

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

Beginn: 17:00 Uhr Ende: 17:32 Uhr
Sitzungstag: 17. Dezember 2025
Sitzungsort: Sitzungssaal des Rathauses Ebermannstadt,
Franz-Dörrzapf-Str. 10

Anwesend:

Vorsitzende:

Meyer, Christiane

Ausschussmitglied

Dorscht, Thomas
Horn, Erwin
Kiehr, Christian
Kraupner, Wilhelm
Neuner, Nikolaus
Obenauf, Johannes
Sponsel, Heinrich
Wiegärtner, Richard

Stellvertreter

Henkel, Georg

Vertretung für Herrn Andre Stenglein

Schriftführerin:

Schmidt, Louisa

Entschuldigt fehlen:

Ausschussmitglied

Stenglein, Andre

Öffentlicher Teil der
69. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
17. Dezember 2025

Die Vorsitzende eröffnet die Sitzung. Sie stellt die ordnungsgemäße Ladung sowie die Beschlussfähigkeit fest. Sie gibt die Entschuldigung von StR Andre Stenglein bekannt und begrüßt dessen Vertreter StR Georg Henkel.

1. Tagesordnung und Genehmigung der Sitzungsniederschrift

1.1. Tagesordnung

Mit der vorliegenden Tagesordnung besteht Einverständnis.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0
(Stadtrat Herr Obenauf ist abwesend.)

1.2. Genehmigung der Sitzungsniederschrift vom 17.11.2025

Die Niederschrift der Sitzung vom 17.11.2025 wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis: 9 : 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 17.11.2025

Sanierungsmaßnahmen am Sportzentrum Ebermannstadt - Vergabe der Bauleistung, Gewerk Rohbauarbeiten

„Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, für die Sanierungsmaßnahme am Sportzentrum Ebermannstadt die Bauleistung für das Gewerk „Rohbauarbeiten“ an die Firma BMS Scholz aus Ebermannstadt zu einem Gesamtpreis von 65.037,32 € (brutto) zu vergeben.“

Kläranlage Ebermannstadt - Umbau Notumlaufrinne und Austausch Rechenanlage - Vergabe Gewerk Verfahrenstechnik

„Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, für den Umbau der Notumlaufrinne und den Austausch der Rechenanlage auf der Kläranlage Ebermannstadt das Gewerk Verfahrenstechnik an die Firma Lippolt GmbH aus Weidenberg zu einem Gesamtpreis von 410.550,00 € (brutto) zu vergeben.“

Kläranlage Ebermannstadt - Umbau Notumlaufrinne und Austausch Rechenanlage - Vergabe Gewerk Elektrotechnik

„Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, für den Umbau der Notumlaufrinne und den Austausch der Rechenanlage auf der Kläranlage Ebermannstadt das Gewerk Elektrotechnik an die Firma Richter R&W Steuerungstechnik aus Ahornthal zu einem Gesamtpreis von 123.279,73 € (brutto) zu vergeben.“

Kläranlage Ebermannstadt - Umbau Notumlaufrinne und Austausch Rechenanlage - Vergabe Gewerk Bautechnik

„Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, für den Umbau der Notumlaufrinne und den Austausch der Rechenanlage auf der Kläranlage Ebermannstadt das Gewerk Bautechnik an die Firma Eberth Bau GmbH & Co.KG aus Bamberg zu einem Gesamtpreis von 312.569,51 € (brutto) zu vergeben.“

historische Scheune in Poxstall – Sachstand und Vergabe der Zimmerarbeiten

Öffentlicher Teil der
69. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
17. Dezember 2025

„Der Bau- und Umweltausschuss nimmt den Sachstandsbericht zur Sanierung der historischen Scheune in Poxstall sowie die damit verbundenen Vergaben der Dachdecker- und Gerüstarbeiten zur Kenntnis.

