

NIEDERSCHRIFT

über die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses

am Donnerstag, 09.07.2026, um 18:30 Uhr
im Sitzungssaal des Rathauses

Name	Bemerkung
------	-----------

Vorsitzender

1. Bürgermeister Holger Bär

Ausschussmitglieder

Stadträtin Sabine Heyder

entschuldigt

Stadtrat Klaus-Dieter Löwel

Stadtrat Peter Nitzsche

entschuldigt

Stadtrat Dr. Friedrich Nüssel

anwesend ab TOP 2

2. Bürgermeister Wieland Pietsch

Stadtrat Stefan Rösler

Stadtrat Wolfgang Sahrman

Stadtrat Wieland Zeitler

Schriftführer

Kai Lindthaler

Stadtrat Peter Popp

in Vertretung für Stadträtin Sabine Heyder

Gäste:

Zu TOP 2 war Herr Rübeling von der Firma vialytics Pro - Straßen inkl. anwesend.

Der Vorsitzende stellte fest, dass Beschlussfähigkeit nach Art. 47 Abs. 2/3 GO gegeben ist.

Die ordnungsgemäße Ladung erfolgte mit Schreiben vom 02.07.2026.

TAGESORDNUNG

1. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen BUA-Sitzung vom 11.06.2026
2. Vorstellung einer KI-basierenden Software zur digitalen Erfassung und Bewertung von Straßenzuständen sowie weiterer kommunaler Anwendungsmöglichkeiten
3. Bauanträge
- 3.1. Genehmigungspflichtiges Bauvorhaben - Anbau an Lagerhalle, Fl-Nr. 90, Gem. Dressendorf, Thorsten Schütz
- 3.2. Genehmigungspflichtiges Bauvorhaben Vorbescheid - Errichtung Air Park Bayreuth, Fl.-Nr. 287, Gem. Dressendorf, Air Service Bayreuth - Hader
- 3.3. Genehmigungspflichtiges Bauvorhaben - Vorbescheid - Neubau von zwei Einfamilienhäusern, Fl-Nr. 102/1, Gem. Goldkronach, Wohnhausbau Büttner Massivhaus GmbH
- 3.4. weitere Bauanträge
4. Anträge
- 4.1. Aufhebung der Abstandsflächensatzung und Anwendung des geltenden Abstandsflächenrechts der Bayerischen Bauordnung - Beratung und Empfehlung an den Stadtrat
- 4.2. Baugebiet "Südlich der Peuntgasse" - Straßenname - Beratung und Empfehlungsbeschluss an den Stadtrat
- 4.3. Erneuerung der Heizungsanlagen im Bauhof II, der Kläranlage und dem Feuerwehrgerehätehaus
- 4.4. Dachsanierung Alexander-von-Humboldt Grundschule - Planungsstand
- 4.5. weitere Anträge
- 4.5.1. Brandholz - Dorferneuerung Hirschhornstraße
5. Informationen, Anfragen, Sonstiges
- 5.1. Baugebiet - "Südlich der Peuntgasse" - Erschließung

Top 1	Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen BUA-Sitzung vom 11.06.2026
--------------	--

Sach- und Rechtslage:

Das Protokoll der letzten Sitzung vom 11.06.2026 wurde den Mitgliedern des Bau- und Unterrichtsausschusses über das RIS zugeleitet.

Beschluss:

Das Protokoll der letzten BUA-Sitzung vom 11.06.2026 wird ohne Einwendungen genehmigt.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend: 7 Ja-Stimmen: 7 Nein-Stimmen: 0 Persönlich beteiligt: 0

Top 2	Vorstellung einer KI-basierenden Software zur digitalen Erfassung und Bewertung von Straßenzuständen sowie weiterer kommunaler Anwendungsmöglichkeiten
--------------	---

Sach- und Rechtslage:

Die kommunalen Kontroll-, Dokumentations- und Aufzeichnungspflichten haben in den vergangenen Jahren kontinuierlich zugenommen. Um diesen Anforderungen wirtschaftlich und effizient gerecht zu werden, wurden von Planungsbüros KI-gestützte Systeme zur automatisierten Datenerfassung entwickelt.

Diese Systeme können eine Vielzahl kommunaler Aufgaben unterstützen, beispielsweise:

- Streckenkontrollen

- Räum- und Streueinsätze
- Erfassung und Verwaltung kommunaler Infrastruktur (z. B. Schachtdeckel, Schieber, Sinkkästen usw.)
- Kontrolle und Inventarisierung von Verkehrszeichen
- Planung und Dokumentation von Sanierungsmaßnahmen
- sowie weitere kommunale Aufgabenbereiche

Der wesentliche Vorteil einer KI-basierten Software besteht darin, dass sie den Zustand von Straßen, Verkehrszeichen und weiteren Infrastrukturelementen automatisch bewertet und daraus den erforderlichen Reparatur- oder Sanierungsbedarf ableitet. Dadurch kann der Arbeitsaufwand erheblich reduziert werden. Für die Datenerfassung genügt ein Fahrzeug, das mit einem Smartphone ausgestattet ist und die Straßen sowie deren Umfeld aufnimmt. Die anschließende Auswertung erfolgt automatisiert durch die Software.

Ein weiteres wichtiges Einsatzgebiet ist die Dokumentation von Räum- und Streueinsätzen. Insbesondere aus haftungs- und versicherungstechnischen Gründen ist eine lückenlose Nachweisführung von großer Bedeutung.

