

46. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses **(öffentlich)**

Beginn: 17:00 Uhr Ende: 18:44 Uhr
Sitzungstag: 13. Dezember 2023
Sitzungsort: Sitzungssaal des Rathauses Ebermannstadt,
Franz-Dörrzapf-Str. 10

Anwesend:

Vorsitzende:

Meyer, Christiane

Ausschussmitglied

Horn, Erwin
Kiehr, Christian
Kraupner, Wilhelm
Obenauf, Johannes
Sponsel, Heinrich
Wiegärtner, Richard

Stellvertreter

Henkel, Georg

Vertretung für Herrn Andre Stenglein

Schriftführerin:

Schmidt, Louisa

Verwaltung:

Ebert, Alexander

Entschuldigt fehlen:

Ausschussmitglied

Dorscht, Thomas	entschuldigt
Neuner, Nikolaus	entschuldigt
Stenglein, Andre	entschuldigt

Öffentlicher Teil der
46. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
13.12.2023

1. Tagesordnung und Genehmigung der Sitzungsniederschrift

1.1. Tagesordnung

Mit der vorliegenden Tagesordnung besteht Einverständnis.

Abstimmungsergebnis: 7 : 0
(Stadtrat Herr Obenauf ist abwesend.)

1.2. Genehmigung der Sitzungsniederschrift vom 13.11.2023

Die Niederschrift der Sitzung vom 13.11.2023 wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis: 7 : 0
(Stadtrat Herr Obenauf ist abwesend.)

2. Informationen der Bürgermeisterin

1. Information über die Beschlüsse in der nicht öffentlichen Sitzung des Bau- und Umweltausschusses der Stadt Ebermannstadt vom 13.11.2023

1.1 Vergabe Außenanlage – Neubau der Schlammentwässerung auf der Kläranlage Ebermannstadt

Folgender Beschluss wurde gefasst:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt die Firma RAAB Baugesellschaft mbH & Co. KG aus Ebensfeld mit dem Gewerk „Außenanlagen“ der Maßnahme „Neubau der Schlammentwässerung“ auf der Kläranlage Ebermannstadt auf Basis ihres Angebotes vom 23.10.2023 in Höhe von 116.394,22 € (brutto) zu beauftragen.

2. Information über den am 13.11.2023 in der Sitzung behandelten Bauantrag, Fl. Nr. 1528, Gem. Niedermirsberg, Neubau Stahlgitterturm (OK Mast 36,58).

Die Vorsitzende informiert über das Schreiben vom 23.11.2023 des Stadtrates Herrn Götz an die Bürgermeisterin. Herr Götz bezieht sich in dem Schreiben auf den oben genannten Bauantrag und bittet darum sich beim Bauträger eine schriftliche Stellungnahme einzuholen, warum die vorgebrachten Alternativstandorte abgelehnt wurden. Er bittet die Standorte nochmals zu überprüfen und dies dem Bau- und Umweltausschusses am 13.12.2023 vorzulegen.

Die Verwaltung hat sich daraufhin um einen weiteren Termin mit dem Projektträger bemüht und um Stellungnahme zu den oben genannten Alternativstandorten gebeten.

Am Donnerstag den 07.12.2023 fand eine gemeinsame Videokonferenz statt. Der Bauträger Herr Dirk Hammermann von 1&1 Mobilfunk GmbH und Frau Verena Schulz von GfD Standortakquisition informierten die Bürgermeisterin und Frau Schmidt von der Bauverwaltung nochmals detailliert, weshalb das Bauvorhaben auf den vorgeschlagenen Alternativstandorte nicht umgesetzt werden kann.

Öffentlicher Teil der
46. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
13.12.2023

Die Ausführungen der Videokonferenz wurden in einer Aktennotiz von Herrn Hammermann festgehalten und der Verwaltung am 11.12.2023 per Mail zugeschickt.

Herr Hammermann führte in der E-Mail den bisherigen zeitlichen Ablauf auf:

1. *„Bereits zu Beginn der Akquise im Jahr 2021 haben bereits diverse Standorte hinsichtlich Tauglichkeit und Umsetzbarkeit geprüft. Unter anderem wurden damals bereits diverse Flurstücke hinsichtlich der technischen Aspekte (Ausleuchtung des Weißen Flecks, Zuwegung, etc.) sowie örtlichen Gegebenheiten z.B. Schutzzonen (FFH, Landschaftsschutzgebiet, Naturpark, Vogelschutzgebiet) geprüft. Daraufhin entschied man sich für das Flurstück 1528.*
2. *Am 14.08.2021 gab es eine vor Ort Besichtigung und der Mietvertrag konnte am 15.10.2021 unterzeichnet werden.*
3. *Am 14.04.2022 wurde der entsprechende Bauantrag für das Flurstück 1528 eingereicht.*
4. *Zusätzlich hat auf Wunsch der Gemeinde, eine Infoveranstaltung am 26.07.2022 stattgefunden. Die dort benannten Alternativen/ Vorschläge wurden geprüft und das Ergebnis wurde der Gemeinde am 24.11.2022 mitgeteilt.*

Zusammenfassend bleibt festzuhalten:

Die Vorschläge bzgl. der Alternativ-Standorte auf den Flurstücken 705, 706, 707 kommen aufgrund von Wege- und Leitungsrechten nicht in Betracht. Des Weiteren befinden sich diese Flurstücke in ausgewiesenen Schutzzonen (Landschaftsschutzgebiet, Naturpark, etc.).

Das Flurstück 1434 welches nun erneut vorgeschlagen wurde ist ebenfalls gekennzeichnet durch die zuvor genannten Schutzzonen. Darüber hinaus addieren sich in Form von Fauna-Flora-Habitat (FFH) und Vogelschutzgebiet weitere Schutzgrade und Einschränkungen für dieses Flurstück, die berücksichtigt werden müssen.

Die in dem Schreiben von Herrn Götz hervorgehoben Zuwegung/ Erreichbarkeit zu Flurstück 1434 ist leider nicht ausreichend gegeben. Es wäre ein Ausbau (u.a. Entfernung von Bäumen und Ästen) der Zuwegung Baumaschinen und Kran) und des potenziellen Maststellplatzes (mit Bauplatz und Kranstellfläche etc.) notwendig. Derartige Eingriffe sind aber auszuschließen, da für diesen Standort - wie zuvor erwähnt - einen nochmals höherer Schutzgrad (FFH und Vogelschutzgebiet) besteht.