In seinem Zuständigkeitsbereich beschließt der Bau- und Umweltausschuss die Vergabe der Zimmerarbeiten auf Grundlage des Angebots vom 07.11.2025 zum Angebotspreis von 111.672,79 € (brutto) an die Zimmerei Keller aus Ebermannstadt.“

2. Information über die Themen der nicht öffentlichen Sitzung des Bau- und Umweltausschusses der Stadt Ebermannstadt vom 17.12.2025

2.1 Vorkaufsrecht nach § 24 BauGB

2.2 Vergaben

2.2.1 historische Scheune Poxstall - Vergabe der Baumeisterarbeiten

2.2.2 Kanalsanierung Ortsnetz Wohlmuthshüll, Umlegung Druckleitung - Nachtrag 1

2.2.3 Kanalsanierung Ortsnetz Wohlmuthshüll, Stichkanal Sponselgasse - Nachtrag 2

3. Bausachstandsbericht

Erneuerung des Fahrbahnbelags - An der Wiesent in Ebermannstadt

Die Bauleistung für die Erneuerung des Fahrbahnbelages „An der Wiesent“ wurde an die WISA GmbH aus Hüttlingen (Angebotssumme 50.444,35 € brutto) vergeben. Die Arbeiten wurden in der KW 50 abgeschlossen. Der Rückbau der Baustelleneinrichtung ist für den 19.12.25 geplant. Anschließend folgt die Freigabe der Fahrbahnen.

Weg zum Parkplatz 4 Friedwald

Der Auftrag in Höhe von 6.870,47 € (brutto) für die Instandsetzung des Wegabschnitts Richtung Parkplatz 4 (P4) im Friedwald wurde an die Firma Windisch Umweltservice GmbH & Co. KG vergeben. Die Arbeiten wurden abgeschlossen und der Weg bereits freigegeben.

Zufahrt Friedhof Rüssenbach

Der Auftrag in Höhe von 14.172,90 € (brutto) für die Befestigung der Wendeschleife am Friedhof Rüssenbach/Lohrweg mit Spurwegpflaster wurde an die Firma Lämmlein & Übbing GmbH vergeben. Die Arbeiten wurden abgeschlossen.

Glasfaserausbau

- In den Ortsteilen Gasseldorf, Rüssenbach, Windischgailenreuth und Neuses wurden die Arbeiten abgeschlossen. Die Abnahme steht noch aus.
- In den Ortsteilen Eschlipp, Wohlmuthshüll, Burggailenreuth, Moggast und Kannendorf stehen die Tiefbauarbeiten noch aus.
- In Ebermannstadt schreiten die Tiefbauarbeiten weiter fort. Die Gesamtfertigstellung ist bis Ende 2026 vorgesehen. Die Teilabnahme vom ersten Bauabschnitt erfolgt voraussichtlich in der KW 50.

4. Bauleitplanung

Öffentlicher Teil der
69. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
17. Dezember 2025

4.1. 1. Änderung des Bebauungsplans "Häzenbaum" - Aufstellungsbeschluss, Billigung des Planentwurfs und Beschluss über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 und 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB

Das Plangebiet liegt in der Stadt Ebermannstadt im Landkreis Forchheim am nordöstlichen Ortsrand im Ortsteil Burggaillenreuth. Es umfasst Flächen der Flurstücke 46, 46/1 und 46/2, jeweils Gemarkung Burggaillenreuth, und hat eine Größe von ca. 1,1 ha. Der Geltungsbereich ist mäßig nach Norden geneigt. Er ist teilweise bereits bebaut und teilweise handelt es sich um Grünflächen, bei denen es sich laut rechtswirksamen Bebauungsplans um Ausgleichsflächen handelt.

Der Bebauungsplan „Häzenbaum“ der Stadt Ebermannstadt trat im Jahr 2005 in Kraft.

Die Änderung des Bebauungsplans ist erforderlich, um dem ansässigen Betrieb Möglichkeit zur Erweiterung am Ort zu bieten. Der Umfang der Änderungsfläche entspricht einer organischen Entwicklung.

