

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

Beginn: 17:00 Uhr Ende: 18:42 Uhr
Sitzungstag: 13. März 2024
Sitzungsort: Sitzungssaal des Rathauses Ebermannstadt,
Franz-Dörrzapf-Str. 10

Anwesend:

Vorsitzende:

Meyer, Christiane

Ausschussmitglied

Kiehr, Christian
Kraupner, Wilhelm
Neuner, Nikolaus
Sponsel, Heinrich
Stenglein, Andre
Wiegärtner, Richard

Stellvertreter

Herbst, Hubert
Hübschmann, Bernhard

Vertreter für Herrn Thomas Dorscht
Vertreter für Herrn Erwin Horn

Schriftführerin:

Schmidt, Louisa

Verwaltung:

Ebert, Alexander

Entschuldigt fehlen:

Ausschussmitglied

Dorscht, Thomas
Horn, Erwin
Obenauf, Johannes

entschuldigt
entschuldigt
entschuldigt

Öffentlicher Teil der
49. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
13.03.2024

Die Vorsitzende eröffnet die Sitzung. Sie stellt die ordnungsgemäße Ladung sowie die Beschlussfähigkeit fest. Sie gibt die Entschuldigungen von StR Erwin Horn, StR Thomas Dorscht und StR Johannes Obenauf bekannt und begrüßt deren Vertreter StR Bernhard Hübschmann und StR Hubert Herbst.

1. Tagesordnung und Genehmigung der Sitzungsniederschrift

1.1. Tagesordnung

Die Vorsitzende schlägt vor, den Tagesordnungspunkt Ö 5.2 (Antrag auf Vorbescheid, Fl. Nr. 161, Gem. Moggast, Bebauung der südlichen Teilfläche mit einem Einfamilienhaus und Doppelgarage) vorzuziehen und nach dem Tagesordnungspunkt Ö 3 (Bausachstandsbericht) zu behandeln.

Mit der geänderten Tagesordnung besteht Einverständnis.

Abstimmungsergebnis: 7 : 1

1.2. Genehmigung der Sitzungsniederschrift vom 19.02.2024

Ein Stadtrat beantragt, auf dem Deckblatt der Niederschrift vom 19.02.2024 die vertretenen Stadträte mit aufzuführen.

Das Gremium ist mit der Ergänzung einverstanden.
Die Verwaltung wird dies auf dem Deckblatt ergänzen.

Die Niederschrift der Sitzung vom 19.02.2024 wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis: 8 : 0 (1 Enthaltung)

2. Informationen der Bürgermeisterin

1. Information über die Themen der nicht öffentlichen Sitzung des Bau- und Umweltausschusses der Stadt Ebermannstadt vom 13.03.2024

1.1 Vergaben

1.1.1 Vergabe Rahmenvertrag - Kanalreinigung und -inspektion

1.1.2 Vergabe Rahmenvertrag - Straßen- und Kanalbaumaßnahmen

1.1.3 Vergabe Landschaftsbauarbeiten - Sanierung des Löschwasserteichs Moggast

1.2 Grundstücksgeschäft

1.3 Vorkaufsrecht nach § 24 BauGB

3. Bausachstandsbericht

Interdisziplinärer Realisierungswettbewerb - Sägmühlsteg

Wettbewerbsaufgabe war

Öffentlicher Teil der
49. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
13.03.2024

- die ingenieurtechnische Planung des Ersatzneubaus des Stegs für Fußgänger und Radfahrer und die landschaftsplanerische Gestaltung im Auftaktbereich des Stegs im Scheunenviertel (städt. Eigentum) als Realisierungsteil
- die landschaftsplanerische Gestaltung im Vorfeld der Sägmühle (Privateigentum) und westlich der Wiesent (Eigentum Freistaat Bayern) als Ideenteile
- das städtebauliche Konzept für das Obere Scheunenviertel

Fristgerechte Einreichung von 9 Arbeiten

Beabsichtigt war, dass 15 Arbeitsgemeinschaften aus Ingenieuren für Brückenbau und Landschaftsarchitekten am Wettbewerb teilnehmen.

Im Bewerbungsverfahren haben sich 4 Arbeitsgemeinschaften um die Teilnahme beworben. Somit ist der Wettbewerb mit 9 Arbeitsgemeinschaften gestartet. Alle 9 Arbeitsgemeinschaften reichten fristgerecht ihre Arbeiten bei der Vorprüfung ein.

Vorprüfung - Schirmer Architekten + Stadtplaner GmbH, Würzburg

Die fachtechnische Prüfung erfolgte gemäß der Richtlinie für Planungswettbewerbe - RPW 2013 anhand der im Auslobungstext genannten Kriterien und den ergänzenden Antworten des Rückfragenkatalogs aus dem Kolloquium.

Die Vorprüfung unterteilt sich in die formale und die inhaltliche Prüfung. Für alle eingereichten Arbeiten wurde aufgrund gleicher Kriterien ein ausführlicher Prüfbericht erarbeitet. Damit sind die Beiträge vergleichbar.

Alle Arbeiten erfüllten die formalen Kriterien, die Abweichungen vom Leistungskatalog waren nur geringfügig und ohne Auswirkung auf die Lesbarkeit und Vergleichbarkeit der Arbeiten untereinander. Die Vorprüfung empfahl dem Preisgericht alle 9 Arbeiten zur Begutachtung.

Preisgericht

Das Preisgericht des Wettbewerbs trat am Dienstag, 27. Februar 2024, im Veranstaltungszentrum Hasenberge, Feuersteinstraße 11a, 91320 Ebermannstadt zusammen.