Die Stadt Bad Berneck hat die Software bereits umfangreich getestet und positive Erfahrungen damit gesammelt. Da die interkommunale Zusammenarbeit zwischen den beiden Städten künftig weiter ausgebaut werden soll, um Kosten zu reduzieren und Arbeitsabläufe effizienter zu gestalten, ist eine gemeinsame Beschaffung der Software vorgesehen. Durch die gemeinsame Nutzung können zudem Synergieeffekte erzielt und die Zusammenarbeit insbesondere bei der Planung und Durchführung von Straßensanierungsmaßnahmen weiter intensiviert werden.

Herr Rübeling von der Firma vialytics GmbH stellte dem Bau- und Umweltausschuss die Software „**vialytics Pro – Straßen inkl.**“ vor. Er erläuterte die Funktionsweise des Programms, bei der Straßen mithilfe eines Smartphones erfasst und die aufgenommenen Daten anschließend durch Künstliche Intelligenz automatisiert auf Straßenschäden ausgewertet werden.

Darüber hinaus bietet die Software weitere Einsatzmöglichkeiten, unter anderem für die Planung und Dokumentation des Winterdienstes, Baum- und Spielplatzkontrollen, Zeiterfassung, Planung von Sanierungsmaßnahmen sowie die Kontrolle von Verkehrszeichen usw.

Im Anschluss an die Präsentation fand eine ausführliche Diskussion über die Einsatzmöglichkeiten sowie die Vor- und Nachteile der Software statt.

Herr Stadtrat Popp regte an, den Erfahrungsaustausch mit der Stadt Bad Berneck zu suchen, um Erkenntnisse aus den dortigen Anwendungen der Software in die weiteren Beratungen einfließen zu lassen.

Im Ergebnis der Beratung verständigte sich der Bau- und Umweltausschuss auf folgende Vorgehensweise und fasste hierzu einen Beschluss.

Beschluss:

Die Software „**vialytics Pro – Straßen inkl.**“ wird zunächst bis November 2026 im Rahmen eines Testbetriebs eingesetzt, um praktische Erfahrungen zu sammeln. Anschließend werden die Ergebnisse im Bau- und Umweltausschuss vorgestellt und bewertet.

Fällt die Bewertung des Testbetriebs positiv aus, soll die Software erworben und ab Januar 2027 dauerhaft eingesetzt werden.

Die Verwaltung und der Bauhof legen den Umfang des Testbetriebs fest. Die Testkosten betragen 1.000,00 € netto je 10 Kilometer erfasster Straßen. Die im Rahmen des Testbetriebs entstehenden Kosten werden bei einem späteren Erwerb der Software auf den Kaufpreis angerechnet.

Das Angebot der Firma EDGITAL zum Erwerb der Software für die Straßenkontrolle wird nicht angenommen.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend: 8 Ja-Stimmen: 8 Nein-Stimmen: 0 Persönlich beteiligt: 0

Top 3 Bauanträge

Top 3.1 Genehmigungspflichtiges Bauvorhaben - Anbau an Lagerhalle, Fl.-Nr. 90, Gem. Dressendorf, Thorsten Schütz
--

Sach- und Rechtslage:

Der Antragsteller beabsichtigt, an die bereits bestehende Lagerhalle einen Anbau zur Vergrößerung der Nutzfläche zu errichten.

Der geplante Anbau unterliegt den Vorschriften des Abstandsflächenrechts. Nach der derzeit geltenden Bayerischen Bauordnung würden die erforderlichen Abstandsflächen vollständig auf dem Grundstück des Antragstellers liegen und somit eingehalten werden.

Die Stadt Goldkronach verfügt jedoch über eine eigene Abstandsflächensatzung, die sich an der früheren Rechtslage orientiert. Nach dieser Satzung würden die erforderlichen Abstandsflächen teilweise auf das Nachbargrundstück fallen. In diesem Fall wäre eine Abstandsflächenübernahme durch den betroffenen Nachbarn erforderlich.

Da die Stadt Goldkronach derzeit die Aufhebung ihrer Abstandsflächensatzung prüft, um künftig die Regelungen der aktuellen Bayerischen Bauordnung anzuwenden, wurde der Sachverhalt mit dem Landratsamt Bayreuth abgestimmt. Nach dessen Auskunft kann im vorliegenden Fall eine Abweichung von der städtischen Abstandsflächensatzung zugelassen werden.

Dadurch kann das Bauvorhaben nach den aktuellen Regelungen der Bayerischen Bauordnung beurteilt werden. Die erforderlichen Abstandsflächen werden dann vollständig auf dem Grundstück des Antragstellers eingehalten, sodass keine Abstandsflächenübernahme durch den Nachbarn erforderlich ist. Der Bauantrag kann in diesem Fall positiv beschieden werden.

Beschluss:

Dem Bauvorhaben wird in der vorliegenden Form zugestimmt. Das gemeindliche Einvernehmen zur Abweichung von den Bestimmungen der Abstandsflächensatzung der Stadt Goldkronach wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend: 8 Ja-Stimmen: 8 Nein-Stimmen: 0 Persönlich beteiligt: 0

Top 3.2 Genehmigungspflichtiges Bauvorhaben Vorbescheid - Errichtung Air Park Bayreuth, Fl.-Nr. 287, Gem. Dressendorf, Air Service Bayreuth - Hader

Sach- und Rechtslage:

Das Vorhaben wurde erstmals am 04.11.2024 eingereicht. Geplant war auf Flächen der Stadt Bayreuth die Errichtung einer Luftfahrzeugabstellhalle sowie eines luftfahrttechnischen Betriebs mit Büro-, Lager-, Sozial- und Versorgungsräumen. Darüber hinaus sollten ein Museum für Oldtimerflugzeuge, Wohn- bzw. Ferienhäuser sowie eine Betriebswohnung errichtet werden.

