

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

Beginn: 17:00 Uhr Ende: 17:47 Uhr
Sitzungstag: 23. Februar 2026
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

Stellvertreter

Dörfler, Brigitta
Henkel, Georg

Vertretung Hr. Wiegärtner
Vertretung Hr. Stenglein

Schriftführerin:

Schmidt, Louisa

Entschuldigt fehlen:

Ausschussmitglied

Stenglein, Andre
Wiegärtner, Richard

Entschuldigt
Entschuldigt

Öffentlicher Teil der
71. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
23. Februar 2026

Die Vorsitzende eröffnet die Sitzung. Sie stellt die ordnungsgemäße Ladung sowie die Beschlussfähigkeit fest. Sie gibt die Entschuldigungen von StR Richard Wiegärtner und StR Andre Stenglein bekannt und begrüßt deren Vertreter StRin Brigitta Dörfler und StR Georg Henkel.

1. Tagesordnung und Genehmigung der Sitzungsniederschrift

1.1. Tagesordnung

Mit der vorliegenden Tagesordnung besteht Einverständnis.

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

1.2. Genehmigung der Sitzungsniederschrift vom 19.01.2026

Die Niederschrift der Sitzung vom 19.01.2026 wird genehmigt.

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

2. Informationen der Bürgermeisterin

1. Information über die Themen der nicht öffentlichen Sitzung des Bau- und Umweltausschusses der Stadt Ebermannstadt vom 23.02.2026

1.1 Vorkaufsrecht nach § 24 BauGB

1.2 Vergaben

- 1.2.1 Kanalsanierung Ortsnetz Wohlmuthshüll, Sanierung der Ortsdurchfahrtsstraße, Vergabe der Planungsleistung
- 1.2.2 Kanalsanierung Ortsnetz Wohlmuthshüll, Sanierung der Ortsdurchfahrtsstraße, Vergabe der Bauleistung - Nachtrag 3
- 1.2.3 Sanierungsmaßnahmen am Sportzentrum Ebermannstadt - Vergabe der Bauleistung, Gewerk Estricharbeiten
- 1.2.4 Stadthalle Ebermannstadt: Austausch der Allgemeinbeleuchtung - Vergabe der Elektroarbeiten
- 1.2.5 Kläranlage Ebermannstadt, Neubau Nachklärbecken 1 - Vergabe der Bauleistung, Gewerk Bautechnik
- 1.2.6 Kläranlage Ebermannstadt, Neubau Nachklärbecken 1 - Vergabe der Bauleistung, Gewerk Maschinentechnik

3. Bausachstandsbericht

Glasfaserausbau

- Der geförderte Ausbau wird – witterungsabhängig – im Ortsteil Moggast weitergeführt.

Öffentlicher Teil der
71. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
23. Februar 2026

- Der eigenwirtschaftliche Ausbau im Stadtkern steht kurz vor dem Abschluss. Die verbleibenden Arbeiten werden ebenfalls witterungsabhängig fortgeführt.

Sanierung Historische Scheune Poxstall

- Der Beginn der Instandsetzungsmaßnahme verzögert sich witterungsbedingt. Der Baubeginn ist für den 23.02.2026 vorgesehen.

Sanierung Sportzentrum

- Derzeit werden durch die Firma BMS die Deckenöffnungen ausbetoniert.
- Die Firma Knab führt aktuell die Installation der Sanitär- und Heizungsleitungen aus.

Nächsten Schritte:

- Vergabe der Estricharbeiten (Beschlussfassung 23.02.26)
- Einbau einer Betonausgleichsmasse zur Nivellierung des Rohbodens im 1. Untergeschoss
- Beginn der Trockenbauarbeiten
- Fortführen der Rohinstallation HLS-E
- Die Maßnahme verläuft derzeit entsprechend dem Bauzeitenplan.