Die Planung dient der Innenentwicklung. Der Bebauungsplan wird deshalb gem. § 13 a BauGB aufgestellt. Das Vorhaben dient der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen. Eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter liegt mit dem geplanten Vorhaben nicht vor.

Weitere Informationen zur Art der Nutzung, Erschließung, Ausgleichsflächen und Artenschutz finden sich in der beiliegenden Begründung zum Entwurf.

Die Beauftragung des Planungsbüros TEAM 4 aus Nürnberg für die Erarbeitung der Bauleitplanung erfolgte auf Kosten des Vorhabenträgers.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Ebermannstadt beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans „Häzenbaum“. Das Bauleitplanverfahren wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt.

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Ebermannstadt billigt den Planentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans „Häzenbaum“ in der Fassung vom 25.06.2025 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. Außerdem ist nach § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

Öffentlicher Teil der
69. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
17. Dezember 2025

5. Baupläne und Bauvorhaben

5.1. Antrag auf Vorbescheid, Fl. Nr. 352/7 Gem. Niedermirsberg, Neubau eines Wochenendhaus - Erneute Beschlussfassung

Der Antragsteller plant den Neubau eines Wochenendhauses auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 352/7 der Gemarkung Niedermirsberg.

Bereits in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 31.07.2025 wurde der oben genannte Bauantrag behandelt.

Folgender Beschluss wurde in der Sitzung gefasst:

„Der Bau- und Umweltausschuss nimmt Kenntnis vom Antrag auf Vorbescheid bezüglich des Neubaus eines Wochenendhauses auf dem Grundstück Fl. Nr. 352/7 der Gemarkung Niedermirsberg und erteilt sein gemeindliches Einvernehmen gem. § 36 BauGB. Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird gem. § 31 Abs. 2 BauGB eine Befreiung hinsichtlich der Baugestaltung (Geländeverlauf) erteilt.“

Abstimmungsergebnis: 0 : 9 (abgelehnt)

Das gemeindliche Einvernehmen wurde in der Sitzung nicht erteilt, da die geplante Geländeauffüllung anhand der beigefügten Planunterlagen nicht beurteilt werden konnte. (Beschlussbuchauszug ist beigefügt).

Im Zuge des Antragsverfahrens hat der Bauherr die fehlenden Unterlagen beim Landratsamt nachgereicht. Nach erfolgter technischer Prüfung durch das Landratsamt wurde die Stadt Ebermannstadt um erneute Behandlung und Beschlussfassung gebeten. Des Weiteren wurde die Stadt vom Landratsamt auf die Möglichkeit des Ersetzens des gemeindlichen Einvernehmens nach Art. 67 Abs. 1 BayBO hingewiesen.

Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit:

| | | | |
|-------------------------------------|---|--------------|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> | Qualifizierter Bebauungsplan (§30 Abs. 1 BauGB) „Lettenbühl und Anger“ | | |
| <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"/> |

Öffentlicher Teil der
69. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
17. Dezember 2025

Das geplante Bauvorhaben steht folgenden Festsetzungen des Bebauungsplanes entgegen:

| | | Bebauungsplan | Bauvorhaben |
|----|---------------|--|----------------------------|
| 1. | Baugestaltung | Natürliche Gelände darf durch Auffüllung oder Abgrabung nicht verändert werden | Auffüllung des Grundstücks |

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Flurstück 352/7 der Gemarkung Niedermirsberg befindet sich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans „Lettenbühl und Anger“ der festsetzt, dass das natürliche Gelände durch Auffüllung oder Abgrabungen nicht verändert werden darf.

Da der Bauherr eine Auffüllung des Grundstücks vorgesehen hatte, hätte dies eine Veränderung des Geländeverlaufs zur Folge. Eine abschließende Beurteilung hinsichtlich einer möglichen Befreiung konnte daher in der damaligen Sitzung nicht erfolgen.