In der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 07.11.2024 wurde das Projekt vom Antragsteller vorgestellt. Im Anschluss wurde die bauplanungsrechtliche Einschätzung des Landratsamtes Bayreuth erläutert. Darin wurde ausgeführt, dass die geplante Gesamtmaßnahme mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht vereinbar ist. Lediglich die Errichtung einer Flugzeugwerkstatt wurde aus planungsrechtlicher Sicht grundsätzlich als denkbar angesehen.

Weiterhin wurde festgestellt, dass sich das Vorhabengrundstück im Außenbereich gemäß § 35 BauGB befindet und die geplante Bebauung dort planungsrechtlich nicht vorgesehen ist. Darüber hinaus wurden erhebliche Bedenken hinsichtlich der Erschließung geäußert. Insbesondere bestehen Defizite bei der Wasserversorgung, da keine unmittelbare Anbindung vorhanden ist. Ebenso fehlt eine öffentliche Schmutzwasserkanalisation. Auch die verkehrliche Erschließung ist derzeit unzureichend. Darüber hinaus wurde auf die ungeklärte Durchführung des Winterdienstes hingewiesen.

Der Bau- und Umweltausschuss vertagte die Beschlussfassung. Gleichzeitig wurde festgehalten, dass allenfalls die Errichtung einer Werkhalle vorstellbar wäre, während eine Wohnnutzung einschließlich Betriebswohnung und Ferienhäusern ausdrücklich abgelehnt wurde.

Zur besseren Beurteilung der örtlichen Gegebenheiten fand am 13.02.2025 eine Ortsbesichtigung im Rahmen einer Sitzung des Bau- und Umweltausschusses statt. Dabei erklärte der Antragsteller, die Planung unter Berücksichtigung der Stellungnahme des Landratsamtes Bayreuth sowie der im Ausschuss vorgebrachten Bedenken zu überarbeiten.

Im Juni 2025 reichte der Antragsteller erneut eine Bauvoranfrage beim Landratsamt Bayreuth ein. Diese wurde in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 26.06.2025 vorgestellt. Dabei wurde festgestellt, dass die zuvor geäußerten Bedenken des Landratsamtes Bayreuth sowie der Stadt Goldkronach in der überarbeiteten Planung nicht berücksichtigt wurden. Stattdessen entsprach die eingereichte Planung im Wesentlichen dem ursprünglichen Vorhaben, ohne Änderungen vorzunehmen. Der Bau- und Umweltausschuss lehnte daraufhin das gemeindliche Einvernehmen zur Bauvoranfrage ab und forderte erneut eine grundlegende Überarbeitung der Planung.

Mit Schreiben vom 10.12.2025 lehnte das Landratsamt Bayreuth die Bauvoranfrage ebenfalls ab.

Nun wurde eine weitere Bauvoranfrage beim Landratsamt Bayreuth eingereicht. Gegenstand der aktuellen Planung ist die Errichtung von zwei Hallen mit einer Grundfläche von jeweils ca. 1.600 m². Eine Halle soll als luftfahrttechnischer Betrieb mit Büro-, Lager- und Sozialräumen genutzt werden, die zweite Halle ist als Luftfahrzeugabstellhalle vorgesehen.

Aus Sicht der Verwaltung bestehen weiterhin erhebliche städtebauliche Bedenken. Es ist nach wie vor nicht erkennbar, dass sich das Vorhaben in eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Bereichs am Flugplatz einfügt. Vielmehr besteht bei einer Befürwortung des Vorhabens die Gefahr einer schrittweisen, nur schwer steuerbaren baulichen Entwicklung in diesem Bereich mit entsprechender Vorbildwirkung für weitere Vorhaben.

Darüber hinaus sind die wesentlichen Fragen der Erschließung weiterhin nicht abschließend geklärt. Dies betrifft insbesondere die gesicherte Wasserversorgung, die Schmutzwasserentsorgung, die verkehrliche Erschließung sowie die Unterhaltung der Zufahrtswege einschließlich des Winterdienstes. Aus Sicht der Verwaltung bestehen daher weiterhin erhebliche planungsrechtliche und erschließungstechnische Bedenken gegen das Vorhaben.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss stellt fest, dass die Voraussetzungen für eine Befürwortung des Vorhabens derzeit nicht vorliegen. Insbesondere bestehen weiterhin offene Fragen hinsichtlich der geordneten städtebaulichen Entwicklung des Bereichs am Flugplatz sowie der gesicherten Erschließung.

Aus diesen Gründen wird das gemeindliche Einvernehmen zur vorliegenden Bauvoranfrage nicht erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend: 8 Ja-Stimmen: 8 Nein-Stimmen: 0 Persönlich beteiligt: 0

Der Antrag ist somit abgelehnt.

Top 3.3 Genehmigungspflichtiges Bauvorhaben - Vorbescheid - Neubau von zwei Einfamilienhäusern, Fl-Nr. 102/1, Gem. Goldkronach, Wohnhausbau Büttner Massivhaus GmbH

Sach- und Rechtslage:

Die Firma Büttner Massivbau stellte der Stadt Goldkronach ein Bauprojekt zur Errichtung einer Wohnbebauung auf einem Teilbereich des Schlossgartens vor. Das Vorhaben wurde sowohl im Stadtrat als auch im Bau- und Umweltausschuss behandelt und grundsätzlich als umsetzbar eingestuft.

Im Rahmen der frühen Projektentwicklung wurden verschiedene grundsätzliche Fragestellungen im Stadtrat und im Bau- und Umweltausschuss diskutiert, unter anderem die Anzahl der geplanten Wohngebäude. Dabei zeigte sich insbesondere, dass die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers eine wesentliche Herausforderung für die Umsetzung des Projekts darstellt.