Grund- und Mittelschule – Hallenbad

- Die Beleuchtung in der Bademeisterkabine wurde erneuert.
- Die Abnahmen der Gewerke Fliesen, Sanitär, Schreiner sowie Maler und Trockenbau ist erfolgt.
- Die Mängelbeseitigung erfolgt derzeit parallel zu den Reinigungsarbeiten.
- Die Abnahme des Gewerks Heizung ist für den 13.02.2026 vorgesehen.
- Die Wiederinbetriebnahme des Hallenbads ist für den 23.02.26 geplant.

Kommunale Wärmeplanung

- Der Stadtrat der Stadt Ebermannstadt, der Gemeinderat der Gemeinde Untereinleiter sowie der Marktgemeinderat Wiesental haben der Zweckvereinbarung zur gemeinsamen kommunalen Wärmeplanung im Konvoi zugestimmt.
- Mit Beschluss vom 20.10.2025 hat der Stadtrat die Erstellung eines kommunalen Wärmeplans für den Konvoi Ebermannstadt an die EVF – Energievision Franken GmbH vergeben.
- Die Arbeiten zur Erstellung des Wärmeplans wurden aufgenommen.
- Die EVF – Energievision Franken GmbH hat mit der Datenerhebung begonnen. Hierbei werden insbesondere Daten zu Energiebedarfen und -kapazitäten erhoben. Befragt werden unter anderem Wärme- und Gebäudenetzbetreiber, Betreiber von Biogasanlagen sowie energieintensive Gewerbebetriebe.

Aussegnungshalle Friedhof Ebermannstadt

- Die Maler- und Putzarbeiten wurden der Fa. Frenzel abgeschlossen.
- Am 20.02.26 hat die Fa. Gebäudereinigung Eckert eine Grundreinigung durchgeführt.
- Nach Abschluss der Arbeiten ist eine Hygienekontrolle der Raumluft durchzuführen. Die Freimessung durch das Sachverständigenbüro Münzenberg erfolgte am 23.02.26. In ca. einer Woche wird die Auswertung zur Hygienische Bewertung vorliegen. Soweit keine Auffälligkeiten der Raumluftqualität vorliegen, ist die Nutzung der Aussegnungshalle wieder möglich.

Nepomukbrücke

Öffentlicher Teil der
71. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
23. Februar 2026

- Aufgrund der durgeführten Brückenprüfung durch die LGA war eine vertiefte Prüfung der Brücke notwendig.
- Nach aktuellem Kenntnisstand ist eine Betonsanierung Ende 2026/Anfang 2027 erforderlich.
- Dem Stadtrat wird im Zuge der Haushaltsaufstellung vorgeschlagen entsprechende Mittel in den Haushalt einzustellen.

4. Bauleitplanung

4.1. 1. Änderung des Bebauungsplans "Häzenbaum" - Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB sowie Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB (Referent: Hr. Wehner)

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 sowie der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen.

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.

Planungsrechtliche Verfahren:

Die gesetzlichen Grundlagen liefern das Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung. Der Bebauungsplan wird gem. § 13 a BauGB aufgestellt.

Der Bau- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung vom 17.12.2025 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans "Häzenbaum" im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB beschlossen. In gleicher Sitzung wurde die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Zum Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 25.06.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.01.2026 bis 07.02.2026 beteiligt.

Sachverhalt im Sitzungsverlauf:

Herr Wehner vom Ingenieurbüro TEAM 4 aus Nürnberg stellt alle eingegangenen Stellungnahmen aus dem Beteiligungsverfahren der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange entsprechend der beigefügten Tabelle vor und erläutert die entsprechenden Abwägungsbeschlüsse. Die Vorsitzende gibt Gelegenheit zur Aussprache und stellt die Abwägungsvorschläge zur Abstimmung.

Die Abwägungstabelle ist Teil der Sitzungsniederschrift.

Beschluss:

Öffentlicher Teil der
71. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
23. Februar 2026

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 11.02.2026.

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 Bebauungsplans „Häzenbaum“ einschließlich der Begründung in der Fassung vom 23.02.2026 als Satzung.

