag auf Vorbescheid - Sanierung und Reaktivierung des Mühlengeländes, Rutzendorfer Mühle 1, Fl.Nr. 625, Gemarkung Volkersdorf; Christopher Karch

Sachverhalt:

Der vorgelegte Antrag auf Vorbescheid beinhaltet die Sanierung der Rutzendorfer Mühle, sowie die Umnutzung und den Ausbau einer Scheune zu Wohnzwecken.

Das Vorhaben befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans.

Genehmigungsbehörde ist das Landratsamt.

Den Plänen ist zu entnehmen, dass eine neue Raumaufteilung, neue Fenster- und Türenöffnungen, sowie neue Dachgauben geplant sind.

GRM H. Röschinger fragt an, ob der Antragsteller, derjenige ist, der in der Mühle bereits wohnt.

S. Meiringer antwortet, dass dies baurechtlich nicht relevant sei.

GRM R. Fugmann fragt an, wie die Hochwassersituation an dieser Stelle zu bewerten ist.

S. Meiringer teilt mit, dass das Landratsamt die entsprechende Fachbehörde mitbeteiligen wird und ggf. Auflagen entstehen.

GRM R. Muser: Ist der Bereich denkmalgeschützt und ist die Erschließung gesichert?

S. Meiringer: Teilbereiche stehen unter Denkmalschutz. Es ist kein Kanalanschluss vorhanden.

Beschluss:

Der Bauausschuss stimmt dem vorgelegten Antrag auf Vorbescheid zu.

Einstimmig beschlossen Ja 7 Nein 0 Anwesend 7

**4 Bauantrag - Neubau Wohngebäude in Steinbach, Zum Silbertal 9b,
Fl.Nr. 203/6, Gemarkung Alberndorf; Julia und Patrick Kreiter**

Sachverhalt:

Es handelt sich um einen Änderungsantrag zu einem bereits genehmigten Bauvorhaben. Der vorgelegte Bauantrag beinhaltet die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage. Das Vorhaben befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Genehmigungsbehörde ist das Landratsamt.

Im Vergleich zu den bereits genehmigten Plänen fällt auf, dass sich die Firstrichtung des Satteldachs geändert hat und im Erdgeschoss ein zusätzlicher Raum entsteht.

Es ist außerdem festzustellen, dass der zweite notwendige KFZ-Stellplatz direkt vor der Garage eingeplant ist. Das führt dazu, dass der Stellplatz in der Garage als sog. „gefangener Stellplatz“ zu sehen ist und nicht der Stellplatzsatzung entspricht. Stellplätze müssen unabhängig von einander anfahrbar sein.

Die Pläne sollten daher aus Sicht der Verwaltung entsprechend angepasst werden.

Die Verwaltung empfiehlt dem Bauausschuss, dem Bauantrag aus diesem Grund so nicht zuzustimmen.

GRM R. Fugmann fragt an, ob die große Einfahrt zwischen dem Stellplatz 2 und den Fahrradständern nicht mehr als vollwertige Stellfläche gezählt werden kann?

S. Meiringer: Die Parkplätze müssen entsprechende Maße erfüllen.

GRM R. Muser ist der Ansicht, man müsse den Plan entsprechend umzeichnen. Den Stellplatz 1 neben den Stellplatz 2 integrieren und die Fahrradplätze dahinter einzeichnen.

S. Meiringer: So wie es die Planung vorsieht ist aktuell der Stellplatz 2 ein „gefangener Stellplatz“.

R. Gundermann: Die Antragstellen müssten einen neuen Plan vorlegen.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird verweigert.

Einstimmig beschlossen Ja 7 Nein 0 Anwesend 7

**5 Erneute Beteiligung Bauvoranfrage - Nutzungsänderung für das
bestehende Gärtnereihauptgebäude zu Wohnzwecken; Rutzendorf 23,
Fl.Nr. 696/2, Gemarkung Volkersdorf; Friedrich Birnbaum**

Sachverhalt:

Die vorgelegte Bauvoranfrage wurde in der Sitzung des Bauausschusses am 23.06.2025 einstimmig abgelehnt.

