

Öffentlicher Teil der
72. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
25. März 2026

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

1. Tagesordnung und Genehmigung der Sitzungsniederschrift

1.1. Tagesordnung

Mit der vorliegenden Tagesordnung besteht Einverständnis.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

1.2. Genehmigung der Sitzungsniederschrift vom 23.02.2026

Die Niederschrift der Sitzung vom 23.02.2026 wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

2. Informationen der Bürgermeisterin

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

- 1.1 Kanalsanierung Ortsnetz Wohlmuthshüll, Sanierung der Ortsdurchfahrtsstraße, Vergabe der Planungsleistung
Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, für die zusätzlichen Straßenbauarbeiten in der Ortsdurchfahrt Wohlmuthshüll im Zuge der Kanalsanierung des Ortsnetzes das Ingenieurbüro Weyrauther aus Bamberg mit den Planungsleistungen (LP 1-9 sowie die örtliche Bauüberwachung) auf Grundlage des Honorarangebotes vom 09.02.2026 zu einem Gesamthonorar von 57.770,76 € (brutto) zu beauftragen.
- 1.2 Kanalsanierung Ortsnetz Wohlmuthshüll, Sanierung der Ortsdurchfahrtsstraße, Vergabe der Bauleistung - Nachtrag 3
Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, die Straßenbauarbeiten im Zuge der Kanalsanierung des Ortsnetzes Wohlmuthshüll an die Firma GSS Bau GmbH aus Ebermannstadt auf Grundlage des Nachtragsangebotes 3 vom 06.02.2026 zu einem Gesamtpreis von 402.371,94 € (brutto) zu vergeben.
- 1.3 Sanierungsmaßnahmen am Sportzentrum Ebermannstadt - Vergabe der Bauleistung, Gewerk Estricharbeiten
Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, für die Sanierungsmaßnahme am Sportzentrum Ebermannstadt die Bauleistung für das Gewerk „Estricharbeiten“ an die Fa. Estrich Höllein GmbH aus Litzendorf zu einem Gesamtpreis von 39.350,92 € (brutto) zu vergeben.
- 1.4 Stadthalle Ebermannstadt: Austausch der Allgemeinbeleuchtung - Vergabe der Elektroarbeiten
Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, die Elektroarbeiten für den Austausch der Allgemeinbeleuchtung in der Stadthalle Ebermannstadt an die Firma EHW Wunder aus Heiligenstadt zu einem Gesamtpreis von 164.287,83 € (brutto) zu vergeben. Die zusätzlichen Haushaltsmittel in Höhe von 19.000 € (netto) sind im Haushaltsplan bereitzustellen.

Öffentlicher Teil der
72. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
25. März 2026

1.5 Kläranlage Ebermannstadt, Neubau Nachklärbecken 1 - Vergabe der Bauleistung, Gewerk Bautechnik

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, die Bauleistung für das Gewerk Bautechnik für die Sanierung des Nachklärbecken 1 auf der Kläranlage Ebermannstadt an die Eberth Bau GmbH aus Bamberg gemäß Angebot vom 09.02.2026 zu einem Gesamtpreis von 71.396,31 € (brutto) zu vergeben.

1.6 Kläranlage Ebermannstadt, Neubau Nachklärbecken 1 - Vergabe der Bauleistung, Gewerk Maschinentechnik

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, die Bauleistung für das Gewerk Maschinentechnik für die Sanierung des Nachklärbecken 1 auf der Kläranlage Ebermannstadt an die ROTEC Rohrtechnik GmbH aus Erlangen gemäß Angebot vom 09.02.2026 zu einem Gesamtpreis von 31.517,92 € (brutto) zu vergeben.

2. Information über die Themen der nicht öffentlichen Sitzung des Bau- und Umweltausschusses der Stadt Ebermannstadt vom 25.03.2026

- 2.1 Kläranlage Ebermannstadt, Neubau Nachklärbecken 1 – Vergabe der Bauleistung, Gewerk Verbau-, Erd- und Abbrucharbeiten
- 2.2 Straßensanierung der Nebenstraßen im Ortsteil Wohlmuthshüll - Vergabe der Bauleistung (Rahmenvertrag)
- 2.3 Fahrzeughalle Gasseldorf: Vergabe Rohbau-Gewerke - Maurerarbeiten und Betonbau
- 2.4 Fahrzeughalle Gasseldorf: Vergabe Rohbau-Gewerke - Zimmerer

3. Information zur Kanalsanierung Ortsnetz Niedermirsberg – Nachtrag 02 und 03

In der Sitzung am 10.09.2025 wurde das Nachtragsangebot 1 vom 28.08.2025 in Höhe von 52.038,19 € (brutto) beschlossen.