Fachpreisrichter

1. Prof. Ute Aufmkolk, Landschaftsarchitektin, Hannover
2. Prof. Thorsten Helbig, Bauingenieur, Stuttgart
3. Gerhard Pahl, Bauingenieur, Kempten
4. Dr. Thomas Gollwitzer, Bauingenieur, München
5. Franz Ullrich, Stadtplaner, Bamberg

Sachpreisrichter

1. Christiane Meyer, 1. Bürgermeisterin, Ebermannstadt
2. Andreas Kirchner, Geschäftsstellenleiter, Ebermannstadt
3. Klaus Neuner, Mitglied des Stadtrats, Ebermannstadt
4. Richard Wiegärtner, 3. Bürgermeister, Ebermannstadt

Sachverständiger Berater

1. Hans Eberlein, Radwegebeauftragter des LKr Forchheim
2. Andreas Müller, Eigentümer der Sägmühle, Ebermannstadt

Entscheidung des Preisgerichts

Nach intensiver Diskussion im Preisgericht wurden die folgenden Preise vergeben:

1. PREIS
- ARGE Ingenieurbüro Miebach, Lohmar

Öffentlicher Teil der
49. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
13.03.2024

- lohrer hochrein landschaftsarchitekten und stadtplaner gmbh, München

2. PREIS

- ARGE Tragraum Ingenieure PartmbB, Nürnberg
- raum.land architekten und stadtplaner, Nürnberg
- studio B landschaftsarchitektur, München

3. PREIS

- ARGE Mayr | Ludescher | Partner Beratende Ingenieure
- PartGmbB, Stuttgart
- Lex Kerfers_Landschaftsarchitekten und Stadtplaner GbR, Bockhorn

Anerkennung

- ARGE Büro für Strukturmechanik GmbH, Coburg
- JOMA Landschaftsarchitektur, Bamberg
- umarchitekt, Bamberg

Anerkennung

- ARGE Imagine Structure GmbH, Köln
- RMP Stephan Lenzen Landschaftsarchitekten, Bonn

Das Preisgericht empfiehlt einstimmig nach intensiver Beratung der Ausloberin, unter Berücksichtigung der Einzelbewertung sowie Vertiefung des Entwurfs hinsichtlich der benannten Qualitäten und Mängel, die Verfasser der mit dem 1. Preis ausgezeichneten Arbeit zu beauftragen. Bei der weiteren Bearbeitung sollen die kritisch angemerkten Punkte aus der Einzelbeurteilung überprüft und gegebenenfalls überarbeitet werden.

Das nun durchzuführende VgV-Verfahren ist ein Verhandlungsverfahren, das im nächsten Schritt mit dem ersten Preisträger durchgeführt wird. Der Teilnahmewettbewerb wurde durch den Planungswettbewerb ersetzt.

Info-Pavillon am Oberen Tor

Am Info-Pavillon am Oberen Tor wurden Wasserflecken im Randbereich und auf der Dachunterseite festgestellt. Die Stadt hat eine Mängelrüge an die ausführende Firma (Garten-Richter GmbH) versendet.

Um die Ursache für den Schaden zu finden, wurde der Dachaufbau abgenommen. Offenbar wurde beim Aufbringen des Dachaufbaus die Dachabdichtung beschädigt, wodurch Wasser in die Holzkonstruktion gelangen konnte. Die Fa. Garten Richter hat sich bereit erklärt, den Mangel zu beheben.

Am 26.02.2024 wurde das Holztragwerk unter Hinzuziehen eines Statikers begutachtet. Der Statiker Herr Griesmann sieht die Tragfähigkeit der Holzkonstruktion durch den Wassereintritt nicht gefährdet. Jedoch müsste das verbaute Holz bei günstiger Witterung rund 2-3 Monate durchtrocknen, bevor der Dachaufbau erneut verbaut werden könne.

Für die Stadt bedeutet das eine Sperrung des Info-Pavillons, eventuell über die kompletten Sommermonate. Zusätzlich bestünde weiterhin das Problem der Verfärbung des Holzes und damit ein ästhetischer Mangel. Die Stadt fordert deshalb einen kompletten Austausch der Holzkonstruktion. Eine Einigung darüber steht noch aus. Die Einschaltung eines Gutachters wird erwogen.

Faulturm Kläranlage Ebermannstadt

Der Faulturm ist stark versandet und wird deshalb im Mai/Juni 2024 geleert und begutachtet. Grund hierfür ist zum einen die veraltete Maschinenteknik auf der Kläranlage (Rechen, Sandfang) und zum anderen nicht durchgeführte Wartungen der Umwälzpumpen in der Vergangenheit. Über die Jahre gesehen kommt es zu erheblichen Verstopfungen.

Öffentlicher Teil der
49. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
13.03.2024

Aufgrund der Stilllegung kann aktuell kein Strom durch das Blockheizkraftwerk (BHKW) gewonnen werden. Durch Umstellung der Prozessabläufe konnte, obwohl derzeit kein eigenes Gas zur Verstromung erzeugt wird, eine Reduzierung des Verbrauchs von rund 17% erzielt werden.

Die Entleerung des Faulturms wird von der Firma MSE Mobile Schlammentwässerungs GmbH auf Grundlage des bestehenden Auftrages (Beschluss des Bau- und Umweltausschusses vom 12.06.2023) durchgeführt. Zusätzlich wird eine Luftförderanlage für die Entleerung benötigt. Angebote werden derzeit vom Betriebsleiter der Kläranlage eingeholt.

Fahrzeuge auf dem Betriebsgelände des Bauhofes

Aktuell befinden sich zwei abgemeldete Fahrzeuge auf dem Betriebsgelände des Bauhofes. Bei den Fahrzeugen handelt es sich um das ehemalige Gärtnerauto (EBS-SE 6) welches laut beschlossenen Fahrzeugkonzept im Jahr 2022 ersetzt werden sollte und um das Fahrzeug für Stadtreinigung (EBS-SE 5) welches laut Fahrzeugkonzept im Jahr 2023 zu ersetzen geplant war.

Aufgrund von Lieferverzögerungen wurden beide Fahrzeuge nun kurz hintereinander ausgeliefert. Die Altfahrzeuge wurden abgemeldet, damit die bekannten Kfz-Kennzeichen übernommen werden konnten.

Die abgemeldeten Fahrzeuge wurden vom TÜV begutachtet und der Restwert geschätzt. Im Nachgang wurden die Fahrzeuge vom TÜV auf eine Auktionsplattform gestellt. Das Angebot des Höchstbietenden wird der Verwaltung übermittelt und anschließend veräußert.