Zur Erarbeitung einer fachgerechten Lösung beauftragte die Firma Büttner Massivbau das Ingenieurbüro IBT aus Bindlach. Das erarbeitete Entwässerungskonzept sieht vor, auf jedem Baugrundstück eine Zisterne zu errichten sowie einen Entwässerungsgraben mit einem Rückhaltebecken (Teich) anzulegen, um den Oberflächenwasserabfluss kontrolliert zurückzuhalten und abzuleiten.

Da diese Maßnahmen die wesentliche Grundlage für die Realisierung des Bauvorhabens bilden und sich teilweise auf städtischen Grundstücken befinden, wurde ein städtebaulicher Vertrag vorbereitet. Darin sollten insbesondere die Herstellung, Unterhaltung und Sicherung der Entwässerungsanlagen geregelt werden. Darüber hinaus wurden weitere Themen wie die Erschließung, Zufahrtsregelungen, Winterdienst sowie sonstige gegenseitige Verpflichtungen aufgenommen.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen wurde seitens der Stadt die Aufstellung eines Bebauungsplanes gefordert. Ein entsprechender Entwurf wurde erstellt und dem Stadtrat vorgestellt. Daraufhin fasste der Stadtrat den Beschluss zur Aufstellung eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Im weiteren Planungsverlauf fanden zahlreiche Abstimmungen zwischen der Verwaltung, dem Bürgermeister und dem Vorhabenträger statt. Die Ergebnisse, insbesondere hinsichtlich der Oberflächenentwässerung, wurden den zuständigen Gremien regelmäßig vorgestellt.

Zwischenzeitlich wurden durch den sogenannten „Bauturbo“ die Möglichkeiten zur beschleunigten Genehmigung von Wohnbauvorhaben erweitert. Vor diesem Hintergrund hat sich die Firma Büttner Massivbau entschieden, das Vorhaben auf zwei Wohngebäude zu reduzieren und auf die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens zu verzichten.

In diesem Zusammenhang werden auch die bisher vorgesehenen Maßnahmen zur Oberflächenentwässerung, die im Entwurf des städtebaulichen Vertrages festgehalten wurden, nicht weiter verfolgt. Der Vorhabenträger strebt kostengünstigere Alternativlösungen an.

Zur zügigen Weiterentwicklung des Projekts hat die Firma Büttner Massivbau inzwischen eine Bauvoranfrage beim Landratsamt Bayreuth eingereicht. Im Rahmen dieses Verfahrens wird die Stadt Goldkronach um Stellungnahme zu verschiedenen bauplanungsrechtlichen Fragestellungen gebeten.

Stellungnahme der Verwaltung

Aus bauplanungsrechtlicher Sicht bestehen gegen die Errichtung von zwei Wohngebäuden grundsätzlich keine Bedenken.

Voraussetzung für eine Genehmigung nach den derzeit vorgesehenen planungsrechtlichen Grundlagen ist jedoch, dass der vom Stadtrat gefasste Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes aufgehoben wird.

Die im Entwurf des Bebauungsplanes enthaltenen gestalterischen Festsetzungen, insbesondere hinsichtlich Dachform, Dachneigung und weiterer baugestalterischer Vorgaben, können im Rahmen der weiteren Planung grundsätzlich übernommen werden.

Der im Bebauungsplan vorgesehene Fußweg zur geplanten städtischen Grünanlage kann hingegen nicht mehr verwirklicht werden. Hintergrund ist, dass die Erschließung des Bauvorhabens künftig über eine private Erschließungsstraße erfolgen soll und damit die öffentliche Wegeverbindung nicht mehr hergestellt werden kann.

Von besonderer Bedeutung bleibt weiterhin der Abfluss des Oberflächenwassers. Sie stellt eine wesentliche Voraussetzung für die Umsetzung des Bauvorhabens dar. Da die Firma Büttner Massivbau die ursprünglich vorgesehene technische Lösung nicht mehr umsetzen möchte, ist aus Sicht der Verwaltung eine neue fachlich belastbare Entwässerungskonzeption durch ein geeignetes Ingenieurbüro oder einen Sachverständigen vorzulegen. Alternativ auch eine Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes oder Landratsamt.

Hierbei sollte berücksichtigt werden, dass aufgrund der Größe der Baugrundstücke künftig eine Nachverdichtung durch weitere Wohngebäude grundsätzlich möglich erscheint. Die Entwässerungsplanung sollte deshalb so ausgelegt werden, dass auch mögliche zukünftige Entwicklungen berücksichtigt werden können. Alternativ müssen weitere Bauvorhaben für die Zukunft in diesem Bereich ausgeschlossen werden.

Nach der ausführlichen Vorstellung des Bauvorhabens durch den Vorsitzenden schloss sich eine intensive Diskussion im Bau- und Umweltausschuss an.

SR Pietsch stellte die Ergebnisse seiner Recherchen zur Planung des Vorhabens sowie zur Problematik des Oberflächenwassers vor. Dabei zog er Vergleiche zu ähnlichen Bauprojekten und sprach sich dafür aus, das vorliegende Vorhaben nach den gleichen Maßstäben zu bewerten.

SR Sahrman wies insbesondere auf die Problematik der Ableitung des Oberflächenwassers hin. Er verwies auf die zunehmenden Starkregenereignisse und die daraus resultierenden möglichen Auswirkungen.

SR Löwel teilte die Bedenken hinsichtlich der Oberflächenentwässerung. Darüber hinaus vertrat er die Auffassung, dass sich das Bauvorhaben nicht in die Fläche des Schlossgartens einfüge und dieser als prägender Bestandteil des Schlossensembles erhalten bleiben sollte.