- ⇒ *Daher ist für diesen Standort keinesfalls mit einer Zustimmung zur Baugenehmigung seitens der Naturschutzbehörde zu rechnen.*
- ⇒ *Gleiches gilt für die o.g. Standort – Vorschläge (705, 706 ff.)*

Ergänzende Hinweise:

1. *Jedwede Verschiebung bedarf zwingend der Zustimmung der Netzplanung der Deutschen Telekom (Erst Nutzer des Standortes). Aufgrund der weiteren Entfernung sowie schlechteren Ausleuchtung des Ortes ist diese Zustimmung zumindest fraglich. Bei einer Verlagerung an den äußersten Rand des Suchkreises, die Qualität der Ausleuchtung im Ort. Dies kann zu einer erhöhten Emissions-*

Öffentlicher Teil der
46. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
13.12.2023

Belastung für den jeweiligen Nutzer führen, da das Endgerät (Mobiltelefon, Tablet etc.) die schlechtere Netz-Qualität mit höherer Sendeleistung (von bis zu 2 Watt) u.U. kompensieren muss.

- 2. Das vertraglich gesicherte Flurstück 1528 befindet sich ebenso in einem Landschaftsschutzgebiet sowie in einem ausgewiesenen Naturpark. Darüberhinausgehende Einschränkungen bestehen jedoch nicht. Daher ist eine Realisierung – insbesondere mit der notwendigen Zustimmung der Naturschutzbehörde - unter den gegebenen Umständen sehr wahrscheinlich.*
- 3. Aus Sicht der Funknetzplanung und den gegebenen Umständen ist dieser Standort (1528) als die beste Wahl anzusehen.*
- 4. Die seitens Herrn Götz angesprochenen wirtschaftlichen Aspekte, haben – auch aus denen in unserem Gespräch dargelegten Gründen - keinen Einfluss auf die Standortwahl.“*

Aufgrund der oben aufgeführten Gründe, wird der Antragsteller den Bauantrag nicht zurückziehen.

Diese dient dem Bau- und Umweltausschuss zur Kenntnis.

3. Bausachstandsbericht

Wegebau in Neuses Poxstall

Die Arbeiten „Wegebau Neuses Poxstall“ mussten aufgrund der schlechten Witterung unterbrochen werden. Eine Fortsetzung erfolgt sobald es wieder möglich ist. Ausstehende Leistungen sind das Herstellen von Entwässerungsrinnen und das Profilieren der Zufahrten in die südlich angrenzenden Waldgrundstücke.

Rathaus Ebermannstadt – energetische Sanierung Dachgeschoss

Im Zuge der energetischen Sanierung des Dachgeschosses wurde die oberste Geschossdecke des Rathauses gedämmt. Die Firma Holzbau Lipfert aus Ebermannstadt hat am 30.11.2023 mit den Arbeiten begonnen. Die Arbeiten wurden am 05.12.2023 abgeschlossen.

Rathaus Ebermannstadt – Parkett Sitzungssaal

Der Ahornparkettboden im Sitzungssaal des Rathauses wies deutliche Gebrauchsspuren auf, weshalb der Boden durch Abschleifen, Spachteln und Versiegeln wieder aufgewertet werden soll. Mit den Bodenarbeiten wurde die Firma Leinberger aus Pottenstein beauftragt. Die Auftragssumme beträgt 3.484,32 € (brutto). Die Arbeiten wurden am 06.12.2023 abgeschlossen.

Abwasseranlage Burggailenreuth

Der Probetrieb des Pumpwerks läuft noch. Das Gremium wird nach Beendigung und erfolgter Abnahme informiert.

Neubau der Schlammwässerung auf der Kläranlage Ebermannstadt

Witterungsbedingt mussten die Bauarbeiten in der Woche vom 04.12. bis 08.12.23 unterbrochen werden. In der darauffolgenden Woche konnten die Arbeiten wieder aufgenommen und die Bodenplatte gegossen werden.

Ausbau der Glasfaserinfrastruktur

Am 12.12.2023 fand in Berlin die Übergabe des Förderbescheides der Gigabitförderung 2.0 statt. Der Förderbescheid in Höhe von 1,3 Millionen Euro wurde vor Ort von der Bürgermeisterin und dem Geschäftsstellenleiter entgegengenommen. Mit der Gi-

Öffentlicher Teil der
46. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
13.12.2023

gabitförderung 2.0 unterstützt der Bund die Kommunen beim Breitbandausbau. Aufgrund der Förderung kann der Ausbau wie beschlossenen umgesetzt werden.

4. Bauleitplanung

4.1. Bebauungsplan "Parkplatz Kohlfurtweg" - Billigung des Planentwurfs und Beschluss der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden nach § 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

Ausgangssituation:

Das Umfeld des Kohlfurtweges (süd-westlich des Unteren Scheunenviertels) wurde im ISEK in den Handlungsfeldern „Tourismus und Ausflugsverkehr“ sowie „Freiraum und Energie“ als Entwicklungsfläche identifiziert. Der Stadtrat hat mit seinen Beschlüssen in den Jahren 2016 und 2017, der Verabschiedung der Haushaltspläne in den Folgejahren und den Bedarfsmitteilungen „Lebendige Zentren“ seine Absicht bekräftigt, auf der Fläche zwischen dem Betriebsgelände der Stadtwerke und dem „Wiesentgarten“ eine Freizeitfläche zu schaffen bzw. die vorhandenen Parkplatzflächen rechtlich zu sichern und diese funktional zu optimieren.

Der aktuelle Flächennutzungsplan (FNP) stellt für das Areal landwirtschaftliche Flächen dar. Im Zuge der Flächennutzungsplanfortschreibung ist die Darstellung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Parkplatz, Freizeit- und Erholungsfläche vorgesehen. Der Entwurf des Flächennutzungsplans wurde in der Sitzung des Stadtrates vom Juli 2023 festgestellt und dem Landratsamt Forchheim zur Genehmigung vorgelegt. Die Genehmigung steht noch aus.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes ist auf den städtischen Grundstücken mit den Fl. Nrn. 773 und 780/1 der Gemarkung Ebermannstadt eine öffentliche Parkplatzfläche festgesetzt. Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die Entwicklung weiterer Stellplatzflächen geschaffen werden.

In der Sitzung des Stadtrates am 30.01.2023 wurde der entsprechende Aufstellungsbeschluss gefasst. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,45 ha und befindet sich südwestlich des unteren historischen Scheunenviertels und ca. 500 Meter vom Stadtzentrum entfernt.

Ein Großteil des Plangebietes wird bereits als PKW Stellplatzanlage (ca. 70 PKW-Stellplätze) genutzt. Überwiegend werden die bestehenden Stellflächen von Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des nahegelegenen Krankenhauses genutzt. Aufgrund der beengten räumlichen Situation im Umfeld des Krankenhauses sind diese für den Betrieb der Einrichtung zwingend notwendig. Um die bestehende Anlage auch zukünftig zu sichern, zu erweitern und neu zu ordnen, ist es unerlässlich die entsprechenden planungsrechtlichen Grundlagen zu schaffen.