Der Satzungsbeschluss ist öffentlich bekanntzumachen.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

5. Baupläne und Bauvorhaben

5.1. Bauantrag, Fl. Nrn. 612, 614 Gem. Breitenbach, Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses

Es ist geplant, auf dem Grundstück Fl. Nr. 612 und 614 der Gemarkung Breitenbach ein Wohn- und Geschäftshaus zu errichten.

In der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 31.07.2025 wurde der Antrag auf Vorbescheid (Tektur) hinsichtlich des Neubaus eines 4-geschossigen Wohn- und Geschäftshauses auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 612 der Gemarkung Breitenbach behandelt sowie das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Folgender Beschluss wurde in der Sitzung gefasst:

„Der Bau- und Umweltausschuss nimmt Kenntnis vom Antrag auf Vorbescheid hinsichtlich der Errichtung eines 4-geschossigen Wohn- und Geschäftshauses auf den Grundstücken mit der Fl. Nr. 612 und 614 der Gemarkung Breitenbach und erteilt sein gemeindliches Einvernehmen gemäß § 36 BauGB.

Hinsichtlich einer gesicherten Erschließung wird dem Eintrag einer Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) auf dem städtischen Grundstück mit der Fl. Nr. 615/2 der Gemarkung Breitenbach zugestimmt. Die anfallenden Kosten hat der Antragssteller zu tragen.“

Der Antrag wurde vom Landratsamt Forchheim mit Bescheid vom 17.09.2025 genehmigt.

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:

Öffentlicher Teil der
71. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
23. Februar 2026

	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:

Die Flurstücke 612 und 614 der Gemarkung Breitenbach befinden sich nicht innerhalb eines Bebauungsplans. Deshalb beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach den Vorgaben des § 34 BauGB.

Der Flächennutzungsplan stellt für die Flurstücke 612 und 614 eine Wohnbaufläche (W) dar.

Im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss sind Büroräume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger vorgesehen.

Im 2. und 3. Obergeschoss sind insgesamt 5 Wohneinheiten geplant.

Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Bei der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung wurden für ein allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 17 BauNVO folgende Orientierungswerte für Obergrenzen festgesetzt:

Grundflächenzahl (GRZ): 0,4

Geschoßflächenzahl (GFZ): 1,2

Das Bauvorhaben weist eine Grundflächenzahl von 0,38 sowie eine Geschossflächenzahl von 0,50 auf. GRZ und GFZ werden somit durch das Vorhaben eingehalten.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über das südlich gelegene Grundstück Fl. Nr. 615/2 Gem. Breitenbach und anschließend über die bestehende Zufahrt zur Bundesstraße. Die hierfür erforderliche Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) über das genannte städtische Grundstück wurde bereits notariell beurkundet und eingetragen.

Stellplätze sind in ausreichender Zahl vorhanden und können auf dem Grundstück nachgewiesen werden.

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

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt Kenntnis vom Bauantrag hinsichtlich des Neubaus eines Wohn- und Geschäftshauses auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 612 und 614 der Gemarkung Breitenbach und erteilt sein gemeindliches Einvernehmen gemäß § 36 BauGB.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

Öffentlicher Teil der
71. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
23. Februar 2026

5.2. Bauantrag, Fl. Nrn. 762/5, 762/26 Gem. Breitenbach, Bauliche Änderung an der bestehenden Doppelhaushälfte (1 WE) mit neuem PKW-Stellplatz - Erneute Beschlussfassung

Der Antragsteller plant eine bauliche Änderung an der bestehenden Doppelhaushälfte sowie die Errichtung eines PKW-Stellplatzes auf den Grundstücken Fl. Nr. 762/5 sowie 762/26 der Gemarkung Breitenbach

Bereits in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 30.06.2025 wurde der oben genannte Bauantrag behandelt.

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein Doppelhaus mit unterschiedlichen Eigentümern. Die baulichen Änderungen betreffen lediglich die rechte Doppelhaushälfte (Straßenansicht).