Im Zuge des Antrags auf Vorbescheid wurden die zuständigen Fachstellen durch das Landratsamt beteiligt. Nach erfolgter technischer Prüfung bestehen keine Versagungsgründe gegen das geplante Vorhaben.

Es wurde festgestellt, dass die Darstellung des geplanten Geländeverlaufs nicht untypisch ist. Zudem beschränkt sich das geplante Gelände hin zu den Nachbargrundstücken auf die Höhe des natürlichen bzw. vorhandenen Geländes.

Es wird u. a. kein Kellergeschoss geschaffen, was für eine Befreiung der Festsetzung „Baugestaltung“ spricht. Würde dieses Geschoss entstehen so würde sich das geplante Vorhaben ebenfalls erhöht auswirken. Weiterhin ist eine Abflachung hin zu den Nachbargrundstücken auf die natürliche Geländehöhe anzumerken.

Damit bestätigt die technische Prüfung rückblickend die ursprüngliche fachliche Einschätzung der Stadt Ebermannstadt, dass die Geländeänderung im ersten Entwurf nicht ausreichend beurteilbar waren und eine Befreiung damals nicht begründet werden konnte. Erst die nun eingereichten ergänzenden Darstellungen ermöglichen eine positive Bewertung.

Eine Beeinträchtigung nachbarrechtlicher Belange und des Orts- und Landschaftsbildes ist somit nicht zu erwarten.

Empfehlung der Verwaltung:

Aufgrund der nun vollständigen Unterlagen und der vorliegenden fachlichen Einschätzung des Landratsamtes, ist dem Vorhaben das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt Kenntnis vom Antrag auf Vorbescheid hinsichtlich des Neubaus eines Wochenendhauses auf dem Grundstück Fl. Nr. 352/7 der Gemarkung Niedermirsberg und erteilt sein gemeindliches Einvernehmen gem. § 36 BauGB. Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird gem. § 31 Abs. 2 BauGB eine Befreiung hinsichtlich der Baugestaltung (Geländeauffüllung) erteilt.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

Öffentlicher Teil der
69. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
17. Dezember 2025

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

In der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 13.12.2023 wurde der Antrag auf Vorbescheid „Abbruch des Wohngebäudes bis zur Kellerdecke und Errichtung eines neuen Wohnhauses mit größerer Grundfläche“ behandelt.

Folgender Beschluss wurde in der Sitzung gefasst:

„Der Bau- und Umweltausschuss nimmt Kenntnis vom Antrag auf Vorbescheid hinsichtlich des Abbruchs des Wohngebäudes bis zur Kellerdecke und der Errichtung eines neuen Wohnhauses mit vergrößerter Wohnfläche auf der Fl. Nr. 278 der Gemarkung Gasseldorf und erteilt sein gemeindliches Einvernehmen gem. § 36 BauGB.“

Abstimmungsergebnis: 0 : 8 (abgelehnt)

Das gemeindliche Einvernehmen wurde u.a. aufgrund der fehlenden verkehrlichen Erschließung nicht erteilt (Beschlussbuchauszug ist beigelegt).

Mit Schreiben vom 30.10.2025 wurde der Stadt Ebermannstadt durch das Landratsamt mitgeteilt, dass sich zu vorbezeichneten Vorhaben der Antragsgegenstand geändert hat.

Der Antragsgegenstand lautet nun **„Abbruch des bestehenden Wohngebäudes bis zur Kellerdecke und Neubau Wohngebäude auf bestehender Grundfläche mit Geschossigkeit E+D“**.

Die Änderung umfasst hierbei die Verringerung der Höhe des geplanten neuen Gebäudes aufgrund lediglich einer Geschossigkeit. Künftig ist ein Erdgeschoss mit einem ausgebauten Dachgeschoss geplant, welches das ursprüngliche Gebäude an gleicher Grundfläche ersetzt.

Weiter teilt das Landratsamt mit, dass hinsichtlich der bestehenden Bebauung in Form des Einfamilienhauses und des geplanten Neubaus einer Wohneinheit mit einer niedrigeren Höhe bzw. Geschossigkeit sowie einer hierdurch geringeren Kubatur aus bauordnungsrechtlicher Sicht eine Verbesserung des Erscheinungsbildes entsteht.