Planerisches Ziel ist es, die bestehenden Parkplatzflächen hinsichtlich der Stellplatzausnutzung zu optimieren, da in diesem Gebiet ein zusätzlicher Bedarf an öffentlichen Stellplätzen besteht. Ursächlich für den Bedarf sind vor allem eine touristische Nachfrage, der Parkdruck aus den angrenzenden Wohngebieten (z.B. für Besucher), die Nachfrage von Gästen der bestehenden Gastronomie („Wiesentgartens“) sowie naherholungssuchende Bürger und Gäste der Stadt Ebermannstadt.

Im Geltungsbereich können ca. 125 Stellplätze (inkl. 70 Stellplätze für das Klinikum) angelegt werden.

Öffentlicher Teil der
46. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
13.12.2023

Planungsrechtliche Verfahren:

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Diese Bebauungspläne umfassen Planungen, „die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau der vorhandenen Ortsteile dienen“.

Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens begründet sich wie folgt:

- Der Umgriff des Plangebietes beträgt ca. 4.700 m² die voraussichtlich versiegelte Grundfläche liegt somit weit unter dem Schwellenwert von 20.000 m²
- Durch die Änderung des Bebauungsplans wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder nach Landesrecht unterliegen.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht.

Gemäß § 13a Abs. 2 gelten unter anderem folgende Verfahrenserleichterungen:

- Von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden kann abgesehen werden (§ 13 Abs. 2 BauGB)
- Von einer Umweltprüfung kann abgesehen werden (§ 13 Abs. 3 BauGB)
- Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als erfolgt oder zulässig (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB)

Mit der Durchführung der Bauleitplanung ist das Planungsbüro TEAM 4 beauftragt.

In der Sitzung des Stadtrates am 30.01.2023 wurde folgendes beschlossen:

„Der Stadtrat der Stadt Ebermannstadt beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan „Parkplatz Kohlfurtweg“. Das Bauleitplanverfahren wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Der Aufstellungsbeschluss ist durch die Stadtverwaltung öffentlich bekannt zu machen. Weiterführende Beschlüsse im Zuge des Bauleitplanverfahrens sind im Bau- und Umweltausschuss zu fassen.“

Aufgrund der in der Umgebung des Plangebiets vorhandenen Wohnbebauung bzw. zulässigen Wohnbebauung, „Wiesent-Garten GenerationenQuartier“ (nordöstlich), dem Baugebiet „Peunt II“ (nordöstlich) und den Wohngebäuden im Bereich der „Friedr.-Palm-Str.“ (westlich), wurde eine schallschutztechnische Untersuchung durchgeführt (siehe Anlage).

„Zusammenfassend wurde festgestellt, dass mit dem Betrieb der geplanten Parkplatzanlage die schalltechnischen Anforderungen im Umfeld des Bebauungsplangebietes, unter Berücksichtigung der im Gutachten beschriebenen Berechnungsvoraussetzungen und schalltechnischen Maßnahme, eingehalten werden.“

Quelle: schalltechnische Untersuchung v. 24.10.2023 zum Bebauungsplan „Parkplatz Kohlfurtweg“

Schalltechnische Maßnahme:

- In den Fahrgassen (innerhalb des Plangebietes) muss ein Fugenpflasterbelag (alternativ: asphaltierte Fahrgassen) verbaut sein, sonst würden die zulässigen schalltechnischen Anforderungen überschritten.

Sachverhalt im Sitzungsverlauf:

Öffentlicher Teil der
46. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
13.12.2023

Herr Wehner vom Planungsbüro Team 4 aus Nürnberg stellt in der Sitzung den Planentwurf vor. Anschließend erläutert Herr Rohleder vom Wolfgang Sorge Ingenieurbüro für Bauphysik (ifB) aus Nürnberg die Schallimmissionsschutztechnische Untersuchung.

Herr Wehner und Herr Rohleder beantworten die Fragen des Gremiums.

Ein Stadtrat fragt nach, wie man Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Klinikums entsprechend lenken kann, auch den Parkplatz „Kohlfurtweg“ zu nutzen um den Parkdruck in den umliegenden Wohngebieten zu reduzieren.

Antwort Herr Ebert:

Am Klinikum selbst gibt es nur wenige Stellplätze für Mitarbeiter. Diese sind ohnehin auf den Parkplatz angewiesen.

Ein Stadtrat wünscht sich aufgrund der Entstehung des neuen GenerationenQuartiers und des Parkplatzes eine Geschwindigkeitsreduzierung in der Straße „Am Kirchenwehr“. Er fragt nach, ob ein verkehrsberuhigter Bereich festgelegt werden kann.

Antwort Herr Wehner:

Dies ist nicht Bestandteil des Bauleitverfahrens und muss isoliert behandelt werden.

Ein Stadtrat fragt nach, ob die Oberflächengestaltung auch mit Rasengittersteinen ausgeführt werden kann.

Antwort Herr Rohleder:

Eine Ausführung mit Rasengittersteinen wäre wegen den breiteren Fugen zu laut. In den Berechnungen berücksichtigt man jedoch nur die Fahrgassen, weshalb eine Ausführung der PKW-Stellplatzflächen mit Rasengittersteinen möglich wäre.

Ein Stadtrat fragt nach, ob man im Zuge der Herstellung des Parkplatzes auch E-Ladestationen berücksichtigen könne.

Antwort Herr Wehner:

Dies ist nicht Bestandteil des Bauleitverfahrens, kann jedoch bei der Ausführungsplanung des Parkplatzes berücksichtigt werden.

Ein Stadtrat fragt, ob die fußläufige Zuwegung zum Krankenhaus in der Planung berücksichtigt ist.

Antwort Herr Wehner:

Dieser Fußweg besteht bereits, ist aber nicht Teil des Bebauungsplanes. Der Fußweg ist für die Funktionsfähigkeit der Parkplatzanlage nicht von Bedeutung. Die Erschließung erfolgt über die öffentliche Straße „Kohlfurtweg“. Im Zuge der Ausführungsplanung für den Parkplatz kann der Fußweg, bei Bedarf instandgesetzt werden.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Ebermannstadt billigt den Planentwurf des Bebauungsplans „Parkplatz-Kohlfurtweg“ in der Fassung vom 13.12.2023 und beschließt, die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Auf eine frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird verzichtet.

Der Bau- und Umweltausschuss beauftragt die Verwaltung, mit der Durchführung der Verfahrensschritte nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB.

Abstimmungsergebnis: 7 : 0
(Stadtrat Herr Obenauf ist abwesend.)

Öffentlicher Teil der
46. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
13.12.2023

5. Baupläne und Bauvorhaben

5.1. Bauantrag, Fl. Nr. 88, Gem. Breitenbach, Dachteilerneuerung mit Dachauf- und ausbau, Balkonabbruch und Neubau

Es ist geplant, auf dem Grundstück Fl. Nr. 88 der Gemarkung Breitenbach eine Dachteilerneuerung mit Dachauf- und Ausbau sowie Balkonabbruch und Balkon Neubau am Bestandsgebäude auszuführen.

Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit:

<input type="checkbox"/>	Qualifizierter Bebauungsplan (§30 Abs. 1 BauGB)			
<input type="checkbox"/>	Bebauungsplan in Aufstellung (§33 BauGB)			
<input checked="" type="checkbox"/>	Im Zusammenhang bebauter Ortsteile (§ 34 BauGB)			
<input checked="" type="checkbox"/>	Örtliche Bauvorschriften (Art. 81 BayBO) – Gestaltungssatzung			
<input type="checkbox"/>	Außenbereich (§ 35 BauGB)	privilegiert	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein

Überprüfung der Erschließung:

	gesichert	nicht gesichert	nicht erforderlich
Wegemäßige Erschließung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Abwasserbeseitigung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Wasserversorgung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Sanierungsgebiet „Altstadtsanierung Breitenbach“

Das Gebäude befindet sich im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Altstadtsanierung Breitenbach“ und im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung der Stadt Ebermannstadt. Dementsprechend finden die Regelungen der Gestaltungssatzung bei der Genehmigung von Bauvorhaben Anwendung.

Das geplante Bauvorhaben steht folgenden Festsetzungen des Bebauungsplanes entgegen:

Öffentlicher Teil der
46. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
13.12.2023

	Gestaltungssatzung	Bauvorhaben
1.	<u>§ 7 Abs. 2</u> Der Dachfuß (Traufe) soll mit einem Aufschiebling versehen werden.	Kein Aufschiebling.
2.	<u>§ 7 Abs. 4</u> Die ortstypisch knappen Dachüberstände an Traufe sind beizubehalten. Der Dachüberstand darf an Traufen 0,3 Meter nicht überschreiten.	Dachüberstand an Traufe 40 cm.
3.	<u>§ 8</u> Als Dachaufbauten sind Schlepp- oder Satteldachgauben bzw. Zwerchhäuser zulässig. Die maximale Einzelbreite beträgt bei Schleppegauben 2,0 m. Bei der Anordnung von zwei oder mehr Gauben darf die Gesamtlänge der Gauben insgesamt nicht mehr als 50% der Trauflänge der jeweiligen Dachseite betragen.	Länge der Schleppegaupe 9,25 m. Überschreitung der festgesetzten Gesamtlänge (max. 50%) für Gauben.

Begründung des Bauherrn:

„Da das neue Dach am Bestand angepasst werden soll, ist ein etwas größerer Dachüberstand an der Traufe notwendig. Aufschieblinge sind im Bestand nicht verbaut. Um das neue DG für Wohnzwecke effektiv nutzen zu können, ist es notwendig, eine Dachgaube mit 9,25 mtr. einzubauen. In Verbindung mit Treppenhauserker und Balkonerker ergibt sich eine Gesamtlänge von 14,75 mtr. Die geforderten 50% Erkerlänge bezogen auf die Hauslänge 26,78 mtr. können deshalb nicht ganz eingehalten werden. Insbesondere weisen wir darauf hin, daß die Längsseiten des Gebäudes von der Straße nicht einsehbar sind. Außerdem wird durch den Abbruch des Giebelbalkons bei der Südwest-Ansicht ein positives Bild von der Straßensicht erreicht.“

Stellungnahme des Architekturbüros RSP – Klaus Stiefler:

1. Dachgaube im rückwärtigen (östlichen) Gebäudebereich

„Zur Belichtung und zur Verbesserung des Flächenangebots im Dachgeschoss und um die Dachgeschossflächen im Hinblick auf die Durchgangshöhen nutzen zu können, ist im rückwärtigen Dachbereich eine große Schleppegaupe mit einer Gesamtlänge von ca. 9,25 m geplant.“

Nach § 8 (1) der Gestaltungssatzung der Stadt darf die Einzelbreite bei Schleppegauben max. 2,00 m betragen. Diese Maximalbreite wird bei der geplanten Gaube beträchtlich überschritten. Gleichzeitig sind in § 2 (5) Befreiungen von den Festsetzungen dieser Satzung außerhalb des denkmalgeschützten Ensemblebereichs möglich, soweit dies gestalterisch und städtebaulich vertretbar ist.

(Hinweis: Das Bauvorhaben liegt außerhalb des denkmalgeschützten Ensemblebereichs)

Bei der Beurteilung der Gaube aus ortsplanerischer Sicht sind zwei Aspekte gegeneinander abzuwägen:

Öffentlicher Teil der
46. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
13.12.2023

Ziel der Stadtsanierung ist es u.a. das bestehende Ortsbild zu bewahren, nicht zu verschlechtern bzw. - falls erforderlich- zu verbessern.

Weiteres Ziel ist aber auch, die Innenentwicklung zu stärken, vorhandene Potenzialflächen (wie z. B. Dachgeschosflächen) zu nutzen und auszubauen und damit dem weiteren Flächenverbrauch entgegenzuwirken.

Im vorliegenden Fall würde die Aufteilung der großen Dachgaube in mehrere kleinere Gauben die Nutzbarkeit bzw. die Funktion der neu zu schaffenden Wohnflächen einschränken bzw. teilweise unmöglich machen, weil dann die erforderlichen Durchgangshöhen nicht mehr eingehalten werden können.

In Abwägung der beiden o.a. stadtbaulichen Ziele könnte daher eine Abweichung von den Vorschriften der Satzung – eine Zustimmung der Stadt vorausgesetzt - zugelassen werden, da der rückwärtige Gebäudeteil mit der Gaube vom öffentlichen Straßenraum der Breitenbacher Straße durch die bestehende Scheune (Flur-Nr. 87 und 87/2), die sowohl aus städtebaulicher Sicht als auch nach Forderung der Unteren Denkmalschutzbehörde und des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege zu erhalten ist, nur eingeschränkt einzusehen ist.“

2. Balkonanbau

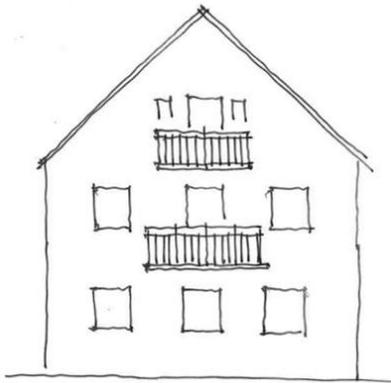
„Der am Westgiebel vorhandene OG-Balkon soll abgebrochen werden. Dafür soll auf der Südseite ein Anbau mit jeweils einem Balkon für Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss entstehen. Der Anbau ist im Dachgeschoss als Schleppegaube ausgebildet.

