Markt Maßbach

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE 9. SITZUNG DES MARKTGEMEINDERATES

Sitzungsdatum:	Dienstag, 27.10.2026
Beginn:	19:00 Uhr
Ende	20:11 Uhr
Ort:	im Sitzungssaal des Rathauses Maßbach

ANWESENHEITSLISTE

Erster Bürgermeister

Klement, Matthias

Mitglieder des Marktgemeinderates

Bieber, Achim
Denner, Gotthard
Dünisch, Wolfgang
Frank, Lukas
Geßner, Herbert
Hub, Yvonne
Neunhoeffer, Felix
Ort, Thorsten
Pfister, André
Rützel, Wolfgang
Schüller, Sebastian

Schriftführung

Röder, Fabian

Abwesende und entschuldigte Personen:

Mitglieder des Marktgemeinderates

Fuhl, Nadine
Klement, Christoph
Röder, Volker
Schweizer, Thomas
Ziegler, Susanne

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1. Vorstellung des Gemeindejugendpflegers
Vorlage: MA/Amt1/009/2026

2. Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Terrasse, Stellplätzen und Geländeregulierung in Maßbach
Vorlage: MA/21/076/2026

3. Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit zwei Stellplätzen in Weichtungen
Vorlage: MA/21/075/2026

4. Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau von einem Doppelhaus mit Stellplätzen und Garage
Vorlage: MA/21/048/2026/1

5. Bebauungsplan "Kornberg"; Plananerkennung und frühzeitige Beteiligung
Vorlage: MA/21/083/2026

6. Anfragen und Verschiedenes

6.1 Informationen durch den Ersten Bürgermeister

Erster Bürgermeister Matthias Klement eröffnet um 19:00 Uhr die öffentliche 9. Sitzung des Marktgemeinderates, begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Marktgemeinderates fest.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

1. Vorstellung des Gemeindejugendpflegers

Mitteilung:
Der neue Gemeindejugendpfleger, Herr David Metzger, stellt sich und seine Arbeit vor.

Zur Kenntnis genommen

2. Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Terrasse, Stellplätzen und Geländeregulierung in Maßbach

Sachverhalt:

Bauort: Fl.Nr. 1066 Alte Bahnhofstr. 4 in 97711 Maßbach
Antrag vom: 29.09.2026 (Eingang im LRA)

Bei dem Bauvorhaben handelt es sich um den Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Terrasse, zwei Stellplätzen und einer Geländeregulierung. Das Gebäude soll in der Alten Bahnhofstraße 4 in Maßbach auf der Fl.Nr. 1066 errichtet werden.

Die bebaute Grundfläche des Wohnhauses ist in der Baubeschreibung mit 88,73 m² angegeben. Das Einfamilienhaus besteht aus einem Erdgeschoss und einem ausgebauten Dachgeschoss. Die Firsthöhe beträgt hier 7,87 m bei einem Satteldach mit 45°. Westlich wird außerdem eine Terrasse errichtet.

Das Grundstück liegt im Innenbereich gemäß § 34 BauGB und fügt sich in die nähere Umgebungsbebauung ein. Die Erschließung ist gesichert, die Nachbarunterschriften sind vorhanden. Seitens der Bauverwaltung wird vorgeschlagen, das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB zu erteilen.

Beschluss:
Der Gemeinderat beschließt, dem o.g. Bauvorhaben auf dem Grundstück Fl. Nr. 1066 in der Gemarkung Maßbach, das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 Abs.1 BauGB zu erteilen.

Einstimmig beschlossen Ja 12 Nein 0 Anwesend 12

3. Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit zwei Stellplätzen in Weichtungen

Sachverhalt:

Bauort: Fl.Nr. 1085/4, Seeleinsweg 2 in 97711 Weichtungen
Antrag vom: 05.10.2026 (Eingang im LRA)

Die Bauherren beabsichtigen auf dem oben genannten Grundstück den Neubau eines Einfamilienhauses mit zwei Stellplätzen. Nach den eingereichten Unterlagen ist das geplante Wohnhaus eingeschossig und hat eine bebaute Fläche von 151 m². Die Firsthöhe beträgt hierbei 5,35 m. Das zu bebauendes Grundstück befindet sich im Bebauungsplan „Gansleite“.

Folgende Abweichungen werden benötigt:

- Dachform
  Abweichend vom Bebauungsplan, der die Dachform als Satteldach mit 28-32 Grad Dachneigung vorschreibt, soll ein Walmdach mit 25 Grad Dachneigung errichtet werden.

- Geschossigkeit
  Es ist zwingend eine zweigeschossige Bauweise vorgegeben. Das geplante Wohnhaus wird jedoch nur ein Vollgeschoss haben.

Seitens der Bauverwaltung wird vorgeschlagen das gemeindliche Einvernehmen zu den erforderlichen Befreiungen gemäß § 36 Abs. 1 in Verbindung mit § 31 Abs. 2 BauGB zu erteilen.

Beschluss:
Der Gemeinderat beschließt, das gemeindliche Einvernehmen zu dem o.g. Bauvorhaben gemäß § 36 Abs. 1 BauGB zu erteilen. Hinsichtlich der o.g. benötigten Befreiungen (Dachform und Geschossigkeit) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Gansleite“ gem. § 31 Abs. 2 BauGB werden diese erteilt.