SR Dr. Nüssel stellte fest, dass bei vergleichbaren Bauvorhaben Lösungen für die Ableitung des Oberflächenwassers gefunden werden konnte und dies auch im vorliegenden Fall möglich sein sollte.

SR Popp regte an, vertraglich festzuhalten, dass das Baugrundstück ausschließlich mit einem Wohnhaus bebaut werden darf und eine spätere Errichtung weiterer Gebäude ausgeschlossen wird.

Nach einer ausführlichen Beratung wurde anschließend folgender Beschluss gefasst:

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss stellt fest, dass gegen die Errichtung von zwei Wohnhäusern auf dem geplanten Baugrundstück aus bauplanungsrechtlicher Sicht grundsätzlich keine Bedenken bestehen.

Die im Entwurf des Bebauungsplanes enthaltenen gestalterischen Vorgaben zur Bauweise (insbesondere Dachform, Dachneigung und weitere Festsetzungen) sind bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.

Der im Bebauungsplanentwurf vorgesehene Fußweg zur städtischen Grünanlage entfällt.

Vor Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens ist durch ein qualifiziertes Planungsbüro oder einen unabhängigen Fachgutachter ein schlüssiges Entwässerungskonzept für das anfallende Oberflächenwasser zu erstellen und der Stadt Goldkronach zur Prüfung und Genehmigung vorzulegen. Alternativ eine Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes oder Landratsamt.

Dem Stadtrat wird empfohlen, im Anschluss den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes für dieses Vorhaben aufzuheben und den Beschluss zu ermöglichen.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend: 8 Ja-Stimmen: 6 Nein-Stimmen: 2 Persönlich beteiligt: 0

Top 3.4 weitere Bauanträge

Sach- und Rechtslage:

Es lagen keine weiteren Bauanträge vor.

Top 4 Anträge

Top 4.1 Aufhebung der Abstandsflächensatzung und Anwendung des geltenden Abstandsflächenrechts der Bayerischen Bauordnung - Beratung und Empfehlung an den Stadtrat

Sach- und Rechtslage:

Die Stadt verfügt derzeit über eine kommunale Abstandsflächensatzung, die auf den Regelungen des früheren („alten“) Abstandsflächenrechts basiert. Durch Änderungen der Bayerischen Bauordnung wurden die gesetzlichen Vorgaben zu den Abstandsflächen zwischenzeitlich neu gefasst und teilweise reduziert. Das aktuell geltende („neue“) Abstandsflächenrecht verfolgt das

Ziel, die bauliche Entwicklung zu erleichtern, die Innenentwicklung von Städten und Gemeinden zu fördern sowie die Schaffung von Wohnraum zu unterstützen.

Da die bestehende kommunale Satzung weiterhin auf den früheren Rechtsgrundlagen beruht, weichen die örtlichen Regelungen inzwischen von den landesrechtlichen Vorgaben ab. Dies führt zu einer unterschiedlichen Rechtslage und kann die Umsetzung von Bauvorhaben erschweren.

Ziel der Aufhebung:

Mit der Aufhebung der bestehenden Abstandsflächensatzung soll künftig das unmittelbar geltende Abstandsflächenrecht der Bayerischen Bauordnung Anwendung finden. Dadurch werden:

- die örtlichen Bauvorschriften an die aktuelle Rechtslage angepasst,
- Genehmigungsverfahren vereinfacht,
- Rechtsklarheit für Bauherren, Planer und Verwaltung geschaffen,
- Nachverdichtungs- und Innenentwicklungsmaßnahmen erleichtert,
- zusätzliche Gestaltungsspielräume bei Bauvorhaben eröffnet.

Die Interessen des Nachbarschutzes bleiben durch die Vorgaben der Bayerischen Bauordnung weiterhin gewahrt. Gleichzeitig können Baugrundstücke effizienter genutzt und die städtebauliche Entwicklung unterstützt werden.

Beschluss:

Der Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat, die bestehende Abstandsflächensatzung der Stadt vom 22.10.2021 aufzuheben.

Die Verwaltung wird beauftragt, die hierfür erforderliche Aufhebung vorzubereiten und dem Stadtrat zur Beschlussfassung vorzulegen.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend: 8 Ja-Stimmen: 4 Nein-Stimmen: 4 Persönlich beteiligt: 0

Der Antrag ist somit abgelehnt. – Eine positive Empfehlung wird nicht ausgesprochen.

Top 4.2 Baugebiet "Südlich der Peuntgasse" - Straßenname - Beratung und Empfehlungsbeschluss an den Stadtrat
--

Sach- und Rechtslage:

Die Erschließungsarbeiten für das Baugebiet „Südlich der Peuntgasse“ werden derzeit durch eine Fachfirma ausgeführt. Die Bauarbeiten verlaufen planmäßig und zügig. Nach aktuellem Stand ist mit dem Abschluss der Erschließungsmaßnahmen Mitte bis Ende August zu rechnen.

Im Anschluss an die Fertigstellung sind die Grundstücke sowie die neu hergestellten Verkehrsflächen (Straßen, Gehwege usw.) zu vermessen. Erst nach Abschluss dieser Vermessungsarbeiten können die notariellen Kaufverträge für die Baugrundstücke abgeschlossen werden.

Für die Vergabe von Hausnummern an die Grundstücke entlang der Erschließungsstraße ist die Benennung der neuen Straße erforderlich.