Baugebiet „Debert II“

Im Bereich der geplanten Erschließungsanlage erfolgte am 26.02.2024 im Auftrag der Stadt Ebermannstadt das Abmähen der Wiesenflächen und Stockausschläge im Bereich der Heckenraine mit gleichzeitiger Zerkleinerung des Mulchgutes. Wurzelstöcke waren von dieser Maßnahme nicht betroffen.

Sachverhalt im Sitzungsverlauf:

Anfrage 1:

Ein Stadtrat regt an, über den Verkauf von städtischen Altfahrzeugen im Mitteilungsblatt zu informieren, um Einheimischen Betrieben die Möglichkeit zu geben bei Interesse zu bieten.

Ein weiterer Stadtrat weist darauf hin, dass hierbei der erhöhte Arbeitsaufwand für den Bauhofleiter abzuwägen ist.

Antwort:

Die Anregung wird an den Bauhof und die Kämmerei weitergegeben.

Anfrage 2:

Ein Stadtrat fragt nach, wieso das Vorklärbecken auf der Kläranlage leer ist.

Antwort:

Die Anfrage wird an den Betriebsleiter der Kläranlage weitergegeben.

4. Bauleitplanung

4.1. 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans Gewerbegebiet "Anger Gasseldorf" - Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB sowie Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB

Öffentlicher Teil der
49. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
13.03.2024

Auf den Grundstücken mit den Fl. Nrn. 476 und 878 der Gemarkung Gasseldorf ist die Errichtung einer Heizzentrale für Fernwärme geplant.

Die beiden o.g. Grundstücke befinden sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Anger Gasseldorf“. Der Bebauungsplan setzt für die Flurstücke innerhalb des Geltungsbereichs ein Gewerbegebiet mit Einschränkungen (GEe) fest.

Die geplante Heizzentrale für Holzhackschnitzel liegt außerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenze. Die Anlage ist nord-westlich der bereits bestehenden Gebäude, im Bereich eines Streifens, auf welchem der Erhalt von Gehölzen festgesetzt ist, geplant. Für die Umsetzung des Vorhabens kann dieser Gehölzstreifen nicht erhalten werden. Dieser Eingriff muss entsprechend ausgeglichen werden.

Das geplante Vorhaben steht den Festsetzungen und den Grundzügen des rechtskräftigen Bebauungsplans entgegen. Zur Umsetzung der Maßnahme wird eine Änderung des Bebauungsplans notwendig.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans „Anger Gasseldorf“ umfasst eine Fläche von ca. 0,05 ha.

Innerhalb des Änderungsbereichs befinden sich folgende Flurstücke der Gemarkung Gasseldorf:

- Flurstücke (teilweise): 476 und 878

Nach § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird ein Gewerbegebiet ausgewiesen.

In der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 11.09.2023 wurde folgendes beschlossen:

„Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Ebermannstadt beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans „Anger-Gasseldorf“. Das Bauleitplanverfahren wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Der Aufstellungsbeschluss ist durch die Stadtverwaltung öffentlich bekannt zu machen.

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Ebermannstadt billigt den Planentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans „Anger-Gasseldorf“ in der Fassung vom 11.09.2023 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 Bekanntmachung des Aufstellungs- und Auslegungsbeschlusses sowie mit der Durchführung der Verfahrensschritte nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB.“

Die Planungsleistung wurde vom Ingenieurbüro TEAM 4 aus Nürnberg durchgeführt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit fand im Zeitraum vom 10.10.2023 bis einschließlich 10.11.2023 statt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte parallel hierzu.

Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange:

Im Zuge des Verfahrens sind keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen.

Öffentlicher Teil der
49. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
13.03.2024

Alle eingegangenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, einschließlich abwägender Beschlussvorschläge sind der beigefügten Zusammenfassung (siehe Anlage) zu entnehmen.

Die Vorsitzende gibt Gelegenheit zur Aussprache und stellt die Abwägungsvorschläge zur Abstimmung. Die Abwägungstabelle inkl. Abstimmungsergebnissen ist Teil der Niederschrift.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Ebermannstadt nimmt Kenntnis von den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, die im Rahmen der Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangen sind und beschließt, die nach Prüfung und Beratung gefassten Abwägungen, entsprechend der beigefügten Zusammenfassung des Planungsbüros TEAM 4 vom 27.02.2024.

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Ebermannstadt billigt den Planentwurf und beschließt auf Grundlage des Art. 23 Bayerischer Gemeindeordnung sowie gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch die 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans Gewerbegebiet „Anger Gasseldorf“ einschließlich der Begründung in der Fassung vom 13.03.2024, als Satzung.

Der Satzungsbeschluss ist öffentlich bekanntzumachen.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

5. Baupläne und Bauvorhaben

5.1. Antrag auf isolierte Abweichung, Fl. Nr. 59, Gem. Ebermannstadt, Anbringung einer Photovoltaik Anlage

Es ist geplant, auf dem Grundstück Fl. Nr. 59 der Gemarkung Ebermannstadt auf dem bereits bestehenden Hauptgebäude eine Photovoltaikanlage zu errichten.

Insgesamt sollen 29 Platten installiert werden.

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"/>

Öffentlicher Teil der
49. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
13.03.2024

Wasserversorgung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
------------------	--------------------------	--------------------------	-------------------------------------

Sanierungsgebiet „Stadtkern Ebermannstadt“

Das Gebäude befindet sich innerhalb des Sanierungsgebietes "Stadtkern Ebermannstadt". Dementsprechend finden die Regelungen der Gestaltungssatzung bei der Genehmigung von Bauvorhaben Anwendung.

Das Hauptgebäude ist als Einzeldenkmal in die Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege eingetragen. Ebenso befindet sich das Grundstück innerhalb des denkmalgeschützten Ensembles der Altstadt, weshalb das Vorhaben bei der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen ist. Ein denkmalschutzrechtlicher Erlaubnis Antrag wurde beim Landratsamt Forchheim gestellt. Die Erlaubnis liegt der Bauherrin bereits vor.