Folgender Beschluss wurde in der Sitzung gefasst:

„Der Bau- und Umweltausschuss nimmt Kenntnis vom Bauantrag „Bauliche Änderung an der bestehenden Doppelhaushälfte (1 WE) mit neuem PKW-Stellplatz“ auf den Grundstücken Fl. Nrn. 762/5 und 762/26 der Gemarkung Breitenbach und erteilt sein gemeindliches Einvernehmen gem. § 36 BauGB. Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird gem. § 31 Abs. 2 BauGB eine Befreiung hinsichtlich der Anzahl der Vollgeschosse sowie der Dachneigung erteilt.“

Abstimmungsergebnis: 2 : 8 (abgelehnt)

Das gemeindliche Einvernehmen wurde in der Sitzung nicht erteilt. Begründet wurde die Ablehnung aufgrund des Verlustes des Doppelhauscharakters.

Im Zuge des Antragsverfahrens erfolgte die Prüfung durch die Genehmigungsbehörde (LRA Forchheim). Mit Schreiben vom 02.02.2026 wurde der Stadt Ebermannstadt durch das Landratsamt mitgeteilt, dass das Landratsamt das Bauvorhaben als genehmigungsfähig beurteilt.

Das Landratsamt bittet um erneute Beschlussfassung und hat hierfür eine Frist bis 27.02.2026 gesetzt. Des Weiteren wurde die Stadt vom Landratsamt auf die Möglichkeit des Ersetzens des gemeindlichen Einvernehmens nach Art. 67 Abs. 1 BayBO hingewiesen.

Das Schreiben des Landratsamtes vom 02.02.2026 ist der Beschlussvorlage als Anlage beigelegt.

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
71. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
23. Februar 2026

Das geplante Bauvorhaben steht folgenden Festsetzungen des Bebauungsplanes entgegen:

		Bebauungsplan	Bauvorhaben
1.	Baugrenze	Festgesetzte Baugrenze	Stellplatz außerhalb der Baugrenze
2.	Dachneigung	48° – 52°	0° (Dachterrasse)
3.	Art des zweiten Vollgeschosses	E + D	E + I

Stellungnahme der Verwaltung zum Schreiben des Landratsamtes vom 02.02.2026:
Das Landratsamt teilte der Stadt mit, dass es sich nach deren Feststellung hinsichtlich der Festlegung der Geschossigkeit um „E + I“ handelt. Dies weicht von der Beschlussvorlage der Verwaltung ab (E+I+D). Nach erneuter Prüfung wird die Geschossigkeit von „E + I“ bestätigt.

Weiter ist dem Schreiben des Landratsamtes vom 02.02.2026 zu entnehmen, dass die Versagung des gemeindlichen Einvernehmens u.a. mit der nicht geleisteten Unterschrift der benachbarten Grundstückseigentümerin begründet wird.

In der Beschlussvorlage wurde lediglich darauf hingewiesen, dass die Unterschrift der benachbarten Eigentümerin nicht vorliegt. Dies wurde jedoch nicht als Versagungsgrund bewertet. Die baurechtliche Beurteilung erfolgt nicht in Abhängigkeit der Zustimmung von benachbarten Grundstückseigentümern.

Begründet wurde die Versagung damit, dass durch die beantragten Befreiungen vom Bebauungsplan der Doppelhauscharakter nicht mehr gegeben ist.

Am 19.02.2026 hat sich die Verwaltung mit dem Landratsamt aufgrund des Schreibens vom 02.02.2026 nochmals in Verbindung gesetzt. Im Nachgang des geführten Telefonates hat das Landratsamt eine ausführliche Erläuterung in Bezug auf den Doppelhauscharakter nach aktueller Rechtsprechung zukommen lassen.

E-Mail des Landratsamtes vom 19.02.2026:

„Die -wie im Schreiben v. 02.02.2026- dargelegten quantitativen Anforderungen an die Geschosszahl, die Gebäudehöhe, die Bebauungstiefe und -breite bleiben im überwiegenden Maße erhalten. Anzumerken ist, dass sich die Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans "Am Schottenberg" hinsichtlich der Anzahl der Vollgeschosse von zwei Vollgeschossen weiterhin erhalten bleibt. Lediglich notwendig und aus Sicht der Bauaufsichtsbehörde nachvollziehbar ist die Befreiung zur Art des zweiten Vollgeschosses nach § 31 Abs. 2 Baugesetzbuch - BauGB.