Nach § 8 (1) der Gestaltungssatzung der Stadt darf die Einzelbreite bei Schleppegauben max. 2,00 m betragen. Bei der Anordnung von zwei oder mehr Gauben darf die Gesamtlänge der Gauben insgesamt nicht mehr als 50% der Trauflänge der jeweiligen Dachseite betragen. Bei der Anordnung der Gauben ist ein Abstand zum Ortgang von mindestens 1,25 m einzuhalten. Diese Anforderungen werden mit der geplanten Gaube mit einer Breite von 2,50 m und einem Abstand von 1,20 m zum Ortgang nicht eingehalten. Ebenso beträgt die Summe der Gaubenlängen insgesamt ca. 14,50 m und damit mehr als 50 % der Gebäudelängen von 26,78 m.

Der Balkonanbau wirkt durch seine Höhe und den geringen Abstand zur Gebäudeecke unproportioniert und sehr dominant. Um die für die Wohnungen erforderlichen Außenwohnbereiche bereitstellen zu können, schlagen wir vor zu prüfen, ob auf den Balkonanbau verzichtet werden kann und dafür der axial am Westgiebel vorhandene Balkon erneuert und darüber eine weitere Balkonebene für das Dachgeschoss angeordnet werden kann. Der DG-Balkon müsste dabei etwas kleiner sein als der OG-Balkon. (Siehe nachstehende Prinzipskizze).

Da der Balkon – wie bisher - in den öffentlichen Raum des Gehsteiges ragt, wäre dazu die Zustimmung der Stadt erforderlich. Außerdem darf das Lichtraumprofil der Staatsstraße nicht eingeschränkt werden.“

Öffentlicher Teil der
46. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
13.12.2023



Die Freifläche für die Erdgeschoss-Wohnung kann an der Südseite als Terrasse angeordnet werden.

Hinweis:

Die o.a. Stellungnahme beinhaltet lediglich städtebaulich-ortsgestalterische Anforderungen, eventuell zu berücksichtigende bauordnungsrechtliche, denkmalpflegerische oder privatrechtliche (nachbarrechtliche) Anforderungen sind nicht Gegenstand der Aktennotiz.

Stellungnahme der Verwaltung:

Gemäß § 20 der Gestaltungssatzung können Abweichungen zugelassen werden, wenn die Ziele der Satzung nicht entgegenstehen oder die Durchführung der Vorschrift im Einzelfall zu einer unbilligen Härte führt.

Durch das Vorhaben soll der rückwärtige Teil des Daches dem vorderen Teil (Straßen-seite) angepasst werden.

Das Bestandsgebäude weist keine Aufschieblinge auf, weshalb in diesem Einzelfall eine Befreiung vertretbar ist. Ebenso verhält es sich beim Dachüberstand an der Traufseite. Ein ungleicher Dachüberstand (10 cm) würde sich negativ auf das Gesamtbild auswirken, weshalb auch hier eine Befreiung vertretbar ist.

Laut Gestaltungssatzung soll die Gesamtlänge von Gauben 50% der Gesamtlänge des Daches nicht überschreiten. Durch den Umbau wird die Gesamtlänge für Gauben um 1,35 m überschritten. Gesehen auf die Gesamtlänge des Gebäudes (26,8 m) handelt es sich um eine marginale Überschreitung, welche ebenfalls von der Verwaltung befürwortet werden kann.

Die Länge der geplanten Schleppgaube (9,25 m) überschreitet die Festsetzung der Gestaltungssatzung deutlich. Die Verwaltung schließt sich der Stellungnahme von Herrn Stiefler an und befürwortet die beantragte Befreiung in diesem Einzelfall aufgrund der oben genannten Gründe.

Empfehlung der Verwaltung:

Unter Berücksichtigung der von Herrn Stiefler erläuterten Aspekte schließt sich die Verwaltung der Stellungnahme von Herrn Stiefler an und befürwortet in diesem Einzelfall die beantragten Befreiungen. Es wird empfohlen, dem Antragssteller den Gestaltungsvorschlag bezüglich der Anordnung der Balkonanlage zu unterbreiten.

Öffentlicher Teil der
46. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
13.12.2023

Sachverhalt im Sitzungsverlauf:

Ein Stadtrat spricht sich in der Sitzung gegen die Empfehlung von Herrn Stiefler zur Balkonanlage aus. Er findet die von Herrn Stiefler vorgeschlagene Balkonvariante für nicht zumutbar. Weder der Bauherr noch die künftigen Mieter werden einen Balkon akzeptieren, der zur belebten Staatsstraße geht. Er weist auf das Umfeld in der Breitenbacher Straße hin und findet, dass traditionelle Siedlungsstrukturen sowieso kaum vorzufinden sind. Die Gebäudeformen in der Umgebung sind sehr unterschiedlich.

Der Stadtrat stellt folgenden Antrag zur Beschlussfassung:

Es wird beantragt, den letzten Satz des Beschlusstextes „Dem Antragsteller wird der Gestaltungsvorschlag zur Balkonanlage empfohlen.“ aus dem Beschlusstext zu streichen.“

Die Vorsitzende stellt den Antrag zur Abstimmung.

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt Kenntnis vom Bauantrag Dachteilerneuerung mit Dachauf- und Ausbau sowie Balkonabbruch und Neubau am Bestandsgebäude auf dem Grundstück Fl. Nr. 88 der Gemarkung Breitenbach und erteilt sein gemeindliches Einvernehmen gem. § 36 BauGB. Den beantragten Abweichungen des § 7 Abs. 2 und 4 und des § 8 der Gestaltungssatzung wird zugestimmt. Die sanierungsrechtliche Genehmigung nach § 144 Abs. 1 BauGB wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

5.2. Antrag auf isolierte Abweichung, Fl. Nr. 52, Gem. Ebermannstadt, Er-richtung einer PV-Anlage mit 24 Modulen

Es ist geplant, auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 52 der Gemarkung Ebermannstadt auf der Dachfläche des bestehenden Gebäudes eine Photovoltaikanlage mit insgesamt 24 Modulen zu installieren.

Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit:

<input type="checkbox"/>	Qualifizierter Bebauungsplan (§30 Abs. 1 BauGB)			
<input type="checkbox"/>	Bebauungsplan in Aufstellung (§33 BauGB)			
<input checked="" type="checkbox"/>	Im Zusammenhang bebauter Ortsteile (§ 34 BauGB)			
<input checked="" type="checkbox"/>	Örtliche Bauvorschriften (Art. 81 BayBO) – Gestaltungssatzung			
<input type="checkbox"/>	Außenbereich (§ 35 BauGB)	privilegiert	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein

Überprüfung der Erschließung:

	gesichert	nicht gesichert	nicht erforderlich
Wegemäßige Erschließung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Abwasserbeseitigung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Wasserversorgung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Öffentlicher Teil der
46. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
13.12.2023

Das geplante Bauvorhaben steht folgenden Festsetzungen des Bebauungsplanes entgegen:

	Gestaltungssatzung	Bauvorhaben
1.	<u>§ 18 Abs. 6</u> Die Fläche der Solaranlage darf max. bis zu einem Drittel der jeweiligen Dachfläche betragen.	Das zulässige Flächenmaß wird überschritten.