Im Zuge der Bauausführung hat die Firma Diringler & Scheidel Rohrsanierung GmbH & Co. KG weitere Nachträge (02 und 03) vorgelegt.

Die aufgeführten Leistungen beinhalten die im Zuge der Bauausführung erforderlichen zusätzlichen Teilleistungen für den Mehraufwand für Kanalreinigungs- und Kanalroboterarbeiten (HD-Wasserstrahlverfahren / Fräsarbeiten), aufgrund starker Inkrustationen (ca. 80%) und Verstopfungen in den Kanälen, sowie Ablagerungen mit einem Verschmutzungsgrad größer 20%.

Außerdem werden für die Zugänglichkeiten für den Inlinereinbau weitere Baugruben für die Erneuerung, bzw. Erweiterung einiger Schachtbauwerke benötigt.

Die Mehrkosten betragen gemäß

Nachtrag Nr. 01 = 52.038,19 € brutto (Beschluss vom 10.09.2025)

Nachtrag Nr. 02 = 19.635,00 € brutto

Nachtrag Nr. 03 = 40.500,00 € brutto

Summe des erteilten Auftrags: 1.784.550,42 € brutto

Mehrkosten 7.752,85 € brutto

Summe Nachtrag Nr. 01 = 52.038,19 € brutto

Summe Nachtrag Nr. 02 = 19.635,00 € brutto

Öffentlicher Teil der
72. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
25. März 2026

Summe Nachtrag Nr. 03 = 40.500,00 € brutto

Die neue Auftragssumme beträgt nun 1.904.476,46 € brutto.

Die Nachtragsangebote 02 und 03 wurden vom zuständigen Ingenieurbüro sachlich und rechnerisch geprüft. Die zusätzlichen Leistungen sind gerechtfertigt. Um eine Bauzeitverzögerung und die damit verbundene Gefährdung der Förderfrist zu vermeiden, wurden die Nachträge von der Verwaltung freigegeben und die Arbeiten bereits ausgeführt.

3. Bausachstandsbericht

Sanierung Sportzentrum

- Die Heizungszentrale im 2. UG wurde fertiggestellt.
- Der Einbau eines neuen Abwasserstrangs in der Gastro-Küche mit Fettabscheider ist erfolgt.
- Die Firma Knab führt aktuell die Installation der Sanitär- und Heizungsleitungen aus.
- Die Herstellung der Fundamente für die neuen Lüftungstürme hat begonnen.
- Der Einbau einer Betonausgleichsmasse zur Nivellierung des Rohbodens im 1. Untergeschoss ist erfolgt.

Nächsten Schritte:

- Einbauen der Flächenabdichtung im 1. UG. Beginn der Trockenbauarbeiten
- Fortführen der Rohinstallation Sanitär im 1. UG
- Vergabe der Außentüren, Gerüst und Fassadenarbeiten

Die Maßnahme verläuft entsprechend dem Bauzeitenplan.

Sanierung Historische Scheune Poxstall

- Der Beginn der Instandsetzungsmaßnahme erfolgte am 02.03. mit der Erstellung der Schürfen durch die Firma Kestler Bau GmbH.
- Anschließend wurde der Bauzaun gestellt.
- Die Rammkernsondierungen an der Scheune durch die Firma GeoPraxis erfolgte am 11.03. Das Gutachten liegt voraussichtlich bis Mitte April vor.
- Am 16.03. haben die Baumeisterarbeiten mit der Streifenfundamenterstellung am Westgiebel begonnen.

Aussegnungshalle Friedhof Ebermannstadt

Nach Abschluss der Arbeiten erfolgte eine Hygienekontrolle der Raumluft. Die Freimessung durch das Sachverständigenbüro Münzenberg erfolgte am 23.02.

Die Ergebnisse der Hygienekontrolle liegen vor.