Das Mauerwerk des bisherigen Wohngebäudes besteht laut dem Antragsteller aus Hohlblocksteinen bzw. aus „bimssteinähnlichen“ Material. An der Außenfassade sind Eternitschieferplatten angebracht, welche einem zeitgemäßen Erscheinungsbild nach heutigen energiesparenden und gestalterischen Maßstäben nicht -mehr- entsprechen.

Die Stadt Ebermannstadt wurde vom Landratsamt Forchheim aufgrund der Ergebnisse der Prüfung um erneute Behandlung und Beschlussfassung gebeten, da nach der erfolgten Umplanung keine Versagungsgründe gegen das geplante Vorhaben bestehen. Des Weiteren wurde die Stadt vom Landratsamt auf die Möglichkeit des Ersetzens des gemeindlichen Einvernehmens nach Art. 67 Abs. 1 BayBO hingewiesen.

Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit:

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

Öffentlicher Teil der
69. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
17. Dezember 2025

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

Stellungnahme der Verwaltung:

Bezügl. des Flurstücks 278 der Gemarkung Gasseldorf liegen folgende Festsetzungen im gültigen Flächennutzungsplan (FNP) vor:

Die nordwestliche Teilfläche 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 Maßgabe des § 35 Abs. 2 BauGB ist im Außenbereich ein Vorhaben in Einzelfall zulässig, wenn öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden und die Erschließung gesichert ist.

Die Überprüfung der Erschließung ergab, dass eine Abwasserbeseitigung sowie eine Wasserversorgung des Bestandsgebäudes über das bestehende Leitungssystem gesichert sind.

Hinsichtlich der wegemäßigen Erschließung wurde festgestellt, dass die Zuwegung über den sog. „Gärtigweg“ (Fl. Nr. 290, Gem. Gasseldorf) erfolgt. Gemäß der Eintragsverfügung v. 20.12.1963 ist dieser Weg als „öffentlicher Feld- und Waldweg“ gewidmet. Verbunden wird dieser öffentliche Feld- und Waldweg über die „kleine Gasse“ (Fl. Nr. 2360, Gem. Gasseldorf), mit dem gleichen Widmungszweck.

Im Rahmen des bisherigen Verfahrens wurde eine Ausfahrt aus dem „Gärtigweg“ unmittelbar auf die Bundesstraße 470 durch das Landratsamt angefragt. Das Staatliche Straßenbauamt Bamberg teilte hierzu mit, dass eine Ausfahrt auf die Bundesstraße 470 nur unter der Maßgabe möglich ist, dass die Anlage eines „Linksabbiegestreifens“ im Rahmen der Schaffung einer Kreuzung entsteht; die Ausbaurkosten würden der Stadt Ebermannstadt als Straßenbaulast auferlegt.

Im Rahmen des Antragsverfahrens würde u.a. die Auflage erteilt werden, dass eine direkte Ausfahrt aus dem „Gärtigweg“ hin zur Bundesstraße 470 nicht zulässig ist, sondern die verkehrsmäßige Erschließung über den Ortskern zu erfolgen hat. Hierdurch würden der Stadt Ebermannstadt keine Ausbaurkosten hinsichtlich eines möglichen Ausbaus der Bundesstraße 470 (Abbiegestreifen) entstehen.

Bezüglich der wegemäßigen Erschließung eines Grundstücks gelten für die Errichtung von Gebäuden die Voraussetzungen des Art. 4 Bayerische Bauordnung (BayBO).

Öffentlicher Teil der
69. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
17. Dezember 2025

Die beiden gewidmeten öffentlichen Feld- und Waldwege stellen eine befahrbare öffentliche Verkehrsfläche mit der erforderlichen Wegebreite dar. Die Widmung als „öffentlicher Feld- und Waldweg“ gem. Art. 53 Nr. 1 BayStrWG stellt lediglich die zur Verfügungsstellung und dauerhafte Sicherung der Zufahrtsmöglichkeit sowie die dauerhafte Erreichbarkeit des Baugrundstücks sicher.