Begründung des Bauherrn:

„Bei Einhaltung der Vorschriften ist eine Wirtschaftlichkeit der Anlage nicht mehr gegeben.“

Sanierungsgebiet „Stadtkern Ebermannstadt“

Das o.g. Flurstück liegt im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Stadtkern Ebermannstadt“ und somit auch im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung der Stadt Ebermannstadt. Dementsprechend finden die Regelungen der Gestaltungssatzung bei der Genehmigung von Bauvorhaben Anwendung.

Das Grundstück befindet sich nicht innerhalb des denkmalgeschützten Ensembles der Altstadt.

Stellungnahme des Architekturbüros RSP – Klaus Stiefler:

„Nach § 18 (4) der Gestaltungssatzung der Stadt sind Solaranlagen auf Dachflächen, die von Straßen und Platzflächen des Ensemblebereichs aus sichtbar sind, nicht zulässig.“

Da das Anwesen nicht Bestandteil des denkmalgeschützten Ensembles ist, wäre die Errichtung von PV-Anlagen daher grundsätzlich zulässig.

Eingeschränkt wird die Regelung jedoch durch § 18 (6) der Satzung. Danach darf die Fläche der Solaranlage max. bis zu einem Drittel der jeweiligen Dachfläche betragen. Da die Solaranlage größer als 1/3 der Dachfläche ist, wird eine Befreiung beantragt, mit der Begründung, dass die Anlage sonst nicht wirtschaftlich betrieben werden kann.

Aus ortsplanerischer Sicht wäre eine Befreiung denkbar. Da das Dach mit roten Dachmaterialien eingedeckt ist, wäre zu prüfen, ob als Kompensation für die Überschreitung der Fläche rote PV-Elemente zum Einsatz kommen können, die besser zur Farbe der vorhandenen Dacheindeckung passen.

(Hinweis: Dabei ist allerdings zu berücksichtigen, dass rote PV-Elemente weniger effizient arbeiten als anthrazitfarbene PV-Elemente)

Hinweis: Die o.a. Stellungnahme beinhaltet lediglich städtebaulich-ortsgestalterische Anforderungen, eventuell zu berücksichtigende bauordnungsrechtliche, denkmalpflegerische oder privatrechtliche (nachbarrechtliche) Anforderungen sind nicht Gegenstand der Aktennotiz.“

Stellungnahme der Verwaltung:

Gemäß § 18 Abs. 4 sind Solaranlagen und Sonnenkollektoren auf Dachflächen zulässig, wenn sie von den Straßen und Plätzen des Ensemblebereichs nicht sichtbar sind. In diesem Fall würde dies zutreffen. Aufgrund der Anzahl der Module, wird jedoch das zulässige Flächenmaß überschritten.

Öffentlicher Teil der
46. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
13.12.2023

Gemäß § 20 der Gestaltungssatzung können Abweichungen zugelassen werden, wenn die Ziele der Satzung nicht entgegenstehen oder die Durchführung der Vorschrift im Einzelfall zu einer unbilligen Härte führt.

Die Nutzung regenerativer Energien ist grundsätzlich zu befürworten. Im vorliegenden Fall sollen 24 Module auf der Dachfläche des Wohngebäudes errichtet werden. Das Gebäude ist von den Plätzen und Straßen des Ensemblebereichs aus nicht einsehbar. Deshalb ist eine Abweichung von der Gestaltungssatzung städtebaulich in diesem konkreten Einzelfall vertretbar.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt Kenntnis vom Antrag auf Abweichung gemäß § 20 der Gestaltungssatzung der Stadt Ebermannstadt bezüglich der Errichtung einer PV-Anlage auf der Dachfläche des bestehenden Wohngebäudes. Der beantragten Abweichung des § 18 Abs. 6 der Gestaltungssatzung hinsichtlich der Überschreitung des zulässigen Flächenmaßes wird zugestimmt. Die sanierungsrechtliche Genehmigung nach § 144 Abs. 1 BauGB wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

5.3. Bauantrag, Fl. Nr. 177/4, Gem. Breitenbach, Errichtung von 3 Terrassenüberdachungen im Staffelgeschoss WA

Es ist geplant, auf dem Grundstück Fl. Nr. 177/4 der Gemarkung Breitenbach drei Terrassenüberdachungen im Staffelgeschoss (Haus Nord, Haus Ost, Haus Süd) zu errichten.

Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit:

<input checked="" type="checkbox"/>	Qualifizierter Bebauungsplan (§30 Abs. 1 BauGB) „ Wohnquartier Schulstraße “		
<input type="checkbox"/>	Bebauungsplan in Aufstellung (§33 BauGB)		
<input type="checkbox"/>	Im Zusammenhang bebauter Ortsteile (§ 34 BauGB)		
<input type="checkbox"/>	Örtliche Bauvorschriften (Art. 81 BayBO) – Gestaltungssatzung		
<input type="checkbox"/>	Außenbereich (§ 35 BauGB)	privilegiert	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein

Überprüfung der Erschließung:

	gesichert	nicht gesichert	nicht erforderlich
Wegemäßige Erschließung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Abwasserbeseitigung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Wasserversorgung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Das geplante Bauvorhaben steht folgenden Festsetzungen des Bebauungsplanes entgegen:

Öffentlicher Teil der
46. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
13.12.2023

		Bebauungsplan	Bauvorhaben
1.	Maß der baulichen Nutzung	Das oberste Geschoss ist nur als Staffelgeschosß zulässig (von einer Gebäudeaußenwand mindestens 2,00 m zurückversetzt).	Die geplanten Terrassenüberdachungen sind zur Gebäudeaußenwand noch 0,65 m zurückversetzt.

Begründung des Bauherrn:

„Im WA2 ist im obersten Geschoss ein Staffelgeschoss (von einer Gebäudeaußenwand mindestens 2m zurückversetzt) zulässig. Dies wird durch die eigentliche Bebauung eingehalten. Auf Wunsch der Kaufinteressenten sollen jedoch eingestellte Terrassenüberdachungen über einen Teil der Dachterrasse bzw. im Fall von Haus Nord über die gesamte Dachterrasse realisiert werden. Diese sind sowohl in der Höhe, als auch in der Tiefe von den Gebäudeaußenkanten eingerückt (siehe beigefügte Pläne). Die Konstruktionen sollen in Höhe/Tiefe/Breite und Material/Farbe identisch sein, um den gestalterisch einheitlichen Charakter des Quartiers zu erhalten. Hierfür werden entsprechende Gestaltungsauflagen mit den Plänen eingereicht, sowie ein Herstellermodell empfohlen. Die Käufer verpflichten sich zur Umsetzung dieser Anforderungen. Durch die Befreiung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die Abweichung ist städtebaulich vertretbar. Die Durchführung des Bebauungsplanes würde zu einer nicht beabsichtigten Härte führen und die Abweichung ist auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.“

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Bebauungsplan „Wohnquartier Schulstraße“ wurde einzig für das betroffene Baugrundstück entwickelt. Die Dachterrassen werden in ihrer Gestaltung an die Wohngebäude angepasst, um den gestalterisch einheitlichen Charakter des Quartiers zu erhalten.