- Aus hygienischer Sicht bestehen keine Hinweise auf eine auffällige mikrobielle Belastung der Raumluft.
- Die gemessenen Sporenkonzentrationen entsprechen einem unauffälligen Zustand. Ein Normalzustand ist damit wiederhergestellt.

Die Aussegnungshalle kann auf Grundlage der vorliegenden Messergebnisse wieder genutzt werden. Der wahrnehmbare Geruch steht nach derzeitigem Befund nicht im Zusammenhang mit einer schimmelpilzbedingten Raumluftbelastung.

Aktuell werden in der Aussegnungshalle noch die Stühle gereinigt sowie die Gedenktafeln aufgehängt. Anschließend ist die Nutzung der Aussegnungshalle wieder möglich.

Öffentlicher Teil der
72. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
25. März 2026

Unterstellhalle Bauhof Ebermannstadt:

- Am 17.11.2025 wurde die Baugenehmigung für das Vorhaben erteilt.
- Aktuell leistet der Bauhof noch vorarbeiten.
- Am 12.03. wurde das Schnurgerüst von der Firma Wolf installiert.
- Der genaue Starttermin für die Betonarbeiten steht noch aus.

Kanalsanierung Ortsteil Niedermirsberg

- Die Sanierungsarbeiten der Fa. Diringer & Scheidel wurden Anfang Februar wieder aufgenommen.
- Aktuell werden Roboterarbeiten sowie Schachtsanierungsarbeiten durchgeführt.
- Die Tiefbauarbeiten durch die Fa. Fösel wurden am 02.03. in der Mühlbachstraße und Kalkgasse wieder aufgenommen.
- Ab KW 12 werden voraussichtlich die Arbeiten für die restlichen Inliner durchgeführt.

Kanalsanierung Ortsteil Wohlmuthshüll

- Die Wiederaufnahme der Arbeiten zur Kanalsanierung erfolgte witterungsbedingt am 02.03.

Kläranlage Ebermannstadt - Umbau Notumlaufrinne und Austausch Rechenanlage

- In der KW 10 wurde die provisorische Rechenanlage (erforderlich während der Bauzeit, um den Kläranlagenbetrieb aufrecht zu halten) aufgestellt.
- In der KW 11 begannen die Demontearbeiten durch die beauftragten Firmen Lippolt und Richter R&W.
- Die Firma Eberth richtete die Baustellen ein.
- Ab dem 16.03. starten die Abbrucharbeiten durch die Fa. Eberth Bau.

Kläranlage Ebermannstadt – Neubau Nachklärbecken 1

- Die beiden Vorgriffsmaßnahmen am Belebungsbecken wurden an die Firmen ROTEC aus Erlangen und Eberth Bau aus Bamberg vergeben. Diese sind im Vorfeld der Umbaumaßnahmen erforderlich, damit mit dem Abbruch des alten Nachklärbeckens begonnen werden kann.
- Am 06.03. fand die Baueinweisung mit beiden Firmen auf der Kläranlage statt.
- Die Arbeiten der Vorgriffsmaßnahmen werden im Zeitraum von Mitte April bis Anfang Mai durchgeführt.
- Am 10.03. fand die Submission für die nachstehenden Arbeiten „Verbau, Erd- und Abbrucharbeiten“ statt. Die Vergabe wird im nicht öffentlichen Teil der Sitzung behandelt.

Kläranlage Ebermannstadt – Erneuerung der SPS-Steuerung inkl. Schaltschränke

- In der Sitzung am 14.10.2024 wurde die Vergabe an die Fa. Richter R&W Steuerungstechnik GmbH aus Ahorntal (471.556,77 € brutto) beschlossen.
- Im Zuge der Erneuerung der SPS-Steuerung wurden inzwischen alle neuen Schaltschränke installiert und aufgebaut.
- Die ersten Anlagenteile konnten bereits erfolgreich auf die neue Steuerung umgestellt und in Betrieb genommen werden.
Folgende Aggregate laufen bereits über die neue SPS-Steuerung:
 - das Einlaufhebewerk inklusive Steuerung,
 - die Überschussschlamm (ÜSS) -Pumpen des Nachklärbeckens 2 sowie
 - die Rücklaufschlamm (RLS) -Pumpen des Nachklärbeckens 2.
- Als nächster Arbeitsschritt erfolgt die Programmierung der ÜSS-Eindickung.

