

#### **4. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses** **(öffentlich)**

Beginn: 16:30 Uhr

Ende: 16:36 Uhr

Sitzungstag:

3. August 2026

Sitzungsort:

Sitzungssaal des Rathauses Ebermannstadt,  
Franz-Dörrzapf-Str. 10

Anwesend:

**Vorsitzende:**

Meyer, Christiane

**Ausschussmitglied**

Friedrich, Reinhard

Haber, Claudius

Horn, Erwin

Kiehr, Christian

Wiegärtner, Richard

**Stellvertreter**

Müller, Antje

Vertretung für Herrn Thomas Dorscht

**Schriftführer:**

Kirchner, Andreas

Entschuldigt fehlen:

**Ausschussmitglied**

Dorscht, Thomas

Sponsel, Heinrich

Öffentlicher Teil der  
4. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses  
3. August 2026

Die Vorsitzende eröffnet die Sitzung. Sie stellt die ordnungsgemäße Ladung sowie die Beschlussfähigkeit fest. Das Ausschussmitglied Herr Thomas Dorscht ist entschuldigt und wird durch Frau Antje Müller vertreten. Das Ausschussmitglied Herr Heinrich Sponsel ist nicht anwesend.

**1. Tagesordnung und Genehmigung der Sitzungsniederschrift**

**1.1. Tagesordnung**

Abstimmungsergebnis: 7 : 0

**1.2. Genehmigung der Sitzungsniederschrift vom 22.07.2026**

Abstimmungsergebnis: 6 : 0 (bei einer Enthaltung)

**2. Bauantrag, Fl. Nr. 1013 Gem. Ebermannstadt, Aufstockung eines Wohnhauses sowie Anbau einer Terrassenüberdachung**

**Sachverhalt:**

Es ist geplant, auf den Grundstücken Fl. Nr. 1013 der Gemarkung Ebermannstadt, das Wohnhaus aufzustocken sowie der Anbau einer Terrassenüberdachung.

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:

|                         | gesichert                           | nicht<br>gesichert       | nicht erforder-<br>lich  |
|-------------------------|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| 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:

Für das Grundstück mit der Flurnummer 1013 der Gemarkung Ebermannstadt stellt der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Ebermannstadt eine landwirtschaftliche Fläche dar.

Das Baugrundstück befindet sich im bauplanungsrechtlichen Außenbereich. Die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens beurteilt sich daher nach § 35 BauGB.

Öffentlicher Teil der  
4. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses  
3. August 2026

Beantragt werden die Aufstockung eines bestehenden Wohnhauses sowie die Errichtung einer Terrassenüberdachung. Vorgesehen ist, das bestehende Erdgeschoss im Bereich des im Eingabeplan dargestellten Holzlagers bzw. Geräteabstellraums aufzustocken und hierdurch zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Zudem soll die bereits vorhandene Terrasse überdacht werden.

Bei dem Vorhaben handelt es sich um die Änderung bzw. Erweiterung eines bestehenden Wohngebäudes. Die planungsrechtliche Zulässigkeit richtet sich nach § 35 Abs. 4 BauGB.

Den Darstellungen des Flächennutzungsplans als landwirtschaftliche Fläche kommt als öffentlicher Belang grundsätzlich Bedeutung zu. Da sich die beantragten baulichen Maßnahmen jedoch auf den vorhandenen Gebäudebestand beschränken und keine zusätzliche Inanspruchnahme bislang unbebauter Außenbereichsflächen erfolgt, werden die Auswirkungen auf den Außenbereich als gering eingeschätzt. Auch der Umfang der geplanten Erweiterungen ist als geringfügig zu bewerten.

Die beantragte Abweichung von den Abstandsflächenvorschriften wird vom Landratsamt Forchheim im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens gesondert geprüft.

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

**Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt Kenntnis vom Bauantrag „Aufstockung eines Wohnhauses sowie Anbau einer Terrassenüberdachung“ auf dem Grundstück Fl. Nr. 1013, Gem. Ebermannstadt und erteilt sein gemeindliches Einvernehmen gem. § 36 BauGB.

Abstimmungsergebnis: 7 : 0

**3. Anfragen**

Ein Stadtrat möchte wissen, wie der Genehmigungsstand für die Errichtung von 6 Fertigteilgaragen auf der Flurnummer 35 Gemarkung Breitenbach ist.

Antwort Vorsitzende: Die Stadt hat das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt. Eine Information von der Bauaufsichtsbehörde liegt bislang nicht vor.

Christiane Meyer  
Vorsitzende

Andreas Kirchner  
Schriftführung