Eine "generelle Spiegelbildlichkeit" der beiden Doppelhaushälften sieht die ständige Rechtsprechung gerade nicht als heranzuziehenden Maßstab vor. Insofern sind geringfügige, nicht prägende Änderungen zulässig, welche der Gesamtansicht und Einheitlichkeit des Charakters nicht widerspricht. Diese Maßgabe ist vorliegend erfüllt. So sind beispielsweise auch Verrückungen der beiden Gebäude untereinander möglich und werden durch die Rechtsprechung akzeptiert.

Eine wesentliche Beeinträchtigung des Doppelhauscharakters ist nicht anzunehmen und auch nicht zu befürchten, da die quantitativen Anforderungen erhalten bleiben. Zudem bleiben qualitative Anforderungen an die weiterhin im notwendigen und erforderlichen Maße fortbestehende Kubatur erhalten (vor allem hinsichtlich der Geschossigkeit),

Öffentlicher Teil der
71. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
23. Februar 2026

welche weiterhin eine Einheitlichkeit der beiden Gebäude hin zu einem Doppelhauses und zueinander im Verhältnis begründen.

Die in der Stellungnahme und im Beschlussbuchauszug der Stadt Ebermannstadt dargelegte negative Beeinflussung der Außenwahrnehmung aufgrund des Baukörpers und der Ästhetik stellt eine zwar nachvollziehbare, jedoch keine zwingende Annahme dar. Bei der Beurteilung zum Erhalt des Doppelhauscharakters obliegt eine objektive Prüfung hinsichtlich der quantitativen und qualitativen Gesichtspunkte, welche gerade einer geänderten oder verlorenen Außenwahrnehmung an ein Doppelhaus nicht genügen, da diese nach Feststellungen der Bauaufsichtsbehörde weiterhin fortbestehen und erhalten bleiben.

Ebenfalls werden bei Erteilung der beantragten notwendigen Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Insofern handelt es sich bei der beantragten baulichen Änderung weiterhin um eine bauliche Einheit hinsichtlich der Anforderungen an einen Doppelhauscharakter sowie um einen Ausschluss zur Befürchtung negativer Beeinträchtigungen des vorhandenen und auch weiterhin bestehenden Doppelhauscharakters.“

Empfehlung der Verwaltung:

Die Verwaltung empfiehlt dem Bauantrag das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt Kenntnis vom Bauantrag „Bauliche Änderung an der bestehenden Doppelhaushälfte (1 WE) mit neuem PKW-Stellplatz“ auf den Grundstücken Fl. Nrn. 762/5 und 762/26 der Gemarkung Breitenbach und erteilt sein gemeindliches Einvernehmen gem. § 36 BauGB.

Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird gem. § 31 Abs. 2 BauGB eine Befreiung hinsichtlich der Baugrenze, der Dachneigung sowie der Art des zweiten Vollgeschosses erteilt.

Abstimmungsergebnis: 9 : 1

5.3. Bauantrag, Fl. Nr. 323 Gem. Rüssenbach, Energetische Sanierung vom bestehenden Gebäude und Nutzungsänderungen (Einbau von 4 WE) und Stellplätzen

Es ist geplant, auf dem Grundstück Fl. Nr. 323 der Gem. Rüssenbach das bestehende Gebäude energetisch zu sanieren. Die Nutzungsänderung beinhaltet den Einbau von 4 Wohneinheiten und die Errichtung von Stellplätzen.

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

Öffentlicher Teil der
71. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
23. Februar 2026

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. 323 der Gemarkung Rüssenbach befindet sich nicht innerhalb eines Bebauungsplans. Deshalb beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach den Vorgaben des § 34 BauGB.

Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Der Flächennutzungsplan (FNP) setzt eine gemischte Baufläche (M) auf dem Grundstück fest. Es handelt sich beim Bauvorhaben um ein Bestandsgebäude.