Empfehlung der Verwaltung:

Aufgrund der vorliegenden Prüfung durch das Landratsamt Forchheim ist dem Vorhaben das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt Kenntnis vom Antrag auf Vorbescheid hinsichtlich des Abbruchs des bestehenden Wohngebäudes bis zur Kellerdecke und Neubau Wohngebäude auf bestehender Grundfläche mit Geschossigkeit E+D und erteilt sein gemeindliches Einvernehmen gem. § 36 BauGB.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

5.3. Bauantrag, Fl. Nr. 763 Gem. Ebermannstadt, Kläranlage Ebermannstadt, Neubau Nachklärbecken 1, Neubau Verteilerbauwerk mit Abbruch best. NKB

Das Ingenieurbüro BAURConsult aus Haßfurt wurde im April 2024 mit der Erstellung einer Machbarkeitsstudie für das Nachklärbecken 1 beauftragt. Die Studie wurde im Oktober abgeschlossen und hat ergeben, dass das Bauwerk sanierungsbedürftig ist.

In der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 14.10.2024 wurde die Machbarkeitsstudie, inkl. Variantenprüfung vorgestellt. Der Bau- und Umweltausschuss sprach sich in gleicher Sitzung für die Variante 2 „Neubau Nachklärung 1“ aus.

In der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 30.06.2025 wurde die Vergabe der Planungsleistung (LPH 5-9) für die Sanierung des Nachklärbecken 1 an die BAURCONSULT Architekten Ingenieure AG & Co. KG aus Haßfurt beschlossen.

Bauantrag:

Es ist geplant, auf dem Grundstück Fl. Nr. 763 Gem. Ebermannstadt das bestehende Nachklärbecken abzubauen. Es folgen die Neuerrichtung des Nachklärbecken (NKB 1), sowie der Neubau des Verteilerbauwerkes.

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 checked="" type="checkbox"/> ja | <input type="checkbox"/> nein |

Überprüfung der Erschließung:

Öffentlicher Teil der
69. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
17. Dezember 2025

| | 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:

Der geplante Neubau des Nachklärbeckens 1 sowie des Verteilerbauwerkes kommen auf dem Gelände der Kläranlage Ebermannstadt (Fl. Nr. 763 Gem. Ebermannstadt) zum Liegen.

Das Flurstück 763 ist dem Außenbereich zuzuordnen. Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für das Baugrundstück eine Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen dar. Das Vorhaben dient der öffentlichen Versorgung der Abwasserwirtschaft und ist daher nach § 35 Abs. 1 Nr. 3 BauGB privilegiert.

Empfehlung der Verwaltung:

Dem Vorhaben stehen keine bauplanungsrechtlichen Bedenken entgegen. Es wird empfohlen, dass gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt Kenntnis vom Bauantrag „Neubau Nachklärbecken 1, Neubau des Verteilerbauwerkes sowie Abbruch des bestehenden Nachklärbeckens“ auf dem Grundstück Fl. Nr. 763 der Gemarkung Ebermannstadt und erteilt sein gemeindliches Einvernehmen gem. § 36 BauGB.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

5.4. Bauantrag, Fl. Nr. 55 Gem. Gasseldorf, Errichtung einer Fahrzeughalle (FW Gasseldorf)

Es ist geplant, auf dem Grundstück Fl. Nr. 55 der Gemarkung Gasseldorf eine Fahrzeughalle zu errichten.

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

Öffentlicher Teil der
69. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
17. Dezember 2025

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Grundstück mit der Fl. Nr. 55 der Gemarkung Gasseldorf liegt außerhalb eines geltenden Bebauungsplans. Die Zulässigkeit des Vorhabens beurteilt sich daher gemäß § 34 BauGB. Danach ist ein Vorhaben innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils zulässig, wenn es sich hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Der geltende Flächennutzungsplan (FNP) weist das Grundstück als „sonstige örtliche Straßenfläche“ aus. Derzeit wird das Grundstück als Parkfläche genutzt.