In der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 13.11.2023 wurde bereits ein Antrag auf isolierte Abweichung zur Errichtung einer PV-Anlage auf dem oben genannten Grundstück behandelt. Im damaligen Antrag waren noch 47 Platten auf dem Dach des Hauptgebäudes vorgesehen. Auch sollten die Dächer der Nebengebäude mit PV-Anlagen bestückt werden. Dem Antrag wurde das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt.

Im Zuge der Aussprache kam das Gremium überein, die Gestaltungssatzung im Hinblick auf die Zulässigkeit von PV-Anlagen fortzuschreiben. Das Planungsbüro RSP aus Bayreuth wurde von der Stadt beauftragt in Abstimmung mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (BLfD) einen Vorschlag auszuarbeiten. Erste Abstimmungsgespräche mit Vertretern des BLfD, dem Kreisheimatpfleger und der Stadtverwaltung haben bereits stattgefunden.

Da es sich wie oben ausgeführt bei dem Hauptgebäude um ein Baudenkmal handelt, hat die Antragstellerin einen denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis Antrag beim Landratsamt Forchheim im November 2023 für die Errichtung einer PV-Anlage auf der Dachfläche des Hauptgebäudes gestellt.

Die Antragstellerin wurde von der unteren Denkmalschutzbehörde schriftlich darauf hingewiesen, dass sie von einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis ohne eine sanierungsrechtliche Genehmigung durch die Stadt Ebermannstadt keinen Gebrauch machen kann.

Noch bevor die untere Denkmalschutzbehörde über den eingereichten Antrag entschieden hat, reichte die Antragstellerin im Februar 2024 eine geänderte Planung beim Landratsamt ein. Die Planung umfasst insgesamt noch 29 Platten. Die Anordnung soll in zwei untereinanderliegenden Reihen über die komplette Länge des Daches erfolgen.

Dem Vorhaben wurde in der beantragten Form die Denkmalschutzrechtliche Erlaubnis erteilt. Die untere Denkmalschutzbehörde beurteilte bei ihrer Prüfung ausschließlich das Einzelgebäude. Bei einem Telefonat mit der zuständigen Mitarbeiterin des Landratsamtes wurde der Verwaltung mitgeteilt, dass das Umfeld (Ensemblebereich) bei der Prüfung keine Berücksichtigung fand. Nach unserem Dafürhalten liegt hier ein Abwägungsmangel vor, da der Ensembleschutz nach eigener Aussage nicht Bestandteil der Prüfung war.

Der Bescheid der unteren Denkmalschutzbehörde beinhaltet folgende Festsetzungen:

Öffentlicher Teil der
49. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
13.03.2024

- Es sind rahmenlose Module ähnlich der Dachfarbe (hier: schwarz, matt) zu verwenden.
- Um den denkmalfachlichen Vorgaben Rechnung zu tragen, sollte eine Solaranlage am Einzeldenkmal der Deckung des Energiebedarfs, der zur Nutzung des Gebäudes erforderlich ist, dienen.
- Eine ruhige, rechtwinklige Anordnung der Module wird bevorzugt.

Nach Erhalt der Denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis wurde bei der Stadt Ebermannstadt der nun vorliegende inhaltsgleiche Antrag eingereicht.

Das geplante Bauvorhaben steht folgenden Festsetzungen des Bebauungsplanes entgegen:

	Gestaltungssatzung	Bauvorhaben
1.	<u>§ 18 Abs. 4</u> Solaranlagen und Sonnenkollektoren sind auf Dachflächen, die von Straßen und Platzräumen des Ensemblebereiches aus sichtbar sind, nicht zulässig.	Die geplante PV-Anlage auf dem Hauptgebäude ist vom Straßenraum des Ensemblebereiches aus sichtbar.

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.

Begründung der Antragstellerin:

„In Absprache mit dem Denkmalamt wurde die Anzahl der Module auf unter 1/3 der Dachfläche reduziert. Das Denkmalamt bevorzugt eine ruhige Anordnung der PV Anlage. Die Behörde hat die Erlaubnis erteilt.

Die Anlage soll in zwei Reihen über die gesamte Dachfläche errichtet werden. Ein Abstand zu den beiden Dachaußenkanten wird zugunsten eines ästhetischen Gesamteindrucks eingehalten.

Aufgrund des länglichen Gebäudes und der großen Dachneigung, sowie der Blickachse von der Hauptstraße kommend, wird das obere Drittel des Daches belegt.

Dachfläche 182 m²

1/3: 60,7 m²

Fläche der Module 56,84 m²“

Stellungnahme des Architekturbüros RSP – Ralph Stadter:

„Die Antragstellerin hatte zuletzt Ende 2023 einen Antrag für die Errichtung einer PV-Anlage auf verschiedenen Dachflächen des Anwesens gestellt. Dieser Antrag war in der November-Sitzung des Bau- und Umweltausschusses behandelt und abgelehnt worden.

Der nun eingereichte neue Antrag weicht dahingehend vom vorangegangenen Antrag ab, als dass nunmehr lediglich das Hauptgebäude Hauptstraße 33 mit PV-Modulen belegt werden soll und die Anzahl der Module reduziert wurde.