Seitens der Verwaltung werden für die Benennung der Erschließungsstraße beispielsweise folgende Bezeichnungen vorgeschlagen:

- **Humboldt-Ring** bzw. **Humboldt-Weg**
- **Kirschweg** (in Anlehnung an eine mögliche Bepflanzung des Wendehammers mit Kirschbäumen bzw. Pflanzung eines Kirschbaums zum Einzug für die dortigen Neubürger)

Der Bau- und Umweltausschuss wird gebeten, über die Vergabe eines Straßennamens zu beraten und dem Stadtrat einen entsprechenden Beschlussvorschlag zur Entscheidung zu empfehlen.

Der Bau- und Umweltausschuss beriet ausführlich über die Benennung der neuen Erschließungsstraße.

SR Popp sprach sich dafür aus, den Straßennamen an der örtlichen Umgebung zu orientieren. SR Dr. Nüssel schlug vor, einen Bezug zum Schlossgarten herzustellen, da sich das Baugebiet unterhalb des Schlossgartens befindet. SR Pietsch regte an, einen Straßennamen zu wählen, der einen Bezug zur Stadtgeschichte oder zu bedeutenden städtischen Ereignissen bzw. Gegebenheiten herstellt.

Nach eingehender Beratung kam das Gremium überein, zunächst keine Entscheidung zu treffen. Die Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses werden gebeten, bis zur nächsten Stadtratssitzung weitere Namensvorschläge zu erarbeiten und zur Beratung sowie anschließenden Beschlussfassung vorzulegen.

Top 4.3 Erneuerung der Heizungsanlagen im Bauhof II, der Kläranlage und dem Feuerwehrgerätehaus

Sach- und Rechtslage:

1. Die Heizungsanlagen im Bauhof II, der Kläranlage und im Feuerwehrgerätehaus entsprechen aufgrund ihres Alters und ihrer Technik nicht mehr den heutigen Anforderungen an Wirtschaftlichkeit, Energieeffizienz und Klimaschutz.
Im Bauhof II und im Feuerwehrgerätehaus sind veraltete Gasheizungen im Einsatz. Aufgrund des Alters der Anlagen sind im Schadensfall teilweise keine Ersatzteile mehr verfügbar, sodass ein wirtschaftlicher Betrieb und eine zuverlässige Wärmeversorgung künftig nicht mehr gewährleistet werden können.
Die Kläranlage wird derzeit über elektrische Nachtspeicheröfen beheizt. Diese entsprechen ebenfalls nicht mehr dem Stand der Technik und verursachen einen vergleichsweise hohen Energieverbrauch.
Im Bauhof II und in der Kläranlage ist der Einbau von Wärmepumpen vorgesehen. Beide Liegenschaften verfügen bereits über Photovoltaikanlagen, wodurch ein Teil des erzeugten Stroms direkt für den Betrieb der Wärmepumpen genutzt werden kann.
Für das Feuerwehrgerätehaus ist aufgrund der besonderen Anforderungen an die Betriebssicherheit und die zeitweisen hohen Heizlasten eine Hybridheizung aus Wärmepumpe und Gas-Brennwertkessel vorgesehen. Ergänzend soll die Wärmeverteilung in der Fahrzeughalle durch den Austausch der vorhandenen Warmluftgebläse gegen Deckenstrahl- bzw. Heizplatten angepasst werden, um einen energieeffizienten Betrieb der Wärmepumpe zu ermöglichen.
Da im Feuerwehrgerätehaus nur ein geringer Warmwasserbedarf besteht, soll die Warmwasserversorgung künftig über einen elektrischen Durchlauferhitzer erfolgen. Zudem ist die Installation einer Photovoltaikanlage vorgesehen, sodass auch dort künftig erneuerbarer Strom für den Gebäudebetrieb und den Betrieb der Wärmepumpe genutzt werden kann.
Die Maßnahme dient der nachhaltigen Modernisierung der kommunalen Liegenschaften und entspricht den Grundsätzen einer wirtschaftlichen und sparsamen Haushaltsführung.

2. Mit der Erneuerung der Heizungsanlagen wird die Betriebssicherheit der kommunalen Gebäude langfristig sichergestellt. Gleichzeitig werden der Energieverbrauch sowie die CO₂-Emissionen reduziert und die laufenden Betriebskosten gesenkt.
Die bereits vorhandenen Photovoltaikanlagen am Bauhof II und an der Kläranlage sowie die geplante Photovoltaikanlage am Feuerwehrgerätehaus schaffen optimale Voraussetzungen für den wirtschaftlichen Betrieb der Wärmepumpen. Durch den erhöhten Eigenverbrauch des selbst erzeugten Stroms werden die Energiekosten nachhaltig reduziert.
Die Hybridlösung im Feuerwehrgerätehaus gewährleistet auch bei hohen Heizlasten und im Einsatzbetrieb eine zuverlässige Wärmeversorgung. Der Einsatz eines Durchlauferhitzers für die Warmwasserbereitung trägt dem geringen Warmwasserbedarf Rechnung und vermeidet unnötige Bereitschaftsverluste.
3. KfW-Zuschuss Nr. 422 – Heizungsförderung für Kommunen (Wohn- und Nichtwohngebäude)
Für die geplanten Maßnahmen soll ein Förderantrag im Rahmen des KfW-Zuschusses Nr. 422 „Heizungsförderung für Kommunen – Wohn- und Nichtwohngebäude“ gestellt werden. Das Förderprogramm unterstützt den Austausch bestehender Heizungsanlagen gegen klimafreundliche Heizsysteme sowie damit verbundene notwendige Umfeldmaßnahmen. Der Zuschuss beträgt bis zu 35 % der förderfähigen Kosten, abhängig von der Art der Maßnahme und den jeweiligen Fördervoraussetzungen. Förderfähig sind unter anderem Wärmepumpen, Hybridheizungen sowie erforderliche Anpassungen der Heizungsverteilung und die Fachplanung. Voraussetzung ist, dass der Förderantrag vor Beginn der Maßnahme gestellt und die Förderbedingungen der KfW eingehalten werden.