Öffentlicher Teil der
72. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
25. März 2026

- Die Umstellung der einzelnen Anlagenteile erfolgt schrittweise während des laufenden Betriebs, um die Betriebssicherheit der Kläranlage jederzeit zu gewährleisten.
- Die vollständige Programmierung sowie die komplette Umstellung der Anlage auf die neue SPS-Steuerung sollen nach aktuellem Baufortschritt bis Juni 2026 abgeschlossen sein.

4. Baupläne und Bauvorhaben

4.1. Antrag auf Vorbescheid, Fl. Nr. 545/4 Gem. Breitenbach, Bebaubarkeit des Grundstücks

Es ist geplant, das Grundstück Fl. Nr. 545/4 der Gemarkung Breitenbach zu bebauen.

Der Antragsteller möchte im Zuge eines Vorbescheidverfahrens prüfen lassen, ob auf dem o. g. 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 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 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:

Das Flurstück 545/4 der Gemarkung Breitenbach befindet sich im Innenbereich nach § 34 Abs. 1 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 rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) stellt für das betreffende Flurstück ein Mischgebiet (M) dar.

Bei der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung wurden gem. § 17 BauNVO folgende Orientierungswerte für Obergrenzen festgesetzt:

Öffentlicher Teil der
72. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
25. März 2026

Mischgebiet (MI)
GRZ (Grundflächenzahl): 0,6
GFZ (Geschoßflächenzahl): 1,2

Erschließung:

Das Flurstück 545/4 der Gem. Breitenbach liegt weder an einer öffentlichen Verkehrsfläche noch am öffentlichen Kanalnetz an.

Da die Erschließung des Grundstückes nicht gesichert ist, ist eine Bebaubarkeit des Flurstückes aktuell ausgeschlossen.

Laut Angabe des Antragsstellers kann die Zufahrt zum Grundstück sowie der Anschluss an das Kanalnetz durch entsprechende Eintragungen im Grundbuch über die Privatgrundstücke Fl. Nrn. 545/2 und 545 oder 546 dinglich gesichert werden.

Vorbehaltlich der entsprechenden dinglichen Sicherungen ist der Fragenkatalog wie folgt zu beantworten:

Frage 1:

Ist eine Bebauung auf dem Grundstück gem. den Angaben aus dem Bebauungsplan Königsbaum prinzipiell möglich?

- 2 Vollgeschoss (Erd- und 1. OG)
- Dachneigung 33°-38°
- GRZ 0,4
- GFZ 0,8

Antwort:

Die oben genannten Festsetzungen entsprechen den Festsetzungen des Bebauungsplans Königsbaum. Es ist davon auszugehen, dass sich das geplante Bauvorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt, wenn die Festsetzungen des angrenzenden Bebauungsplans „Königsbaum“ eingehalten werden.

Frage 2:

Ist eine Bebauung gem. den Vorgaben als allgemeines Wohngebiet möglich?

Antwort:

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.

Frage 3:

Ist eine Bebauung gem. den Vorgaben als Mischgebiet möglich?

Antwort:

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) stellt für das betreffende Flurstück ein Mischgebiet (M) dar.

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Zulässig sind

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

Öffentlicher Teil der
72. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
25. März 2026

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Ein Einzelvorhaben im unbeplantem Innenbereich bedarf einer Prüfung durch die Genehmigungsbehörde.

Frage 4:

Ist eine Bebauung mit 2 Vollgeschossen sowie ausgebautem Dachgeschoss möglich?

Antwort:

Eine Bebauung mit drei Vollgeschossen ist in der näheren Umgebung bereits vorhanden (vgl. Fl. Nr. 546 Gem. Breitenbach).

Unter Berücksichtigung der Geschossflächenzahl (GFZ) ist davon auszugehen, dass sich eine Bebauung mit 2 Vollgeschossen sowie ausgebautem Dachgeschoss in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Frage 5:

Ist eine Bebauung mit Flachdach möglich?

Antwort:

Ja. Ein Flachdach fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Frage 6:

Ist eine Bebauung mit 3 Vollgeschossen unter Berücksichtigung der Option mit Flachdach möglich?