Die Prüfung der Abstandsflächen obliegt dem Landratsamt und fällt nicht in den Prüfungsumfang der Gemeinden. Durch die energetische Sanierung und die Nutzungsänderung werden keine äußerlichen baulichen Änderungen vorgenommen.

Stellplätze sind in ausreichender Zahl vorhanden und können auf dem Grundstück nachgewiesen werden.

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

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt Kenntnis vom Bauantrag das bestehende Gebäude energetisch zu sanieren und eine Nutzungsänderung (Einbau von 4 Wohneinheiten) mit Stellplätzen auf dem Grundstück Fl. Nr. 323, Gem. Rüssenbach und erteilt sein gemeindliches Einvernehmen gem. § 36 BauGB.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

5.4. Bauantrag, Fl. Nrn. 716/3, 716/4 Gem. Rüssenbach, Umbau und Sanierung eines Zweifamilienwohnhauses

Es ist geplant, auf dem Grundstück Fl. Nr. 716/3 und 716/4 der Gemarkung Rüssenbach ein Zweifamilienhaus umzubauen und zu sanieren.

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)

Öffentlicher Teil der
71. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
23. Februar 2026

<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:

Die Grundstücke mit den Fl. Nrn. 716/3 und 716/4 der Gem. Rüssenbach befinden sich nicht innerhalb eines Bebauungsplans. Deshalb beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach den Vorgaben des § 34 BauGB.

Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt ein Dorfgebiet dar (MD). Dorfgebiete dienen u. a dem Wohnen. Das Wohngebäude ist demnach zulässig (§ 5 Abs. 2 BauNVO).

Das Bestandsgebäude wird von einem Einfamilienhaus zu einem Zweifamilienhaus umgebaut.

Durch die Änderung der Dachneigung (45°) wird das Bestandsgebäude um 1,60 m höher (Gebäudehöhe von 7,07m auf 8,63m). Die Grundstruktur des Baukörpers bleibt erhalten. Auf der nordwestlichen Gebäudeseite sind künftig drei Dachgauben vorgesehen.

Eine Beeinträchtigung des Ortsbildes ist durch das Vorhaben nicht zu befürchten. Die Art und das Maß der baulichen Nutzung sowie die Bauweise fügen sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Stellplätze sind in ausreichender Zahl vorhanden und können auf dem Grundstück nachgewiesen werden.

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

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt Kenntnis vom Bauantrag Umbau und Sanierung eines Zweifamilienwohnhauses auf den Grundstücken Fl. Nrn. 716/3 und 716/4 der Gemarkung Rüssenbach und erteilt sein gemeindliches Einvernehmen gem. § 36 BauGB.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

Öffentlicher Teil der
71. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
23. Februar 2026

5.5. Bauantrag, Tektur, Fl. Nr. 229 Gem. Gasseldorf, Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 10 Wohneinheiten

Es ist geplant, auf dem Grundstück Fl. Nr. 229 der Gemarkung Gasseldorf ein Mehrfamilienhaus mit 10 Wohneinheiten zu errichten.

Das Bauvorhaben wurde bereits in der Sitzung am 15.04.2024 behandelt.

Es wurde folgender Beschluss gefasst:

„Der Bau- und Umweltausschuss nimmt Kenntnis vom Bauantrag zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 10 Wohneinheiten auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 229 der Gemarkung Gasseldorf und erteilt das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB. Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes werden gem. § 31 Abs. 2 BauGB Befreiungen hinsichtlich der Überschreitung der Baugrenze, der Dachform, der Dachneigung und der Anzahl der Vollgeschosse erteilt.“

Abstimmungsergebnis: 7 : 1

Die Baugenehmigung für den ursprünglichen Bauantrag wurde am 12.02.2025 erteilt.

Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit:

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

Das geplante Bauvorhaben steht folgenden Festsetzungen des Bebauungsplanes entgegen:

		Bebauungsplan	Bauvorhaben
1.	Baugrenze	Festgesetzte Baugrenze	Überschreitung durch Garagenanlage

Begründung des Bauherrn:

„Die Garagen dienen gleichzeitig zur Abschottung und Blendschutz der Straße.“

Stellungnahme der Verwaltung:

Die erforderlichen Stellplätze waren im Bauantrag entlang der südlichen Grundstücksgrenze der Fl. Nr. 229 Gem. Gasseldorf vorgesehen.