Aufgrund der Haushaltslage für die nächsten Jahre ist zu entscheiden, ob die Maßnahmen komplett oder in Teilschritten umgesetzt werden sollen.

Beschluss:

Der Bauausschuss beschließt,

1. die bestehende Gasheizung im **Bauhof II** durch eine Wärmepumpenanlage zu ersetzen,
2. die vorhandenen Nachtspeicheröfen in der **Kläranlage** durch eine Wärmepumpenanlage zu ersetzen,
3. im **Feuerwehrgerätehaus** eine Hybridheizung aus Wärmepumpe und Gas-Brennwertkessel zu errichten,
4. die Wärmeverteilung in der Fahrzeughalle durch den Austausch der Warmluftgebläse gegen Deckenstrahl- bzw. Heizplatten anzupassen,
5. die Warmwasserversorgung im Feuerwehrgerätehaus aufgrund des geringen Warmwasserbedarfs künftig über einen elektrischen Durchlauferhitzer sicherzustellen,
6. für das Feuerwehrgerätehaus eine Photovoltaikanlage zu errichten,
7. die Verwaltung mit der Fachplanung, der Beantragung geeigneter Fördermittel sowie der Ausschreibung und Vergabe der erforderlichen Leistungen zu beauftragen.

Grundsätzlich soll die Umsetzung der Maßnahme mittelfristig erfolgen. Voraussetzung hierfür ist, dass die Finanzierung im Rahmen der jeweiligen Haushaltplanung sichergestellt werden kann.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend: 8 Ja-Stimmen: 8 Nein-Stimmen: 0 Persönlich beteiligt: 0

Top 4.4 Dachsanierung Alexander-von-Humboldt Grundschule - Planungsstand
--

Sach- und Rechtslage:

Aufgrund des altersbedingten Zustands des Flachdachs der Grundschule wurde das Ingenieurbüro IBAS – Bauphysik – mit der Untersuchung des Dachaufbaus beauftragt. Zur Beurteilung des baulichen Zustands wurden mehrere Bauteilöffnungen hergestellt sowie Materialproben entnommen und im Labor analysiert.

Die Untersuchung ergab, dass der vorhandene Dachaufbau, insbesondere hinsichtlich der Wärmedämmung, nicht der ursprünglichen Planung entspricht. Die in den Planunterlagen vorgesehene bzw. dargestellte Wärmedämmung wurde nicht ausgeführt. Stattdessen wurde eine von der Planung abweichende, wirtschaftlichere Ausführung realisiert.

Darüber hinaus wurde festgestellt, dass das Flachdach keine ausreichende Dachneigung aufweist. Auch die Anschlusshöhen sowie die Abdichtung der Dacheinbauteile, wie beispielsweise Dachgullys, Lüftungsleitungen und die Dachausstiegsluke, entsprechen nicht den anerkannten Regeln der Technik.

Die entnommenen Materialproben wiesen zudem eine erhebliche Durchfeuchtung auf. Die Untersuchungsergebnisse zeigen insgesamt, dass der Dachaufbau erhebliche bauliche Mängel aufweist und eine umfassende Sanierung erforderlich ist.

Beurteilung durch das Ingenieurbüro IBAS:

Unter Berücksichtigung der Untersuchungsergebnisse ist davon auszugehen, dass die gesamte Dachfläche des Schulgebäudes massiv durchfeuchtet ist.

In Verbindung mit den beim Ortstermin am 07.04.2026 festgestellten Mängeln (z. B. Anschlusshöhe Attika, Eindichtung Einbauteile, usw.) ist kurz- bis mittelfristig eine Sanierung der Dachfläche dringend anzuraten.

Grundsätzlich stehen verschiedene Sanierungsvarianten zur Verfügung. Neben der Ausführung eines neuen "Warmdachaufbaus" ist auch die Ausführung einer "aufgeständerten Pultdachkonstruktion" denkbar.

Während bei der Ausführung einer Warmdachkonstruktion der Dachaufbau bis zur Dampfsperre zurückgebaut werden muss, kann bei einer aufgeständerten Pultdachkonstruktion die Wärmedämmung verbleiben, sofern die bitumenöse Abdichtung perforiert bzw. entfernt, und die zusätzlich erforderliche Wärmedämmung mit einer diffusionsoffenen Wärmedämmung (z. B. Mineralwolle) hergestellt wird

Bei der Dimensionierung der Dämmstoffdicken sind derzeit noch die Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG 2024) zu beachten.

Dies führt dazu, dass bei der Ausführung einer Warmdachkonstruktion die Attika deutlich erhöht werden muss. Im Weiteren darf / sollte ein Mindestgefälle von 2 % nicht unterschritten werden. Neben den innenliegenden Einlaufgullys sind zusätzliche Notüberläufe vorzusehen.

Bei der Ausführung einer aufgeständerten Pultdachkonstruktion sollte bei der Bemessung der erforderlichen Dämmstoffdicke die vorhandene, durchfeuchtete Wärmedämmung nicht angesetzt werden. Zudem ist eine geeignete, außenliegende Entwässerung zu planen.

Aufgrund der vom Ingenieurbüro IBAS vorgeschlagenen Sanierungsvarianten, die sich hinsichtlich der technischen Ausführung sowie der voraussichtlich entstehenden Kosten zum Teil erheblich unterscheiden, ist zunächst festzulegen, welche Sanierungsmaßnahme umgesetzt wer-

den soll. Erst nach dieser Grundsatzentscheidung kann die Verwaltung die erforderlichen Ausschreibungsunterlagen erstellen und entsprechende Angebote einholen.