Die Rahmenbedingungen für die Beurteilung des Antrags haben sich seitdem nicht verändert. Sie stellen sich nach wie vor folgendermaßen dar:

- *Das betreffende Gebäude liegt im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Altstadt“ und im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung der Stadt Ebermannstadt.*

Öffentlicher Teil der
49. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses

13.03.2024

- *Das Hauptgebäude ist als Einzeldenkmal in die Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege eingetragen.*
- *Das Hauptgebäude ist außerdem Bestandteil des denkmalgeschützten Ensembles „Hauptstraße/ Am Marktplatz“*

Zur Errichtung von Solaranlagen ist in § 18 der Gestaltungssatzung folgendes geregelt:

- *Abs. 4: Solaranlagen und Sonnenkollektoren (Solaranlagen) sind auf Dachflächen, die von Straßen und Platzräumen des Ensemblebereiches aus sichtbar sind, nicht zulässig.*
- *Abs. 5: Im Übrigen sind Solaranlagen in und auf Dachflächen zulässig, soweit sie parallel zur Dachfläche angebracht werden. Ein paralleler maximaler Abstand von 15 cm der Solaranlage zur Dachoberfläche ist einzuhalten. Ein Aufständern der Solaranlage ist ebenso wie das Anbringen an Wänden nicht zulässig.*
- *Abs. 6: Die Fläche der Solaranlage darf max. bis zu einem Drittel der jeweiligen Dachfläche betragen.*

Die Festsetzungen nach § 18 Abs. 5 und 6 der Gestaltungssatzung werden durch das geplante Bauvorhaben eingehalten. Allerdings nicht die Festsetzung nach § 18 Abs. 4. Hier ist die geplante PV-Anlage vom öffentlichen Straßenraum der Hauptstraße – und damit vom denkmalgeschützten Ensemblebereich – einsehbar, wodurch den Festsetzungen der Gestaltungssatzung widersprochen wird. Die geplante PV-Anlage ist daher nach der Gestaltungssatzung in der vorgesehenen Ausbildung nicht zulässig.

Um die berechtigten Interessen zum Ausbau und der verstärkten Nutzung regenerativer Energien und die denkmalpflegerischen und ortplanerischen Anforderungen in Einklang zu bringen, wird daher vorgeschlagen, die geplanten Module nicht auf dem Hauptgebäude, sondern auf dem anschließenden und vom öffentlichen Straßenraum aus nicht einsehbaren Nebengebäude anzubringen. Die Dachfläche des Nebengebäudes dürfte nach unserer überschlägigen Einschätzung ausreichend groß sein, um die geplanten PV-Module aufnehmen zu können. Bei Anordnung auf dem Nebengebäude könnte die geplante PV-Anlage alle Vorschriften der Gestaltungssatzung einhalten. Aus städtebaulicher Sicht wäre dann nichts gegen die PV-Anlage einzuwenden.

Im Zusammenhang mit der vorgeschlagenen Anordnung der PV-Anlage auf dem Nebengebäude wird darauf hingewiesen, dass es seitens des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (BLfD) finanzielle Zuschüsse gibt, die evtl. vorhandene zusätzliche Belastungen (z. B aufgrund erhöhter Leitungslängen) abmildern.

Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass derzeit eine Überarbeitung der Gestaltungssatzung im Hinblick auf die Zulässigkeit von PV-Anlagen diskutiert wird. Hierzu haben auch bereits erste Abstimmungsgespräche mit Vertretern des BLfD, dem Kreisheimatpfleger und der Stadtverwaltung stattgefunden. In diesen Abstimmungsgesprächen hat sich gezeigt, dass eine Lockerung der bestehenden Vorschriften – unter bestimmten Voraussetzungen – möglich sein könnte. Die Änderung der bestehenden Gestaltungssatzung obliegt jedoch dem Stadtrat. Falls sich der Stadtrat für eine Änderung (Lockerung) der bestehenden Regelungen aussprechen sollte, könnte zu einem späteren Zeitpunkt ein erneuter Antrag für die Errichtung einer PV-Anlage auf dem Hauptdach gestellt werden.“

Stellungnahme der Verwaltung:

Die geplante Photovoltaikanlage soll auf der südwestorientierten Dachfläche des Hauptgebäudes (Baudenkmal) errichtet werden. Aufgrund der süd-westlichen Freifläche vor dem Hauptgebäude ist die Dachfläche des Hauptgebäudes vom Straßenraum

Öffentlicher Teil der
49. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
13.03.2024

des Ensemblebereichs aus gut sichtbar und daher nach der Gestaltungssatzung der Stadt nicht zulässig.

Bei dem Vorhaben sind die berechtigten Interessen zum Ausbau regenerativer Energien und die denkmalpflegerischen Anforderungen in Einklang zu bringen. Die Verwaltung ist bemüht sowohl die Zielsetzung der Gestaltungssatzung zu wahren, als auch die Belange der Förderung der regenerativen Energien zu berücksichtigen.

Bereits in der Sitzung am 13.11.2023 wurde daher von der Verwaltung empfohlen, auf dem Dach des Hauptgebäudes die Errichtung einer PV-Anlage auf dem hinteren Teil (bis zu max. einem Drittel der Dachfläche) zu befürworten. Grund ist die nach hinten immer mehr abnehmende Sichtbarkeit auf die Dachfläche. Es könnten bis zu 20 Platten auf dem Dach des Hauptgebäudes montiert werden.

Laut Angaben der Antragstellerin sind 29 Platten erforderlich, um den Energiebedarf des Wohngebäudes abzudecken. Die Dachfläche für die Photovoltaikanlage wurde demnach auf das notwendige Maß begrenzt.

Im Antrag vom November 2023 waren noch 9 Platten auf dem Dach des Nebengebäudes vorgesehen. Bereits damals hat die Verwaltung die Errichtung einer PV-Anlage auf dem Nebengebäude befürwortet.

Um zum einen die denkmalverträglichste Lösung zu finden, als auch die Zielsetzungen der Gestaltungssatzung zu wahren wird empfohlen die 9 fehlenden Platten auf dem Nebengebäude zu errichten.

Da das Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege ebenfalls auf die denkmalverträglichste Lösung abzielt, sind die dadurch verbundenen Mehrkosten (z.B. das Verlegen von Leitungen) durch das BLfD förderfähig. Ein Antrag auf Förderung könnte beim BLfD eingereicht werden.

Empfehlung der Verwaltung:

Wie oben ausgeführt, ist die Errichtung einer PV-Anlage auf der Dachfläche des Hauptgebäudes nach der Gestaltungssatzung nicht zulässig. Die geplante Ausführung in der beantragten Form kann daher nicht befürwortet werden.

