

Gemeinde Heroldsbach

Niederschrift über die öffentliche Sitzung

7. Bau-, Strom- und Umweltausschusssitzung

Sitzungsort: Rathaus Heroldsbach - Sitzungssaal-

am: 29.10.2025

Beginn: 18:15 Uhr

Ende: 18:49 Uhr

Zahl der Mitglieder: 9 Mitglieder, davon anwesend 9

Anwesend:

Erster Bürgermeister

Herr Benedikt Graf von Bentzel

Zweiter Bürgermeister

Herr Jürgen Schleicher

Ausschussmitglieder

Herr Eugen Gößwein

Herr Tobias Gügel

Herr Dipl.-Ing. (FH) Michael Hümmer

Herr Martin Langmar

(abwesend ab 18:46 Uhr)

Herr Mathias Mauser

Herr Thorsten Neubauer

Vertreter

Herr Stephan Büttner

Verwaltung

Herr Bauamtsleiter Michael Engelhardt

Frau Protokollführerin Selina Mönius

Entschuldigt:

Ausschussmitglieder

Frau Elfie Sesser

Der erste Bürgermeister erklärte die Sitzung um 18:15 Uhr für eröffnet. Er stellte fest, dass sämtliche Mitglieder ordnungsgemäß geladen wurden und der Bau-, Strom- und Umweltausschuss nach Art. 47 Abs. 2 und 3 GO beschlussfähig ist.

Er begrüßte die anwesenden Bau-, Strom- und Umweltausschussmitglieder recht herzlich zur heutigen Sitzung.

Öffentlicher Teil

1.	Genehmigung der Niederschrift vom 18.09.2025
----	---

Abstimmung: 8 : 0

GR Michael Hümmer war zur letzten Sitzung nicht anwesend und stimmte daher nicht mit ab.

2.	Tektur - Neubau eines Aktivstalls für Pferde, BVNr. 25/2025, Bauort: Lage Hagenau, FINr. 362, 363, 364, 365, 334/2, Gmkg. Oesdorf
----	--

Der Antragsteller hat für den Neubau eines Aktivstalles für Pferde eine Baugenehmigung vom 02.08.2023 und beantragt jetzt eine Änderung des genehmigten Verfahrens.

Folgende Änderungen zum genehmigten Bauantrag sind vorgesehen:

Maschinenhalle:

- Änderung Dach Pferdmistlagerung
- Zusätzliches Vordach
- Änderung Räume (Futterlager, Solekammer)

Sattelkammer

- Änderung Treppe
- Änderung OG Raumaufteilung

Liegehalle

- Verlängerung in nördlicher Richtung um 4,00 m

Heuraufen

- Änderung Standort

Zusätzlich wurde ein Gebäude für die Haustechnik geschaffen.

Die Vorhaben liegen gemäß § 35 BauGB im Außenbereich. Im Außenbereich ist ein Vorhaben nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn es einem landwirtschaftlichen Betrieb dient und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt (§ 35 Abs 1 Nr. 1 BauGB).

Beschluss:

Die Gemeinde Heroldsbach erteilt dem Vorhaben das planungsrechtliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB.

Abstimmung: 9 : 0

3.	Errichtung eines Geräteschuppens, Isolierte Befreiung, BVNr. 26/2025, Bauort: Adenauerstraße 2, 91336 Heroldsbach, FINr. 147, Gmkg. Thurn
----	--

Das Bauvorhaben soll im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Thurn-Süd-Ost“ zur Ausführung kommen.

Festsetzungen des Bebauungsplanes „Thurn-Süd-Ost“:

- Allgemeines Wohngebiet, WA

- Baugrenzen im Grundstück gezeichnet
- Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
- Zwei Vollgeschosse, II = E + D
- Dachform: Satteldach 45° - 50°
- Dacheindeckung: Flachdachpfannen bzw. Biberschwänze
- Kniestock bis 50 cm
- Grundflächenzahl (GRZ) - 0,20
- Geschossflächenzahl (GFZ) - 0,30
- Einfriedung, Höhe 1,00 m einschl. Sockel. Maschendraht, Heckenpflanzung, Holzzaun

Garagen/Carports

Garagen nur erdgeschossig, Kein Satteldach

Garagen, welche beim Einzelgebäude angliedert oder angebaut sind – müssen Material und Farbe auf Hauptkörper abgestimmt sein

Bauvorhaben:

Der Antragsteller beabsichtigt die Errichtung eines Geräteschuppens mit einer Höhe von 2,60 m und einer Länge vom 3,0 m an der südwestlichen Grundstücksgrenze.

Gemäß Art. 57 Abs. 1 Nr. 7 BayBO wäre das Vorhaben verfahrensfrei.

Da aber das Vorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplanes teilweise widerspricht, bedarf das Vorhaben einer isolierten Befreiung vom Bebauungsplan.

Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes:

- Überschreitung der Baugrenze
- Befreiung der Dachform – Flachdach anstatt Satteldach
- Befreiung der Dachneigung – 0° bis 3° anstatt 45° bis 50°
- Befreiung der Dacheindeckung – Blechdach/Trapezform anstatt Flachdachpfannen

Für isolierte Befreiungen sind mit Inkrafttreten der BayBO 2008 gemäß Art. 63 Abs. 3 BayBO die Gemeinden sachlich und örtlich zuständig.

Unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderung und unter Würdigung der öffentlich-rechtlich geschützten nachbarlichen Belange mit den öffentlichen Belangen können die Befreiungen gemäß Art. 63 BayBO erteilt werden.

Nachbarbeteiligung:

Die Unterschriften der Nachbarn wurden nicht eingeholt.

Beschluss:

Die Gemeinde Heroldsbach erteilt dem Vorhaben das planungsrechtliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB.

Es werden alle erforderlichen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erteilt.

Abstimmung: 9 : 0

4.	Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Carport und Garage, Antrag auf Vorbescheid, BVNr. 28/2025, Bauort: Nähe Adelsgasse, FINr. 359/8, Gmkg. Heroldsbach
-----------	--

Bauvorhaben:

Der Antragsteller möchte im Rahmen des Antrags auf Vorbescheid die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit für den Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport und Garage im nördlichen Bereich der Fl.-Nr. 359/8, Gmkg. Heroldsbach klären. Gemäß den Unterlagen ist ein Wohnhaus mit einer Fläche von ca. 11 x 9 m, sowie ein Carport und eine Garage mit je ca. 4 x 6 m geplant.

Das geplante Bauvorhaben liegt im bauplanungsrechtlichen Außenbereich i. S. d. § 35 BauGB.

Nach § 35 Abs. 2 BauGB sind Vorhaben im Einzelfall zulässig, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentlich Belange nicht beeinträchtigen und die Erschließung gesichert ist.

Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde als Wohnbaufläche dargestellt. Die Erschließung ist durch die Anbindung an die Adelsgasse gesichert.

Der südliche Teil des Grundstücks ist bereits mit einer Lagerhalle bebaut.

Beschluss:

Die Gemeinde Heroldsbach erteilt dem Vorhaben das planungsrechtliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB.

Abstimmung: 8 : 1

5.	Wünsche und Anfragen
-----------	-----------------------------

GR Thorsten Neubauer fragte nach, ob die vielen Unterstellboxen auf den Koppeln des Reitstalls Schloss Thurn genehmigungspflichtig sind.

Bauamtsleiter Michael Engelhardt antwortete, sich diesbezüglich mit dem Landratsamt als Bauaufsichtsbehörde in Verbindung zu setzen.

GR Stephan Büttner fragte hinsichtlich der Brandschutzarbeiten nach, ob die derzeitige Decke im Foyer bleiben würde, da diese nach seiner Auffassung niedriger als die bisherige Decke und optisch nicht so ansprechend wäre.

Bauamtsleiter Michael Engelhardt antwortete, dass die neue Decke die gleiche Höhe hat wie die vorherige. Die Decke wurde als Rasterdecke ausgeführt, da diese für Wartungsarbeiten, auch aufgrund von Erfahrung mit Problemen an den Leitungen, leichter zugänglich ist.

GR Tobias Gügel fügte noch hinzu, dass sogar an Höhe gewonnen wurde.

Zweiter Bürgermeister Jürgen Schleicher fragte nach, was es mit den Umleitungsschildern im Bereich der Hauptstraße auf sich hat.

Der erste Bürgermeister antwortete, dass es ab der nächsten Woche aufgrund von Arbeiten von Bayernwerk an der Kirche zu einer halbseitigen Sperrung kommt. Von Poppendorf kommend ist die Strecke befahrbar, nach Poppendorf erfolgt die Umleitung über die Ringstraße. Die Maßnahme soll vier Tage andauern.

Ebenfalls informierte sich Jürgen Schleicher, wann die Brandschutzmaßnahmen in der Hirtenbachhalle abgeschlossen werden.

Erster Bürgermeister Benedikt Graf von Bentzel antwortete, dass die Arbeiten bis voraussichtlich Ende November dieses Jahres abgeschlossen werden sollen.

GR Thorsten Neubauer erkundigte sich aufgrund der vergangenen Rechnungsprüfungsausschusssitzung des Abwasserzweckverbandes über das weitere Vorgehen zum Regenüberlaufbecken 11 am Mehrgenerationenspielplatz.

Der erste Bürgermeister antwortete, dass hier eine Dienstbarkeit für die Nutzung des Parkplatzes der Kirche notwendig ist. Hierfür fanden erste Gespräche mit dem Pfarrer und der Kirchenverwaltung statt. Das Vorhaben muss ebenfalls noch mit dem Erzbistum Bamberg abgeklärt werden. Die weiteren Planungen sollen fortgeführt werden.

GR Mathias Mauser erkundigte sich über die in Kooperation mit dem Landkreis möglichen Straßenmarkierungsarbeiten der 30er Zonen.

Bauamtsleiter Michael Engelhardt antwortete, dass nach Überprüfung die Markierungsarbeiten heuer nicht angedacht bzw. notwendig sind.

GR Thorsten Neubauer fragte nach der Möglichkeit, einen Verkehrsspiegel an der Kreuzung Thurnbrücke Richtung Schloßstraße (von Bäckerei Ort kommend) zu installieren, da hier der Fahrradweg vor allem für Busfahrer oder Wohnmobilmfahrer schwierig einsehbar ist.

Der erste Bürgermeister antwortete, das Thema Spiegel bei einer gemeinsamen Verkehrsschau mit Landratsamt und Polizei zu besprechen.

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen vorlagen, wurde die Sitzung um 18:49 Uhr beendet.

Benedikt Graf von Bentzel
Erster Bürgermeister

Selina Mönius
Protokoll