Das Landratsamt hat nun folgendes mitgeteilt:

Das betreffende Gebäude liegt auf dem Grundstück einer ehemaligen Gärtnerei und ist bereits dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen. Die Gemeinde Sachsen b. Ansbach hat ihr gemeindliches Einvernehmen nach § 36 BauGB nicht erteilt. Gründe hierfür sind lt.

Beschlussbuchauszug und der stattgefundenen Diskussion insbesondere, dass für das verbleibende Areal kein weiteres Nutzungskonzept vorläge.

Grundsätzlich handelt es sich bei dem geplanten Vorhaben um einen Anwendungsfall des sogenannten „Bau-Turbos“ nach § 246e BauGB. Die Tatbestandsvoraussetzungen sind gegeben. Es handelt sich um die geplante Nutzungsänderung einer zulässigerweise errichteten baulichen Anlage zu Wohnzwecken (§ 246e Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB). Weiterhin befindet sich das Vorhaben im räumlichen Zusammenhang mit Flächen, die nach § 34 BauGB (Innenbereich) zu beurteilen sind (vgl. § 246e Abs. 3 BauGB).

Da der Anwendungsbereich eröffnet ist, muss eine mögliche Anwendung dieser Sonderregelungen von Amtswegen geprüft werden. Daher ersuchen wir die Gemeinde Sachsen b. Ansbach um Zustimmung nach § 36a BauGB. Wir weisen insbesondere daraufhin, dass die Zustimmung der Gemeinde als erteilt gilt, wenn sie nicht binnen drei Monaten nach Eingang des Ersuchens verweigert wird (§ 36a Abs. 1 Satz 4 BauGB).

Sofern der Öffentlichkeit gemäß § 36a Abs. 2 BauGB die Gelegenheit zur Stellungnahme zu dem Antrag gegeben werden soll verlängert sich die Frist um die Dauer der Stellungnahmefrist, höchstens jedoch um einen Monat. In diesem Fall bitten wir um Rückmeldung, wenn eine Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt und wie lange die Frist zur Stellungnahme läuft.

Uns ist bewusst, dass, wie insbesondere aus dem Sitzungsbeschluss hervorgeht, der Gemeinde eine weitere Planung des restlichen Areals bisher fehlt. In diesem Zusammenhang möchten wir darauf hinweisen, dass die Zustimmung gemäß § 36a Abs. 1 Satz 3 BauGB auch unter der Bedingung erteilt werden kann, dass der Vorhabenträger sich verpflichtet, bestimmte städtebauliche Anforderungen einzuhalten. Dies geschieht in der Regel durch z. B. Abschluss eines städtebaulichen Vertrags. Den Gemeinden steht damit ein mögliches Instrument zur Verfügung, um sonst normalerweise nicht zulässige Wohnbauvorhaben auch ohne Aufstellung eines Bebauungsplans umsetzen zu können.

S. Meiringer teilt mit, dass das Landratsamt auf uns zugekommen sei und nicht der Antragsteller.

GRM R. Fugmann ist der Ansicht, dass man nicht einen Präzedenzfall schaffen sollte, erst nach einer strukturierten Prüfung des „Bau-Turbos“. Er ist der Meinung, den Antrag momentan abzulehnen, bis eine Struktur geschaffen wurde.

GRM R. Muser: Der Antragsteller hat auch bis heute noch kein Nutzungskonzept vorgelegt.

Beschluss:

Der Bauausschuss lehnt die Anwendung der Sonderregelung „Bau-Turbo“ nach § 246e BauGB an dieser Stelle ab. Das gemeindliche Einvernehmen wird nicht erteilt.

Einstimmig beschlossen Ja 7 Nein 0 Anwesend 7

9/2026

6 Anfragen

Keine.

Mit Dank für die gute Mitarbeit schließt Erster Bürgermeister Bernd Meyer um 18:51 Uhr die öffentliche Sitzung des Bauausschusses.

Anschließend findet eine nichtöffentliche Sitzung statt.

Bernd Meyer
Erster Bürgermeister

René Walter
Schriftführung