Öffentlicher Teil der
71. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
23. Februar 2026

Die Stellplätze sollen nun in einer Reihung aus Doppelgaragen und überdachten Stellplätzen in wechselnder Anordnung angeordnet werden. Diese werden an gleicher Stelle wie die ursprünglichen geplanten Stellplätze errichtet.

Die Grundflächenzahl (GRZ I) wird eingehalten.

Vom Anbauverbot an die Staatsstraße 2187 wurde in der Baugenehmigung vom 12.02.2025 bereits eine Ausnahme erteilt.

Im Zuge des Tekturantrags wurde das Staatliche Bauamt erneut beteiligt. Eine Stellungnahme liegt den Antragsunterlagen bei. Die Zustimmung zur Garagenanlage wurde vom Staatlichen Bauamt Bamberg in Aussicht gestellt.

Eine Beeinträchtigung nachbarrechtlicher Belange und des Orts- und Landschaftsbildes ist nicht zu erwarten. Der Errichtung der Garagenanlage stehen keine städtebaulichen Bedenken entgegen.

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

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt Kenntnis von der Tektur des Bauantrags Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 10 Wohneinheiten auf dem Grundstück Fl. Nr. 229, Gem. Gasseldorf und erteilt sein gemeindliches Einvernehmen gem. § 36 BauGB. Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird gem. § 31 Abs. 2 BauGB eine Befreiung hinsichtlich der Baugrenze erteilt.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

5.6. Antrag auf isolierte Befreiung, Fl. Nr. 639/2 Gem. Ebermannstadt, Anbau eines Windfangs

Es ist geplant, auf dem Grundstück Fl. Nr. 639/2 der Gemarkung Ebermannstadt einen Windfang (5,00 m x 2,50 m x 2,70 m) auf der Terrasse der Einliegerwohnung zu errichten.

Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit:

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

Öffentlicher Teil der
71. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
23. Februar 2026

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

Das geplante Bauvorhaben steht folgenden Festsetzungen des Bebauungsplanes entgegen:

		Bebauungsplan	Bauvorhaben
1.	Dachform	Satteldach	Flachdach
2.	Dachneigung	35-50°	15°

Begründung des Bauherrn:

„Das Anlehnengewächshaus dient als Windfang und Wetterschutz. So wird Regen- und Winddruck besser abgehalten und die Einliegerwohnung bleibt wärmer (Einsparungen von Heizkosten).“

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Grundstück mit der Fl. Nr. 639/2 der Gemarkung Ebermannstadt befindet sich innerhalb des qualifizierten Bebauungsplans „Debert-Stadtpark“.

Der Windfang soll an das bestehende Haus angebaut werden. Die im Bebauungsplan festgesetzte Dachform sowie die Dachneigung werden nicht eingehalten.

Im Plangebiet wurden bereits Befreiungen von den oben genannten Festsetzungen erteilt (u. a. bei Fl. Nr. 641/1). Die Befreiungen sind städtebaulich vertretbar und die Grundzüge der Planung werden durch das Bauvorhaben nicht berührt.

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

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Antrag auf isolierte Befreiung für den Anbau eines Windfangs auf dem Grundstück Fl. Nr. 639/2 der Gemarkung Ebermannstadt zu. Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird gem. § 31 Abs. 2 BauGB eine Befreiung hinsichtlich der Dachform sowie der Dachneigung erteilt.

Abstimmungsergebnis: 8 : 2

6. Anfragen

Anfrage 1:

Ein Stadtrat erkundigt sich nach dem aktuellen Sachstand zum Sägmühlsteg.

Antwort:

Die Vorsitzende teilt mit, dass derzeit noch Verhandlungen mit der Baufirma geführt werden. Nach deren Abschluss wird der Stadtrat informiert.