Einstimmig beschlossen Ja 12 Nein 0 Anwesend 12

4. Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau von einem Doppelhaus mit Stellplätzen und Garage

Sachverhalt:
Der Tagesordnungspunkt war wie folgt auf der Sitzung vom 04.08.2026:

Bauort: *Fl.Nr. 638 und 639, Ballhausweg 1 +3 in 97711 Maßbach*
Antrag vom: *13.07.2026 (Antrag im LRA)*

Der Bauherr beabsichtigt ein unterkellertes Doppelhaus mit Stellplätzen und Garage zu errichten. Insgesamt entstehen in dem Doppelhaus 6 Wohneinheiten. Geplant ist eine Länge von 23,07 m und einer Breite von 15,99 m. Die Firsthöhe des Hauses liegt bei 16,47 m.
Nordöstlich des Hauses sollen 6 Fertiggaragen errichtet werden. Die Maße der Garagen liegen bei einer Firsthöhe von 5,51 m sowie einer Breite von 6 m und einer Tiefe von 9 m. Im östlichen Bereich vor dem Wohnhaus werden zusätzlich 9 Stellplätze errichtet.

Die Grundstücke mit den Flurnummern 638 und 639 müssten für das genannte Bauvorhaben verschmelzt werden. Beide liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Schmidtberg II“. Das Vorhaben hält alle Festsetzungen des Bebauungsplanes ein.

Nach Auffassung des Gemeinderates handelt es sich nicht um ein Doppelhaus. Damit würde es die Festsetzung des Bebauungsplanes hinsichtlich der Wohneinheiten nicht einhalten. Die hierfür notwendige Befreiung wird nicht erteilt.

Der Gemeinderat hatte über das oben genannte Bauvorhaben beraten und dieses abgelehnt.

Das Landratsamt hat mit Schreiben vom 21.09.2026 den Markt Maßbach aufgefordert erneut über den Bauantrag zu beschließen. Das Landratsamt sieht die vom Markt aufgeführten Versagungsgründe als rechtlich nicht ausreichend.

Es wird uns deshalb nochmals die Möglichkeit gegeben hierzu Stellung zu nehmen. Andernfalls würde das Landratsamt das gemeindliche Einvernehmen ersetzen und die Baugenehmigung erteilen.

Beschluss:
Der Marktgemeinderat beschließt, das gemeindliche Einvernehmen zu dem o.g. Bauvorhaben gemäß § 36 Abs. 1 BauGB zu erteilen.

Mehrheitlich abgelehnt Ja 4 Nein 8 Anwesend 12

5. Bebauungsplan "Kornberg"; Plananerkennung und frühzeitige Beteiligung

Sachverhalt:
In der Sitzung vom 08.07.2025 hat der Marktgemeinderat die Aufstellung des Bebauungsplanes „Kornberg“ beschlossen. Ziel ist die Schaffung eines allgemeinen Wohngebiets.

Der wirksame Flächennutzungsplan des Marktes Maßbach stellt das hierfür vorgesehene Areal als Wohnbaufläche sowie gemischte Baufläche dar. Dem Entwicklungsgebot wird somit entsprochen.

Herr Kirchner vom Büro Bautechnik Kirchner ist in der Sitzung anwesend und stellt den Plan vor.

Im Zuge der Vorstellung wird eine Zisternenpflicht thematisiert. Aufgrund der extremen Sommer der letzten Jahre soll diese als Festsetzung im Plan aufgenommen werden.

Beschluss 1:
Der vom beauftragten Planungsbüro für Bauwesen Bautechnik-Kirchner ausgearbeitete Vorentwurf zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Kornberg“ in der Fassung vom 27.10.2026 wird anerkannt.

Einstimmig beschlossen Ja 12 Nein 0 Anwesend 12

Beschluss 2:
Die Verwaltung wird beauftragt, auf der Grundlage des anerkannten Vorentwurfes die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung in Form einer öffentlichen Auslegung der Planunterlagen durchzuführen und gleichzeitig die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden am Bebauungsplanverfahren zu beteiligen.

Einstimmig beschlossen Ja 12 Nein 0 Anwesend 12

6. Anfragen und Verschiedenes

6.1 Informationen durch den Ersten Bürgermeister

Erster Bürgermeister Klement informiert über folgende Punkte:

Bauvorhaben Jägergarten
Die Asphaltarbeiten im zweiten Bauabschnitt wurden beendet. Eine Zufahrt ist wieder möglich. Im dritten Bauabschnitt finden aktuell die Kanalbauarbeiten statt. Die Asphaltarbeiten werden hier im Frühjahr 2027 durchgeführt.

Förderzusage Evaluierung ISEK
Der Markt Maßbach hat für die Evaluierung des „Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts“ eine Förderzusage von 80 % erhalten.

Mit Dank für die gute Mitarbeit schließt Erster Bürgermeister Matthias Klement um 20:11 Uhr die öffentliche 9. Sitzung des Marktgemeinderates.

Anschließend findet eine nichtöffentliche Sitzung statt.

Matthias Klement	Fabian Röder
Erster Bürgermeister	Schriftführung