Die Verwaltung befindet sich aktuell in Abstimmung mit dem Architekturbüro RSP aus Bayreuth und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege bezüglich einer Fortschreibung der Gestaltungssatzung. Ein erster Vorschlag zur Anpassung der Gestaltungssatzung in Bezug auf die Errichtung von Photovoltaikanlagen wurde bereits zusammengestellt und dem BLfD zur Stellungnahme vorgelegt. Dem Stadtrat soll zeitnah ein Vorschlag unterbreitet werden.

Die Verwaltung bezieht sich bei der Prüfung auf die aktuell gültige Satzung und kann keine Empfehlung aussprechen, die beantragte Befreiung in vorliegender Form zu erteilen.

Dem vorliegenden Antrag sollte nicht stattgegeben werden.

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 dem bestehenden Hauptgebäude auf dem Flurstück 59 der Gemarkung Ebermannstadt. Der beantragten Abweichung des § 18 Abs. 4 der Gestaltungs-

Öffentlicher Teil der
49. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
13.03.2024

satzung hinsichtlich der Sichtbarkeit der PV-Anlage wird zugestimmt. Die sanierungsrechtliche Genehmigung nach § 144 Abs. 1 BauGB wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: 0 : 9 (abgelehnt)

5.2. Antrag auf Vorbescheid, Fl. Nr. 161, Gem. Moggast, Bebauung der südlichen Teilfläche mit einem Einfamilienhaus und Doppelgarage

Es ist geplant, auf dem Grundstück Fl. Nr. 161 der Gemarkung Moggast ein Einfamilienhaus mit Doppelgarage zu errichten.

Der Antragssteller möchte im Zuge eines Vorbescheidverfahrens prüfen lassen, ob auf dem oben genannten Grundstück eine Bebauung bauplanungsrechtlich zulässig wäre.

Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit:

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

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Grundstück befindet sich am westlichen Ortsrand des Ortsteils Moggast und ist dem Außenbereich zuzuordnen. Eine Errichtung von Wohngebäuden ist planungsrechtlich nicht zulässig.

Der aktuell gültige Flächennutzungsplan (FNP) stellt landwirtschaftliche Fläche für das Grundstück dar. In der Gesamtfortschreibung des FNP ist die Fläche als Wohnbaufläche dargestellt. Baurecht müsste mit entsprechender Bauleitplanung erst geschaffen werden.

Bereits im Jahr 2022 haben die Eigentümer des Flurstückes 161 der Gem. Moggast eine Anfrage bei der Stadt Ebermannstadt bezüglich der Schaffung von Baurecht auf dem zuvor genannten Flurstück gestellt.

In der Vergangenheit stimmte sich der Bauausschuss der Stadt Ebermannstadt bereits mehrfach über die Entwicklung dieses Ortsrandes ab. Hierbei wurden jedoch stets beide Grundstücke (Fl. Nrn. 161 und 161/1) betrachtet. Grundsätzlich steht die Stadt einer Entwicklung beider Grundstücke positiv gegenüber. Weshalb auch in der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans beide Grundstücke als künftige Wohnbaufläche dargestellt werden.

Öffentlicher Teil der
49. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
13.03.2024

Das Flurstück 161/1 befindet sich weder im Eigentum der Stadt, noch im Eigentum des Antragstellers. Die Eigentümerin des Flurstücks war zum damaligen Zeitpunkt nicht bereit sich an einer Entwicklung des Gebiets zu beteiligen. Auch Ankaufsbemühungen des Grundstücks durch die Stadt waren erfolglos. Ebenso suchten die Antragsteller damals das Gespräch mit der Eigentümerin, ohne Erfolg.

Städtebaulich zielführend ist die Entwicklung beider Grundstücke, um den Ortsrand gleichmäßig auszubilden. Zudem würde entlang der Grundstücksgrenze der Fl. Nr. 161/1 eine einseitige Erschließung entstehen.

Die Verwaltung hat sich bereits im Jahr 2022 mit dem Bauamt des Landratsamtes Forchheim abgestimmt und folgende Stellungnahme erhalten:

„Eine Bauleitplanung nur für das Grundstück 161 halten wir für eine städtebauliche Fehlentwicklung, die nicht vertretbar ist. Bei den örtlichen Gegebenheiten wird es dem Gesetzeszweck des Bebauungsplanes nicht gerecht, nur das - von der Straße aus gesehen - hinterliegende Grundstück in eine Bauleitplanung einzubeziehen. Man müsste in dem Fall sogar eine unzulässige Gefälligkeitsplanung in Betracht ziehen.

Mit freundlichen Grüßen,
L. Köse-Andre

Geschäftsbereich 4“

Empfehlung der Verwaltung:

Die Flurstücke 161/1 und 161 Gem. Moggast eignen sich aufgrund ihrer Lage und der bereits vorhandenen Erschließungsstraße (Kutschenrain) für eine Arrondierung des Ortsrandes. Voraussetzung für die Schaffung von Baurecht ist die Zustimmung aller betroffenen Eigentümer.

Eine Bauleitplanung nur für das Flurstück 161 der Gemarkung Moggast wird sowohl von der Verwaltung, als auch vom Landratsamt Forchheim als städtebauliche Fehlentwicklung eingestuft.

Das Grundstück befindet sich im Außenbereich, eine Wohnbebauung ist gemäß BauGB nicht zulässig.

Sachverhalt im Sitzungsverlauf:

Die Vorsitzende stellt in der Sitzung den Antrag vor. Sie betont, dass die Stadt einer Entwicklung beider Grundstücke positiv gegenübersteht. Die Verwaltung ist gerne bereit hier nochmals mit der Eigentümerin der Fl. Nr. 161/1 der Gem. Moggast in Kontakt zu treten.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt Kenntnis vom Antrag auf Vorbescheid hinsichtlich der Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Fl. Nr. 161 der Gemarkung Moggast und erteilt sein gemeindliches Einvernehmen gem. § 36 BauGB.