Im Zuge des Vorhabens wird die Grundstücksgrenze neu vermessen.

Die geplante Fahrzeughalle soll an der nördlichen Grundstücksgrenze, angrenzend an Flurnummer 1 der Gemarkung Gasseldorf, errichtet werden. Der Abstand zum bestehenden Nachbargebäude beträgt dabei 1 m. Die Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO können auf dem Grundstück nicht eingehalten werden; die Prüfung erfolgt im Zuge des Verfahrens durch das Landratsamt Forchheim.

Auf dem Grundstück befinden sich aktuell neun Stellplätze. Diese sollen auch nach der Realisierung des Bauvorhabens weiterhin bestehen bleiben, jedoch in veränderter Anordnung, wie im Genehmigungsplan dargestellt.

Eine Beeinträchtigung des Ortsbildes ist ebenso wenig zu erwarten wie eine Beeinträchtigung nachbarrechtlicher Belange.

Empfehlung der Verwaltung:

Es wird empfohlen, dem Bauvorhaben das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt Kenntnis vom Bauantrag zur Errichtung einer Fahrzeughalle auf dem Grundstück Fl. Nr. 55 der Gemarkung Gasseldorf und erteilt sein gemeindliches Einvernehmen gem. § 36 BauGB.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

6. Bauantrag, Fl. Nrn. 968, 970, 971 und 985, Gem. Rüssenbach, u. a. Neubau eines Mastbullenstalls - Bestellung einer Grunddienstbarkeit und einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit

Der Bau- und Umweltausschuss hat am 16.01.2023 folgenden Beschluss gefasst:

„Der Bau- und Umweltausschuss nimmt Kenntnis vom Bauantrag Neubau eines Mastbullenstalles, Neubau einer Fahrsilo-Anlage und Errichtung einer PV-Anlage auf dem Stallgebäude auf den Grundstücken Fl. Nrn. 968, 970, 971 und 985 der Gemarkung Rüssenbach und erteilt, vorbehaltlich einer Abstimmung mit der Stadt Ebermannstadt zur Sicherung der Eingrünung auf dem städtischen Flurstück 988 der Gemarkung Rüssenbach, sein gemeindliches Einvernehmen gem. § 36 BauGB.“

Vorbehaltlich einer Baugenehmigung, stimmt der Bau- und Umweltausschuss der Eintragung eines Geh- und Fahrrechtes zugunsten des Antragstellers auf dem Flurstück 988 der Gemarkung Rüssenbach zu. Der Antragssteller hat die Kosten zu tragen.“

Öffentlicher Teil der
69. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
17. Dezember 2025

Damit die Bauaufsichtsbehörde eine Baugenehmigung erteilen kann, muss die Erschließung gesichert sein. Damit die Erschließung gesichert ist, musste das Geh- und Fahrtrecht zugunsten des Antragsstellers notariell beurkundet werden. In diesem Zusammenhang sichert sich der Freistaat Bayern in der Regel gleichzeitig eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit.

Das Grundbuchamt moniert nun die Urkunde vom 21.10.2025, da der Beschluss des Bau- und Umweltausschusses lediglich das Geh- und Fahrtrecht auf dem Flurstück 988 der Gemarkung Rüssenbach umfasst, nicht jedoch auch der Belastung mit der gleichzeitig einzutragenden beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zugunsten des Freistaates zustimmt.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt ergänzend zum Beschluss vom 16.01.2023 der vorliegenden Urkunde (UVZ-Nr. K 1910/2025) vollumfänglich und insbesondere der Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zugunsten des Freistaates Bayern zu.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

7. Anfragen

Keine.

Christiane Meyer
Vorsitzende

Louisa Schmidt
Schriftführung