Antwort:

Unter Berücksichtigung der Geschossflächenzahl (GFZ) ist davon auszugehen, dass sich eine Bebauung mit 3 Vollgeschossen und Flachdach in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Empfehlung der Verwaltung:

Aufgrund der nicht gesicherten Erschließung ist eine Bebaubarkeit des Grundstückes ausgeschlossen. Das gemeindliche Einvernehmen ist nicht zu erteilen.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt Kenntnis vom Antrag auf Vorbescheid zur Bebauung des Grundstückes Fl. Nr. 545/4, Gem. Breitenbach und erteilt sein gemeindliches Einvernehmen gem. § 36 BauGB.

Abstimmungsergebnis: 0 : 9 (abgelehnt)

4.2. Antrag auf Vorbescheid, Fl. Nr. 545 Gem. Breitenbach, Bebaubarkeit des Grundstückes

Es ist geplant, das Grundstück Fl. Nr. 545 der Gemarkung Breitenbach zu bebauen.

Der Antragsteller möchte im Zuge eines Vorbescheidverfahrens prüfen lassen, ob auf dem o. g. Grundstück eine Bebauung bauplanungsrechtlich zulässig wäre.

Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit:

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

Öffentlicher Teil der
72. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
25. März 2026

<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"/>

Das geplante Bauvorhaben steht folgenden Festsetzungen des Bebauungsplanes entgegen:

		Bebauungsplan	Bauvorhaben
1.	Bauweise	II	II + D sowie III
2.	Dachneigung	33° – 38°	0° (Flachdach)

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Grundstück mit der Fl. Nr. 545 der Gemarkung Breitenbach liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Königsbaum“.

Der Bebauungsplan setzt ein Allgemeines Wohngebiet (WA) fest.

Erschließung:

Das Flurstück 545 der Gem. Breitenbach liegt weder an einer öffentlichen Verkehrsfläche noch am öffentlichen Kanalnetz an.

Da die Erschließung des Grundstückes nicht gesichert ist, ist eine Bebaubarkeit des Flurstückes aktuell ausgeschlossen.

Laut Angabe des Antragsstellers kann die Zufahrt zum Grundstück sowie der Anschluss an das Kanalnetz durch entsprechende Eintragungen im Grundbuch über die Privatgrundstücke Fl. Nrn. 545/4 und 546 oder 545/2 dinglich gesichert werden.

Vorbehaltlich der entsprechenden dinglichen Sicherungen ist der Fragenkatalog wie folgt zu beantworten:

Frage 1:

Ist eine Bebauung auf dem Grundstück gem. den Angaben aus dem Bebauungsplan Königsbaum prinzipiell möglich?

- 2 Vollgeschoss (EG und 1. OG)
- Dachneigung 33°-38°
- GRZ 0,4
- GFZ 0,8

Antwort:

Öffentlicher Teil der
72. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
25. März 2026

Die oben genannten Festsetzungen entsprechen dem Bebauungsplan. Eine Bebauung gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans ist zulässig. Vorausgesetzt ist eine gesicherte Erschließung.

Frage 2:

Ist eine Bebauung gem. den Vorgaben als allgemeines Wohngebiet möglich?

Antwort:

Der Bebauungsplan setzt ein Allgemeines Wohngebiet (WA) fest.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Eine Bebauung gem. den Vorgaben des Allgemeines Wohngebiet ist zulässig.

Frage 3:

Ist eine Bebauung gem. den Vorgaben als Mischgebiet möglich?

Antwort:

Nein. Der Bebauungsplan setzt ein Allgemeines Wohngebiet (WA) fest.

Frage 4:

Ist eine Bebauung mit 2 Vollgeschossen sowie ausgebautem Dachgeschoss möglich?

Antwort:

Der Bebauungsplan setzt 2 Vollgeschosse fest. Geplant ist eine Bauweise mit II + D.

Im Planungsgebiet wurde bereits eine Befreiung von der Festsetzung erteilt und die Bebauung mit zwei Vollgeschossen und Dachgeschoss zugelassen (vgl. Fl. Nr. 535 der Gemarkung Breitenbach).

Frage 5:

Ist eine Bebauung mit Flachdach möglich?

Antwort:

Der Bebauungsplan setzt für Gebäude eine Dachneigung von 33° – 38° fest.

Im Planungsgebiet wurde bereits eine Befreiung von der Dachneigung erteilt (vgl. Fl. Nr. 541/3 der Gemarkung Breitenbach = 3° Dachneigung).