Abstimmungsergebnis: 0 : 9 (abgelehnt)

5.3. Antrag auf Vorbescheid, Fl. Nrn. 731 und 731/1, Gem. Ebermannstadt, Bau eines Einfamilienhauses mit Garage

Öffentlicher Teil der
49. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
13.03.2024

Es ist geplant, auf den Grundstücken Fl. Nrn. 731 und 731/1 der Gemarkung Ebermannstadt ein Einfamilienhaus mit Garage zu errichten. Hierfür ist eine Neuparzellierung der Grundstücksflächen vorgesehen.

Der Antragssteller möchte im Zuge eines Vorbescheidverfahrens prüfen lassen, ob auf dem oben genannten Grundstück eine Bebauung bauplanungsrechtlich zulässig wäre.

Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit:

<input checked="" type="checkbox"/> Qualifizierter Bebauungsplan (§30 Abs. 1 BauGB) „ Steinäcker “	
<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 type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Abwasserbeseitigung	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Wasserversorgung	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Flurstücke 731 und 731/1 der Gem. Ebermannstadt befinden sich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans „Steinäcker“.

Durch die geplante Parzellierung der Grundstücke wird das neu geschaffene Grundstück zum sogenannten „Hinterliegergrundstück“.

Der Antragssteller plant die Erschließung an die öffentliche Kanalisation, sowie den Anschluss an die Wasserversorgung über das Nachbargrundstück mit der Fl. Nr. 731/3 der Gemarkung Ebermannstadt. Die anfallenden Kosten für die Herstellung des Hausanschlusses trägt der Bauwerber.

Die Zufahrt zum Grundstück ist ebenfalls über das Flurstück 731/3 (Zufahrt Kellerstraße 12a) geplant. Die entsprechenden Grunddienstbarkeiten (Geh- und Fahrrecht und Leitungsrecht) werden eingetragen.

Der Bebauungsplan sieht an der geplanten Stelle keine Bebauung vor. Demnach bedarf es einer Befreiung „Bauen außerhalb des Baufensters“.

Die oben genannte Befreiung wurde bereits bei dem Bau des Wohngebäudes „Kellerstraße 12a“ erteilt. Eine Beeinträchtigung nachbarrechtlicher Belange und des Orts- und Landschaftsbildes ist nicht zu erwarten. Im Zuge der Nachverdichtung ist eine Bebauung der Freifläche zu begrüßen. Der Errichtung eines Einfamilienhauses stehen keine städtebaulichen Bedenken entgegen.

Sachverhalt während des Sitzungsverlaufes:

Stadtratsmitglied Herr Bernhard Hübschmann gibt bekannt, dass er aufgrund persönlicher Beteiligung von der Beratung und Abstimmung auszuschließen ist.

Öffentlicher Teil der
49. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
13.03.2024

Die Verwaltung hat die persönliche Beteiligung von Herrn Hübschmann zu diesem Tagesordnungspunkt geprüft. Nach Artikel 49 Abs. 1 Satz 1 GO ist Herr Hübschmann von der Beratung und Abstimmung auszuschließen. Hierüber ist nach Art. 49 Abs. 3 GO durch den Bau- und Umweltausschuss – ohne Mitwirkung des persönlich Beteiligten – Beschluss zu fassen.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, Herrn Bernhard Hübschmann von der Beratung und Abstimmung zum Tagesordnungspunkt „Antrag auf Vorbescheid, Fl. Nrn. 731 und 731/1, Gem. Ebermannstadt, Bau eines Einfamilienhauses mit Garage“ auszuschließen.

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

Herr Hübschmann nimmt auf einem der Besucherstühle Platz.

Daraufhin stellt Frau Schmidt den Sachverhalt dar.

Ein Stadtrat weist darauf hin, dass der Abstand zu dem Nachbargebäude (Fl. Nr. 731/2 Gem. Ebermannstadt) größer sein sollte.

Antwort:

Der Hinweis wird an den Antragssteller weitergegeben.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt Kenntnis vom Antrag auf Vorbescheid hinsichtlich der Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage auf den Grundstücken mit den Fl. Nrn. 731 und 731/1 der Gemarkung Ebermannstadt und erteilt sein gemeindliches Einvernehmen gemäß § 36 BauGB, vorbehaltlich eines gesicherten Geh- und Fahrrechts sowie eines gesicherten Leitungsrechts auf dem Flurstück 731/3 der Gemarkung Ebermannstadt. Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird gem. § 31 Abs. 2 BauGB eine Befreiung hinsichtlich des Bauens außerhalb eines Baufters erteilt.

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

5.4. Bauantrag, Fl. Nr. 532/19, Gem. Breitenbach, Neubau eines Einfamilienhauses

Es ist geplant, auf dem Grundstück Fl. Nr. 532/19 der Gemarkung Breitenbach ein Einfamilienhaus mit zwei Stellplätzen zu errichten.

Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit:

<input checked="" type="checkbox"/>	Qualifizierter Bebauungsplan (§30 Abs. 1 BauGB) „ Am Schottenberg “		
<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

Öffentlicher Teil der
49. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
13.03.2024

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"/>

Das geplante Bauvorhaben steht folgenden Festsetzungen des Bebauungsplanes entgegen:

		Bebauungsplan	Bauvorhaben
1.	Dachneigung	25° - 30°	22°
2.	Baufenster	festgesetztes Baufenster	Gebäude liegt. teilweise außerhalb

Begründung des Bauherrn:

„Die Dachneigung ist nur geringfügig flacher als im Bebauungsplan festgesetzt. Somit halten wir die Befreiung gestalterisch und städtebaulich für vertretbar. Außerdem handelt es sich bei dem geplanten Gebäude um ein Fertighaus mit einer festgelegten Dachneigung, die zu ändern zu hohen Mehrkosten führen würde.“

Das Baufenster ist sehr klein und schränkt die Positionierung des geplanten Gebäudes extrem ein. Außerdem ist der Bebauungsplan nicht so realisiert worden, wie ursprünglich geplant. Es war eine Straße nördlich des Grundstückes geplant, die die Eschlipper Talstraße mit der Straße "Obere Röth" verbinden sollte, die nicht gebaut wurde. Somit ist der Zuschnitt des Grundstückes nicht identisch mit dem Bebauungsplan. Überdies soll sich das geplante Wohnhaus an die Topografie des Grundstückes anpassen und parallel zum Hang stehen.“

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Antragssteller plant die Erschließung an die öffentliche Kanalisation, sowie den Anschluss an die Wasserversorgung über das Nachbargrundstück mit der Fl. Nr. 532 der Gemarkung Breitenbach (hangabwärts).