Die Befreiung wirkt sich nicht schädlich auf die Nachbargrundstücke aus. Die festgesetzte Gebäudehöhe und die Baugrenze werden eingehalten. Die beantragte Befreiung ist städtebaulich vertretbar und kann befürwortet werden.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt Kenntnis vom Bauantrag Errichtung von drei Terrassenüberdachungen im Staffelgeschoss WA auf dem Grundstück Fl. Nr. 177/4 der Gemarkung Breitenbach und erteilt sein gemeindliches Einvernehmen gem. § 36 BauGB. Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Wohnquartier Schulstraße“ wird gem. § 31 Abs. 2 BauGB eine Befreiung hinsichtlich der Unterschreitung des festgesetzten Maßes von Staffelgeschoss zur Gebäudeaußenwand erteilt.

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

5.4. Bauantrag, Fl. Nr. 1390, Gem. Ebermannstadt, Errichtung einer Lagerhalle

Es ist geplant, auf dem Grundstück Fl. Nr. 1390 der Gem. Ebermannstadt eine Lagerhalle (10,75 m x 4,50 m) zu errichten.

Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit:

Qualifizierter Bebauungsplan (§30 Abs. 1 BauGB)

Öffentlicher Teil der
46. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
13.12.2023

<input type="checkbox"/>	Bebauungsplan in Aufstellung (§33 BauGB)			
<input type="checkbox"/>	Im Zusammenhang bebauter Ortsteile (§ 34 BauGB)			
<input type="checkbox"/>	Örtliche Bauvorschriften (Art. 81 BayBO) – Gestaltungssatzung			
<input checked="" type="checkbox"/>	Außenbereich (§ 35 BauGB)	privilegiert	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein

Überprüfung der Erschließung:

	gesichert	nicht gesichert	nicht erforderlich
Wegemäßige Erschließung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Abwasserbeseitigung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Wasserversorgung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Stellungnahme der Verwaltung:

Es ist geplant, an das bereits bestehende Gebäude (Technik- / Filterraum) eine Lagerhalle (40,21 m²) anzubauen.

Das Flurstück befindet sich im sogenannten Außenbereich. Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für das Baugrundstück eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Freibad dar.

Nach § 35 Abs. 3 Nr. 1 BauGB liegt keine Beeinträchtigung öffentlicher Belange vor, wenn das geplante Vorhaben den Darstellungen des Flächennutzungsplans nicht widerspricht. Im vorliegenden Fall dient das Bauvorhaben der Unterhaltung des bestehenden Freibades, da benötigte Gerätschaften untergebracht werden sollen. Es entspricht somit der im Flächennutzungsplan getroffenen Darstellung.

Dem Vorhaben stehen keine städtebaulichen Bedenken entgegen.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt Kenntnis von dem Bauantrag Errichtung einer Lagerhalle auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1390 der Gemarkung Ebermannstadt und erteilt sein gemeindliches Einvernehmen gem. § 36 BauGB i.V. mit § 35 Abs. 3 BauGB.

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

5.5. Bauantrag, Fl. Nr. 46, Gem. Wohlmuthshüll, Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage

Es ist geplant, auf dem Grundstück Fl. Nr. 46 der Gemarkung Wohlmuthshüll ein Einfamilienwohnhaus mit Doppelgarage zu errichten. Im Zuge dessen ist es geplant, dass Flurstück zu teilen.

Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit:

<input type="checkbox"/>	Qualifizierter Bebauungsplan (§30 Abs. 1 BauGB)
<input type="checkbox"/>	Bebauungsplan in Aufstellung (§33 BauGB)

Öffentlicher Teil der
46. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
13.12.2023

<input checked="" type="checkbox"/> Im Zusammenhang bebauter Ortsteile (§ 34 BauGB)	
<input type="checkbox"/> Örtliche Bauvorschriften (Art. 81 BayBO) – Gestaltungssatzung	
<input type="checkbox"/> Außenbereich (§ 35 BauGB)	privilegiert <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein

Überprüfung der Erschließung:

	gesichert	nicht gesichert	nicht erforderlich
Wegemäßige Erschließung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Abwasserbeseitigung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Wasserversorgung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Grundstück mit der Fl. Nr. 46 der Gem. Wohlmuthshüll befindet sich nicht innerhalb eines Bebauungsplans. Deshalb beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach den Vorgaben des § 34 BauGB.

Eine Beeinträchtigung des Ortsbildes ist durch die Errichtung des Einfamilienwohnhauses nicht zu befürchten. Die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die Grundstücksfläche die bebaut werden soll, fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Die Bebauung der Freifläche zur Schaffung von Wohnraum ist zu begründen. Stellplätze sind in ausreichender Zahl vorhanden und können auf dem Grundstück nachgewiesen werden.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt Kenntnis vom Bauantrag Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Fl. Nr. 46, Gem. Wohlmuthshüll und erteilt sein gemeindliches Einvernehmen gem. § 36 BauGB.

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

5.6. Antrag auf Vorbescheid, Fl. Nr. 278, Gem. Gasseldorf, Abbruch des Wohngebäudes bis zur Kellerdecke und Errichtung eines neuen Wohngebäudes mit größerer Grundfläche

Es ist geplant, auf dem Grundstück Fl. Nr. 278 der Gemarkung Gasseldorf das bestehende Wohngebäude bis zur Kellerdecke abzurechen und ein neues Wohngebäude mit vergrößerter Grundfläche zu errichten.

Der Antragsteller möchte im Zuge des Vorbescheidverfahrens prüfen lassen, ob das geplante Bauvorhaben bauplanungsrechtlich möglich ist und falls nicht, welche Möglichkeiten bestehen das Bestandsgebäude umzubauen.

Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit:

<input type="checkbox"/> Qualifizierter Bebauungsplan (§30 Abs. 1 BauGB)
<input type="checkbox"/> Bebauungsplan in Aufstellung (§33 BauGB)

Öffentlicher Teil der
46. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
13.12.2023

<input type="checkbox"/>	Im Zusammenhang bebauter Ortsteile (§ 34 BauGB)		
<input type="checkbox"/>	Örtliche Bauvorschriften (Art. 81 BayBO) – Gestaltungssatzung		
<input checked="" type="checkbox"/>	Außenbereich (§ 35 BauGB)	privilegiert	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein

Überprüfung der Erschließung:

	gesichert	nicht gesichert	nicht erforderlich
Wegemäßige Erschließung	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Abwasserbeseitigung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Wasserversorgung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Flurstück 278 der Gemarkung Gasseldorf ist im gültigen Flächennutzungsplan (FNP) zweigeteilt dargestellt. Die nordwestliche Teilfläche ist im FNP als gemischte Baufläche, die südöstliche Fläche als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Die Abgrenzung von Innen- und Außenbereich orientiert sich jedoch an der tatsächlich vorhandenen Bebauung. Demnach wird das gesamte Grundstück (auch die bebaute Fläche) dem Außenbereich zugewiesen.