Frage 6:

Ist eine Bebauung mit 3 Vollgeschossen unter Berücksichtigung der Option mit Flachdach möglich?

Antwort:

Eine Bebauung mit drei Vollgeschossen liegt im Plangebiet nicht vor. Eine Befreiung kann nicht in Aussicht gestellt werden.

Empfehlung der Verwaltung:

Aufgrund der nicht gesicherten Erschließung ist eine Bebaubarkeit des Grundstückes ausgeschlossen. Das gemeindliche Einvernehmen ist nicht zu erteilen.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt Kenntnis vom Antrag auf Vorbescheid hinsichtlich der Bebaubarkeit des Grundstückes Fl. Nr. 545, Gem. Breitenbach und erteilt sein gemeindliches Einvernehmen gem. § 36 BauGB. Von den Festsetzungen des

Öffentlicher Teil der
72. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
25. März 2026

Bebauungsplanes wird gem. § 31 Abs. 2 BauGB eine Befreiung hinsichtlich der Bauweise (II+D und III) sowie der Dachneigung erteilt.

Abstimmungsergebnis: 0 : 9 (abgelehnt)

4.3. Bauantrag, Fl. Nr. 35 Gem. Breitenbach, Errichtung von 6 Fertiggaragen

Mit Bescheid des Landratsamtes Forchheim vom 14.10.2024, wurde eine Baugenehmigung für die Errichtung von sechs Fertiggaragen auf der Fl. Nr. 35 (ehem. Fl. Nrn. 35/1 und 35/2) der Gem. Breitenbach erteilt.

Im Rahmen einer bauaufsichtlichen Kontrolle wurde von der Bauaufsichtsbehörde festgestellt, dass Planabweichend gebaut wurde.

Insgesamt wurde folgendes festgestellt;

- Die beiden Freiflächen zwischen den einzelnen Doppelgaragenblöcken wurden entgegen den genehmigten Plandarstellungen überdacht und *gepflastert*.
- Die Pflanzung der in den Planvorlagen enthaltenen Bäumen ist nicht möglich aufgrund der Versiegelung.
- Der Pflasterbelag entspricht nicht dem genehmigten versickerungsfähigen Pflasterbelag gem. der Gestaltungssatzung der Stadt Ebermannstadt
- Der Abstand zwischen den Garagenpaaren wurde vergrößert (von 3,00 m auf 3,60 m).

Werden Anlagen im Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften errichtet oder geändert, so kann die Bauaufsichtsbehörde die teilweise oder vollständige Beseitigung der Anlagen anordnen, wenn nicht auf andere Weise rechtmäßige Zustände hergestellt werden können.

In diesem Zusammenhang erging am 18.12.2025 an den Bauherrn die Aufforderung zur Einreichung eines Antrages auf Erteilung einer Baugenehmigung unmittelbar beim Landratsamt Forchheim.

Das Schreiben des Landratsamtes vom 18.12.2025 ist der Beschlussvorlage als Anlage beigelegt.

Sanierungsgebiet „Altstadtsanierung Breitenbach“:

Die Grundstücke liegen im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Altstadtsanierung Breitenbach“ und somit auch im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung der Stadt Ebermannstadt.

Verfahren:

Bereits in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 30.05.2022 wurde ein Bauantrag zur Errichtung von Garagen auf den Grundstücken behandelt. Es war vorgesehen, drei Fertiggaragen an der westlichen Grundstücksgrenze der Fl. Nr. 35/1 entlang der Straße und drei weitere Garagen gegenüberliegend zu errichten. Durch die geplante Anordnung hätte sich das Straßenbild aufgrund der Grenzbebauung erheblich verändert.

Folgender Beschluss wurde gefasst:

„Der Bau- und Umweltausschuss nimmt Kenntnis vom Bauantrag Errichtung von sechs Fertiggaragen auf den Grundstücken Fl. Nrn. 35/1 und 35/2, Gem. Breitenbach und

Öffentlicher Teil der
72. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
25. März 2026

erteilt sein gemeindliches Einvernehmen gem. § 36 BauGB. Die Genehmigung nach § 3 der Gestaltungssatzung der Stadt Ebermannstadt wird erteilt.“

Abstimmungsergebnis: 2 : 8 (abgelehnt)

Aufgrund des versagten gemeindlichen Einvernehmens wurde das Verfahren mit Bescheid vom 05.04.2023 durch das Landratsamt eingestellt.
Hintergrund: Der Bauherr hatte ohne Baugenehmigung mit dem Bau begonnen. Der Antragsteller beabsichtigte weiterhin den Bau von Garagen. Er hat sein Vorhaben angepasst und einen erneuten Antrag vorgelegt.