Die Zufahrt zum Grundstück erfolgt über die Eschlipper Talstraße (Fl. Nr. 532 Gem. Breitenbach). Die entsprechenden Grunddienstbarkeiten wurden zugunsten des Bauwerbers eingetragen.

Die aufgeführten Befreiungen wurde bereits mehrfach im Baugebiet erteilt (u.a. beim Nachbargrundstück mit der Fl. Nr. 532/18 Gem. Breitenbach). Die Befreiungen sind städtebaulich vertretbar und ist auch unter Würdigung nachbarschaftlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

Der Errichtung des Einfamilienhauses stehen keine städtebaulichen Bedenken entgegen. Die erforderliche Anzahl von Stellplätzen kann auf dem Grundstück nachgewiesen werden.

Dem Bauvorhaben sollte das gemeindliche Einvernehmen erteilt werden.

Sachverhalt im Sitzungsverlauf:

Öffentlicher Teil der
49. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
13.03.2024

Ein Stadtrat fragt nach, ob für die Flurstücke 532/19 und 532/18 der Gem. Breitenbach Erschließungsbeiträge gezahlt wurden. Er bittet die Verwaltung zu prüfen, ob für die genannten Flurstücke noch Erschließungsbeiträge erhoben werden können.

Antwort:

Die Anfrage wird von der Verwaltung geprüft.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt Kenntnis vom Bauantrag Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl. Nr. 532/19 der Gemarkung Breitenbach und erteilt unter der Voraussetzung, dass zur Sicherung der Erschließung entsprechende Dienstbarkeiten auf dem Nachbargrundstück mit der Fl. Nr. 532 der Gem. Breitenbach zugunsten des Antragstellers eingetragen werden, sein gemeindliches Einvernehmen gem. § 36 BauGB. Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes werden gem. § 31 Abs. 2 BauGB Befreiungen hinsichtlich der Dachneigung und des Baufensters erteilt.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

5.5. Bauantrag, Fl. Nr. 28, Gem. Moggast, Neubau Isolierte Lagerhalle

Es ist geplant, auf dem Grundstück Fl. Nr. 28 der Gemarkung Moggast eine Isolierte Lagerhalle (10,50 x 19,80 m) an die bestehende Halle anzubauen.

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 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 type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Grundstück mit der Fl. Nr. 28 der Gemarkung Moggast befindet sich nicht innerhalb eines Bebauungsplans. Deshalb beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach den Vorgaben des § 34 BauGB.

Der Flächennutzungsplan (FNP) setzt für das Grundstück eine gemischte Baufläche (M) fest. Eine Beeinträchtigung des Ortsbildes ist durch die Errichtung der Lagerhalle 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.

Dem Bauvorhaben sollte das gemeindliche Einvernehmen erteilt werden.

Öffentlicher Teil der
49. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
13.03.2024

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt Kenntnis vom Bauantrag Neubau einer Iso- lierten Lagerhalle auf dem Grundstück Fl. Nr. 28 der Gemarkung Moggast und erteilt sein gemeindliches Einvernehmen gem. § 36 BauGB.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

5.6. Bauantrag, Fl. Nr. 226, Gem. Ebermannstadt, Kinderhaus "Wiesent- Garten" - Neubau einer 5-gruppigen Kindertagesstätte

Es ist geplant, auf dem Grundstück Fl. Nr. 226 der Gemarkung Ebermannstadt eine Kindertagesstätte zu errichten (Kinderhaus "Wiesent-Garten").

Die Kindertagesstätte soll 5-Gruppen beherbergen (24 Krippenkinder und 55 Kindergartenkinder).

Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit:

<input checked="" type="checkbox"/>	Qualifizierter Bebauungsplan (§30 Abs. 1 BauGB) Peunt III "Wiesent-Garten GenerationenQuartier"			
<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 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 befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Peunt III "Wiesent-Garten GenerationenQuartier".

Die Festsetzungen des Bebauungsplans werden durch das Vorhaben eingehalten. Da es sich bei dem geplanten Bauvorhaben um einen Sonderbau handelt, kann der Antrag nicht im Genehmigungsverfahren behandelt werden.

Die Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) setzt für Tageseinrichtungen für Kinder 1 Stellplatz je 30 Kinder, mindestens jedoch 2 Stellplätze fest. Die notwendige Anzahl an Stellplätzen wird auf dem Grundstück errichtet.

Dem Bauvorhaben ist das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Beschluss:

Öffentlicher Teil der
49. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
13.03.2024

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt Kenntnis vom Bauantrag Neubau einer 5-gruppigen Kindertagesstätte für 24 Krippenkinder und 55 Kindergartenkinder (Kinderhaus "Wiesent-Garten") auf dem Grundstück Fl. Nr. 226 der Gemarkung Ebermannstadt und erteilt sein gemeindliches Einvernehmen gem. § 36 BauGB.

Abstimmungsergebnis: 8 : 1

6. Anfragen

Anfrage 1:

Ein Stadtrat fragt nach, ob eine Sanierung der städtischen Scheune im unteren Scheunenviertel (Fl. Nr. 225/3 Gem. Ebermannstadt) geplant ist.

Antwort:

Die Vorsitzende informiert, dass nach Abbruch der angrenzenden Gebäude auf der Fl. Nr. 226 der Gem. Ebermannstadt eine Begutachtung durch das Bauamt erfolgt ist. Dieses beurteilt derzeit die Notwendigkeit von Unterhaltsmaßnahmen.

Christiane Meyer
Vorsitzende

Louisa Schmidt
Schriftführerin