SR Popp bezeichnete den Zustand des Daches als sehr ernst und sprach sich dafür aus, die erforderlichen Sanierungsmaßnahmen zeitnah umzusetzen, um den sicheren und gesundheitlich unbedenklichen Betrieb der Schule weiterhin zu gewährleisten. Darüber hinaus regte er an, mögliche Förderprogramme umgehend zu prüfen. Nach seiner Auffassung sollte die Maßnahme hohe Priorität erhalten; gegebenenfalls seien andere Projekte zugunsten der Dachsanierung zurückzustellen.

SR Dr. Nüssel äußerte die Befürchtung, dass sich die vorhandenen Schäden am Flachdach bei einer Verzögerung der Sanierungsmaßnahmen weiter verschlimmern könnten.

Auch SR Zeitler sprach sich für einen unverzüglichen Beginn der erforderlichen Arbeiten aus.

Der Bau- und Umweltausschuss verständigte sich darauf, die Thematik in einer der nächsten Stadtratssitzungen erneut zu beraten.

Top 4.5 weitere Anträge

Top 4.5.1 Brandholz - Dorferneuerung Hirschhornstraße

Sach- und Rechtslage:

Die ursprüngliche Planung des Freigeländes bzw. Erholungsbereichs am Weiher in Brandholz/Hirschhornstraße auf einem Fremdgrundstück wurde mit Herstellungskosten in Höhe von **45.656,91 Euro** kalkuliert. Aufgrund der hohen Kosten forderte das Gremium, Einsparungsmöglichkeiten zu prüfen. Hierzu wurden verschiedene Maßnahmen zur Kostenreduzierung festgelegt und zur Umsetzung an das beauftragte Planungsbüro weitergegeben.

Die daraufhin überarbeitete Planung unter Berücksichtigung der beschlossenen Einsparungsmaßnahmen ergab eine Kostenschätzung in Höhe von **19.365,31 Euro**.

Da sich das ursprünglich vorgesehene Freigelände auf einem Fremdgrundstück befindet, wurde im weiteren Verlauf entschieden, den Erholungsbereich auf ein städtisches Grundstück zu verlegen. Ziel dieser Umplanung ist es, langfristige Planungs- und Nutzungssicherheit zu gewährleisten.

Die hierfür erarbeitete Neuplanung umfasst einen attraktiv gestalteten Ruhebereich mit Sitzgelegenheit, Tisch und Informationstafel sowie eine Treppenanlage zum Fließgewässer mit zusätzlichen Aufenthalts- und Ruhebereichen. Die Herstellungskosten dieser Variante belaufen sich auf **29.892,97 Euro**.

Gegenüber der stark reduzierten Planung auf dem Fremdgrundstück entstehen durch die Umsetzung auf dem städtischen Grundstück Mehrkosten in Höhe von **10.527,66 Euro**. Im Vergleich zur ursprünglichen Planung werden jedoch weiterhin Einsparungen in Höhe von **15.763,94 Euro** erzielt.

Grundsätzlich wären auch bei der neuen Planung auf dem städtischen Grundstück weitere Einsparungen möglich. Diese würden jedoch zu erheblichen qualitativen Einschränkungen führen und die Attraktivität sowie den Erholungswert der neu geschaffenen Freianlage deutlich mindern.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, den geplanten Ruhe- und Erholungsbereich auf dem städtischen Grundstück zu realisieren. Grundlage der Umsetzung ist der vom beauftragten Planungsbüro erarbeitete Planungsentwurf mit einem Ruhebereich einschließlich Sitzgelegenheit, Tisch und Informationstafeln

sowie einer Treppenanlage zum Fließgewässer mit ergänzenden Aufenthalts- und Ruhebereichen.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend: 8 Ja-Stimmen: 8 Nein-Stimmen: 0 Persönlich beteiligt: 0

Top 5 Informationen, Anfragen, Sonstiges
--

Top 5.1 Baugebiet - "Südlich der Peuntgasse" - Erschließung

Sach- und Rechtslage:

Die Firma Markgraf aus Bayreuth führt derzeit die Erschließungsarbeiten für das Baugebiet „Südlich der Peuntgasse“ aus.

Im Zuge der Baumaßnahme wurde es erforderlich, Entsorgungsleitungen sowie weitere Versorgungsleitungen im Bereich des Gehwegs an der Peuntgasse zu verlegen, um die angrenzenden Grundstücke unter anderem an das Kanalnetz anzuschließen.

Nach der Planung des beauftragten Ingenieurbüros sollten hierfür lediglich punktuelle Öffnungen des bestehenden Gehwegs hergestellt werden. Da der Gehweg mit Pflaster befestigt ist, wäre nach Abschluss der Leitungsverlegung ein fachgerechter Wiedereinbau ohne dauerhaft sichtbare Beeinträchtigungen möglich gewesen.

Die ausführende Baufirma hat sich jedoch im Rahmen der Bauausführung dafür entschieden, den Gehweg auf dem betroffenen Abschnitt vollständig zurückzubauen. Nach Angaben der Firma bietet diese Vorgehensweise wirtschaftliche und bautechnische Vorteile, da die Leitungsverlegung ohne Einschränkungen erfolgen kann und sich sowohl der Bauablauf beschleunigen als auch die Baukosten reduzieren lassen. Zudem kann der anschließende Neuaufbau des Gehwegs nach Aussage der Baufirma zügiger und wirtschaftlicher erfolgen, als dies bei einem abschnittswisen Rückbau und Wiedereinbau des vorhandenen Pflasters möglich wäre.

.....
Vorsitzender

.....
Schriftführung