In der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 17.06.2024 wurde erneut ein Bauantrag auf den Fl. Nrn. 35/1 und 35/2 zur Errichtung von 6 Fertigteilgaragen behandelt.

Die vorgelegte Planung wich insbesondere bezüglich der Anordnung der Garagen von der Planung aus 2022 ab. Es war vorgesehen, drei Doppelgaragen mit einem Abstand von 3,00 m zueinander entlang der nördlichen Grundstücksgrenzen anzuordnen.

Im Vergleich zur Planung aus dem Jahr 2022 sah der Bauantrag aus 2024 vor, die Garagen mit größerem Abstand zur Wiesent zu errichten, insgesamt weniger Fläche auf den betreffenden Grundstücken zu versiegeln sowie die verbleibenden Freiflächen mit Bäumen und Fassadenbegrünungen zu bepflanzen. Baumneupflanzungen waren unter anderem auch zwischen den einzelnen Doppelgaragen vorgesehen (siehe Erläuterungsbericht von 2024).

In der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 17.06.2024 wurde dem Bauvorhaben das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Ebermannstadt stellt die betreffenden Flächen (Fl. Nrn. 35/1 und 35/2) als Grünflächen mit Einzelbäumen dar. Im Rahmenplan der Vorbereitenden Untersuchungen für den Bereich der Breitenbacher und Forchheimer Straße sind die Flächen als Teil des übergeordneten Grünzugs entlang der Wiesent dargestellt, der von Bebauung möglichst freizuhalten ist. Der südöstlich angrenzende Streckenabschnitt der Wiesent ist als Biotop und Vogelschutzgebiet kartiert.

Entsprechend den o. g. übergeordneten Planungen ist es das grundsätzliche städtebauliche Ziel, die betreffenden Flächen möglichst von Bebauung freizuhalten. Aus diesem Grund wurde dem Bauantrag aus dem Jahr 2022 das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt. Hieraus resultiert die Planänderung aus 2024.

Entgegen dem genehmigten Bauplan wurde anstelle der vorgesehenen Baumpflanzung zwischen den einzelnen Doppelgaragen die Flächen versiegelt und verbreitert, mit einem Flachdach überdacht und hierdurch zwei weitere Stellplätze geschaffen.

Ein wesentlicher Grund für die Erteilung der Baugenehmigung war die im Verfahren zugesagte und in den genehmigten Unterlagen dargestellte Reduzierung der versiegelten Fläche. Diese Reduzierung stellte einen maßgeblichen Gesichtspunkt für die bauplanungsrechtliche Beurteilung dar.

Empfehlung der Verwaltung:

Aufgrund der Ablehnung des Antrages aus 2022 und der daraus resultierenden

Öffentlicher Teil der
72. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
25. März 2026

Umplanung mit Hauptaugenmerk der Flächenversiegelung entgegenzuwirken, waren dem Bauherrn die wesentlichen Kriterien für die Erteilung einer Baugenehmigung bekannt.

Die Verwaltung empfiehlt den Rückbau auf den genehmigten Zustand.

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

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt Kenntnis von der planabweichenden Bauausführung und dem vorliegenden Änderungsantrag zur Errichtung von sechs Fertigteilgaragen auf dem Grundstück Fl. Nr. 35 (ehem. Fl. Nrn. 35/1 und 35/2) der Gemarkung Breitenbach und erteilt sein gemeindliches Einvernehmen gem. § 36 BauGB.

Abstimmungsergebnis: 2 : 7 (abgelehnt)

4.4. Bauantrag, Fl. Nrn. 1747, 1747/1 Gem. Breitenbach, Werbeanlagen für die Total Energie Tankstelle

Es ist geplant, auf den Grundstücken Fl. Nrn. 1747 und 1747/1 der Gemarkung Breitenbach Werbeanlagen für die Total Energie Tankstelle zu errichten.

Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit:

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

Die Grundstücke mit den Flurnummern 1747 und 1747/1 der Gemarkung Breitenbach, befinden sich innerhalb des qualifizierten Bebauungsplanes „Hasenberg“.

Der Bebauungsplan setzt für diesen Bereich ein Mischgebiet (MI) fest. Festsetzungen zu Werbeanlagen sind im Bebauungsplan nicht enthalten.

Der Antragsteller beabsichtigt die bestehenden Werbeanlagen auszutauschen und am selben Standort durch neue, teilweise beleuchtete Werbeanlagen zu ersetzen.

Öffentlicher Teil der
72. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
25. März 2026

Im Zuge der Modernisierung der Tankstelle sollen die vorhandenen Werbeanlagen zurückgebaut und durch neue Anlagen ersetzt werden. Diese dienen ausschließlich der Werbung für die auf dem Grundstück betriebene Tankstelle.

Aus städtebaulicher Sicht bestehen gegen das Bauvorhaben keine Bedenken.

Aufgrund der direkt angrenzenden Bundesstraße (Forchheimer Straße) ist im Zuge der Antragsprüfung das Staatliche Bauamt Bamberg zu beteiligen.

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

Sachverhalt im Sitzungsverlauf:

Ein Stadtrat spricht sich für eine Nachtabschaltung der Beleuchtung ab 22.00 Uhr aus. Er bittet die Genehmigungsbehörde entsprechend um Prüfung.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt Kenntnis vom Bauantrag „Werbeanlagen für die Total Energie Tankstelle“ auf den Grundstücken Fl. Nrn. 1747 und 1747/1 der Gemarkung Breitenbach und erteilt sein gemeindliches Einvernehmen gem. § 36 BauGB.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

4.5. Bauantrag, Fl. Nr. 547/5 Gem. Rüssenbach, Neubau einer Garage

Es ist geplant, auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 547/5 der Gemarkung Rüssenbach eine Garage (ca. 49 m²) errichten.

Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit:

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

Das geplante Bauvorhaben steht folgenden Festsetzungen des Bebauungsplanes entgegen:

		Bebauungsplan	Bauvorhaben
1.	Baugrenze	Festgesetzte Baugrenze	Außerhalb der Baugrenze

Öffentlicher Teil der
72. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
25. März 2026

Begründung des Bauherrn:

„Der Bauherr wünscht weitere Garagenfläche. Diese wird im südwestlichen Bereich des Grundstückes platziert. Sowohl die Anforderungen gem. BayBO, Art. 6, (7), 1. (max. 9 Meter) als auch gem. BayBO, Art. 6, (7), 3. (max. 15 Meter) sind eingehalten. Durch dieses Vorhaben werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, die Befreiung ist städtebaulich vertretbar und ist auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar. Der Bauherr beantragt deshalb die Befreiung von den Vorschriften des Bebauungsplanes gem. § 31 Abs. 2 BauGB.“

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Grundstück mit der Flurnummer 647/5 befindet sich innerhalb des qualifizierten Bebauungsplans „Diesbrunnen“.

Der Bebauungsplan setzt für Garagen eine Baugrenze fest. Die geplante Garage befindet sich außerhalb der hierfür festgesetzten Fläche.

Die geplante Garage hat eine Grundfläche von ca. 49 m². Aufgrund der mittleren Wandhöhe von 3,33 m ist das Vorhaben nicht mehr verfahrensfrei und bedarf einer Baugenehmigung.

Die Prüfung der Abstandsflächen erfolgt durch die Genehmigungsbehörde.

Im Plangebiet wurden bereits Befreiungen hinsichtlich der Baugrenze erteilt. Dem beantragten Vorhaben stehen aus städtebaulicher Sicht keine Bedenken entgegen.

Die Zufahrt zur Garage soll mit versickerungsfähigem Pflaster versehen werden. Die Grundflächenzahl (GRZ I) wird nicht überschritten.

Empfehlung der Verwaltung:

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

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt Kenntnis vom Bauantrag Neubau einer Garage auf dem Grundstück Fl. Nr. 547/5 der Gemarkung Rüssenbach 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: 9 : 0

5. Anfragen

Keine.

Christiane Meyer
Vorsitzende

Louisa Schmidt
Schriftführung