Nach § 35 Abs. 2 BauGB können sonstige Vorhaben im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Zum einen muss daher die Möglichkeit gegeben sein, das Grundstück an die öffentliche Kanalisation anzuschließen. Der öffentliche Mischwasserkanal verläuft direkt durch das betroffene Grundstück. Das bestehende Wohngebäude ist an den städtischen Mischwasserkanal angeschlossen. Die Abwasserbeseitigung ist demnach gesichert.

Unter anderem muss das Grundstück an eine ausreichend breite Zufahrt bzw. eine Anbindung an eine öffentliche Straße besitzen. Die Grundstückseigentümer fahren über einen 310 m langen Feldweg (Fl. Nrn. 2360 und 209 der Gemarkung Gasseldorf) zum Grundstück.

Der Gärtigweg ist im Jahr 1963 als öffentlicher Feld- und Waldweg gewidmet worden. Die straßenrechtliche Widmung einer Straße bestimmt, für welche Nutzungen diese vorgesehen ist. Ein im Außenbereich liegender Feld- und Waldweg dient nicht zur Erschließung von Wohnbebauung. Die Erschließung des Grundstückes ist demnach nicht gesichert.

Um den benötigten Charakter einer Zufahrt für Wohnbebauung zu erhalten, bedürfte es einer Umwidmung. Dies würde einen entsprechenden Ausbau des Feld- und Waldweges bedeuten. Ein Ausbau des Weges ist aufgrund der geringen Nutzlast unverhältnismäßig.

Im städtischen Archiv sind keine Bauunterlagen für das bestehende Wohngebäude vorzufinden. Auch bei der Genehmigungsbehörde (Landratsamt Forchheim) sind keine Pläne bzw. Baugenehmigungen archiviert. Es kann daher keine Aussage dazu getroffen werden, auf welcher Grundlage die bestehende Bebauung beruht.

Öffentlicher Teil der
46. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
13.12.2023

Die Verwaltung hat beim staatlichen Bauamte Bamberg (Verkehrsbehörde) um Stellungnahme gebeten, ob eine wegemäßige Erschließung des betroffenen Grundstückes über die B470 umsetzbar wäre.

Stellungnahme des Staatliches Bauamtes Bamberg:

„Aus straßenrechtlicher Sicht ist keine Zufahrt / Erschließung unmittelbar zur / über die Bundesstraße möglich. Die verkehrliche Erschließung muss über eine gemeindliche Ortsstraße erfolgen.“

Fragen des Antragstellers:

1. Ist es planungsrechtlich zulässig, das bestehende Wohngebäude bis zur Kellerdecke abzurechen und ein neues Wohngebäude mit vergrößerter Grundfläche zu errichten?

Antwort der Verwaltung:

Ein Abriss des Gebäudes bis zu Kellerdecke mit anschließender Errichtung eines neuen Wohngebäudes ist baurechtlich mit einem Neubau gleichzusetzen. Aufgrund der nicht gesicherten Erschließung des Grundstückes besteht keine bauplanungsrechtliche Zulässigkeit für das oben genannte Vorhaben. Mit Abriss des Gebäudes erlischt demnach das Baurecht auf der Fl. Nr. 278 der Gem. Gasseldorf.

2. Falls das geplante Bauvorhaben bauplanungsrechtlich nicht zulässig ist, welche Möglichkeiten bestehen das Bestandsgebäude (barrierefrei) umzubauen.

Antwort der Verwaltung:

Aktuell unterliegt die Bebauung dem Bestandsschutz, da öffentliche Belange nicht entgegen stehen wird die Anfahrt über den Feld- und Waldweg geduldet/ akzeptiert. Bei einem Abriss des Gebäudes erlischt der Bestandsschutz.

Um den Bestandsschutz des Gebäudes zu erhalten, ist das äußere Erscheinungsbild des Objektes zu wahren. Eine Vergrößerung der Grundfläche durch einen Anbau etc. wäre baurechtlich nicht zulässig. Die Grundfläche, die Höhe sowie die Anzahl der Vollgeschosse des Gebäudes sind zwingend beizubehalten. Außenwände sind zu erhalten.

Nach unserem dafür halten besteht die Möglichkeit, das Bestandsgebäude durch Sanierungsmaßnahmen zu ertüchtigen. Das Innere des Gebäudes kann (soweit baulich umsetzbar) saniert und umgebaut werden. Der Austausch von Fenstern und Türen und die Anbringung eines Kontakt-Dämmsystems an der Fassade sind möglich, sofern sich die Kubatur des Gebäudes nicht erheblich verändert. Grundsätzlich wäre auch der Abbruch des Dachstuhles mit Neuerrichtung vorstellbar. Die aktuelle Dachform und Dachneigung müssen jedoch gleichbleibend wiederhergestellt werden, um das äußere Erscheinungsbild zu wahren.

Empfehlung der Verwaltung:

Aufgrund der nicht gesicherten Erschließung des Grundstückes empfiehlt die Verwaltung den Antrag auf Vorbescheid abzulehnen.

Im Zuge der Prüfung des Vorbescheides wird das Landratsamt Forchheim als zuständige Genehmigungsbehörde entsprechend beteiligt.

Beschluss:

1. Der Bau- und Umweltausschuss nimmt Kenntnis vom Antrag auf Vorbescheid hinsichtlich des Abbruches des Wohngebäudes bis zur Kellerdecke und der Errichtung eines neuen Wohnhauses mit vergrößerter Wohnfläche auf der Fl. Nr.

Öffentlicher Teil der
46. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
13.12.2023

278 der Gemarkung Gasseldorf und erteilt sein gemeindliches Einvernehmen gemäß § 36 BauGB.

Abstimmungsergebnis: 0 : 8 (abgelehnt)

Beschluss:

2. Der Bau- und Umweltausschuss nimmt Kenntnis vom Antrag auf Vorbescheid auf der Fl. Nr. 278 der Gemarkung Gasseldorf hinsichtlich der Anfrage, welche Möglichkeiten bestehen das Bestandsgebäude (barrierefrei) umzubauen und gleichzeitig den Bestandsschutz zu wahren. Der Bau- und Umweltausschuss befürwortet die Ausführungen der Verwaltung zu möglichen Sanierungsmaßnahmen des Bestandsgebäudes.

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

6. Anfragen

Keine.

Christiane Meyer
Vorsitzende

Louisa Schmidt
Schriftführerin