

Markt Eggolsheim

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAU-, UMWELT-, ENERGIE-, LANDSCHAFTS- UND FORSTAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum:	Dienstag, 27.04.2021
Beginn:	16:00 Uhr
Ende	17:15 Uhr
Ort:	Veranstaltungssaal der Eggerbach-Halle

ANWESENHEITSLISTE

Erster Bürgermeister

Schwarzmann, Claus

Ausschussmitglieder

Albert, Martin

Arneth, Josef

Dittmann, Monika

Dormann, Christian

Eismann, Georg

Fischer, Rudolf

Grieb, Christian

Jung, Frederik

Koy, Arnulf

Nistelweck, Ulrike

Ortssprecher

Bürger, Harald

Mühlmichl, Uwe

Schriftführer

Huber, Robert

Presse

Och, Marquardt

Abwesende und entschuldigte Personen:

TAGESORDNUNG

Öffentlicher Teil

Aufnahme von zusätzlichen Tagesordnungspunkten

1. Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung des Bau-, Umwelt-, Energie-, Landschafts- und Forstausschusses vom 16.03.2021 (ö.T.)
2. Bebauungsplan Eggolsheim, Bahnhofsiedlung Nord-Ost;
Behandlung der im Rahmen der Bürgerinformation eingegangenen Einwände und Billigungs- und Auslegungsbeschluss
3. Bauanträge, Bauvoranfragen
 - 3.1 Bauantrag: Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage;
Bauort: Fl.Nr. 1331/1, Gemarkung Kauernhofen (Neuwiesenstraße 37)
 - 3.2 Bauantrag: Neubau eines Einfamilienwohnhauses;
Bauort: Fl.Nr. 82, Gemarkung Eggolsheim (Am Schwedengraben 5)
 - 3.3 Bauantrag: Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Garage;
Bauort: Fl.Nr. 350/41, Gemarkung Eggolsheim (Am Kreuzschleifer 16)
 - 3.4 Bauantrag: Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Carport;
Bauort: Fl.Nr. 329/1, Gemarkung Eggolsheim (Am Kreuzschleifer 7a)
 - 3.5 Bauantrag: Neubau einer Terrassen-Überdachung;
Bauort: Fl.Nr. 1105/7, Gemarkung Weigelshofen (Ahornweg 4)
 - 3.6 Bauantrag: Abbruch Tanzscheune und Errichtung Schaubrennerei und Wohnung;
Bauort: Fl.Nr. 48, Gemarkung Drosendorf (Feuersteinstraße 55)
 - 3.7 Bauantrag: Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage;
Bauort: Fl.Nr. 489, Gemarkung Drügendorf (Drügendorf 148)
 - 3.8 Bauantrag: Neubau eines Mehrfamilienhauses;
Bauort: Fl.Nr. 6, Gemarkung Drügendorf (Drügendorf 1)
 - 3.9 Bauantrag: Sanierung des Anwesens und Ausbau des ehemaligen Stalles;
Bauort: Fl.Nr. 162, Gem. Eggolsheim (Hauptstraße 36)
 - 3.10 Bauantrag: Neubau eines Zweifamilienwohnhauses;
Bauort: Fl.Nr. 21, Gemarkung Neuses (Bamberger Straße 15)
 - 3.11 Verlängerung der Baugenehmigung: Erweiterung und Sanierung des DJK-Sportheimes;
Bauort: Fl.Nrn. 4873 und 4873/2, Gemarkung Eggolsheim
 - 3.12 Antrag auf Vorbescheid: Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Einliegerwohnung und Doppelgarage - erneute Vorlage;
Bauort: Fl.Nr. 303, Gemarkung Bammersdorf (Juraquelle 32)
 - 3.13 Antrag auf Befreiung vom Bebauungsplan: Errichtung einer Hauseingangsüberdachung, eines Gerätehauses, eines Holzunterstandes und eines Freisitzes;
Bauort: Fl.Nr. 534, Gemarkung Bammersdorf (Jägersburger Straße 53)
 - 3.14 Bauantrag: Neubau einer Werkstatthalle mit Büros für ein Transportunternehmen;
Bauort: Fl.Nr. 2303/2, Gemarkung Eggolsheim (Bahnhofstraße 32)

4. Bauleitplanung der Nachbargemeinden
- 4.1 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Altendorf
- 4.2 Änderung des Bebauungsplanes "Laubberg" der Gemeinde Altendorf
5. Straßensanierung Am Hirtentor und Bammersdorfer Straße - optionaler barrierefreier Ausbau der Bushaltestellen
6. Sanierung des Brunnens vor dem Anwesen Angerstraße 23 in Rettern
7. Entwässerung im Bereich des Anwesens Weiherstraße 11 in Unterstürmig
8. Friedhof Eggolsheim - Teil-Umgestaltung Eingangsbereich Nord-West
9. Abschluss einer städtebaulichen Vereinbarung zur Sanierung des Anwesens Hauptstraße 21, Eggolsheim (Fl.Nr. 146, Gemarkung Eggolsheim)
10. Wünsche und Anfragen

Erster Bürgermeister Claus Schwarzmann eröffnet um 16:00 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau-, Umwelt-, Energie-, Landschafts- und Forstausschusses, begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Bau-, Umwelt-, Energie-, Landschafts- und Forstausschusses fest.

ÖFFENTLICHER TEIL

Aufnahme von zusätzlichen Tagesordnungspunkten

Beschluss:

Zusätzlich werden folgende Punkte in die Tagesordnung aufgenommen:

- 3.14 Bauantrag: Neubau einer Werkstatthalle mit Büros für ein Transportunternehmen;
Bauort: Fl.Nr. 2303/2, Gemarkung Eggolsheim (Bahnhofstraße 32)
- 9. Abschluss einer städtebaulichen Vereinbarung zur Sanierung des Anwesens Hauptstraße 21, Eggolsheim (Fl.Nr. 146, Gemarkung Eggolsheim)

Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11

1. Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung des Bau-, Umwelt-, Energie-, Landschafts- und Forstausschusses vom 16.03.2021 (ö.T.)

Beschluss:

Die Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Bau-, Umwelt-, Energie-, Landschafts- und Forstausschusses wurde allen Mitgliedern des Bauausschusses über das Ratsinformationssystem zur Verfügung gestellt bzw. zugesandt. Bedenken gegen die Niederschrift wurden nicht erhoben. Sie gilt somit als genehmigt.

Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11

2. Bebauungsplan Eggolsheim, Bahnhofsiedlung Nord-Ost; Behandlung der im Rahmen der Bürgerinformation eingegangenen Einwände und Billigungs- und Auslegungsbeschluss

A. Stand des Verfahrens

Für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 26.06.2020 erfolgte gemäß § 13 b BauGB i. V. m. § 13 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom 29.06.2020 bis 10.07.2020 die Unterrichtung Öffentlichkeit mit öffentlicher Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke sowie der wesentlichen Auswirkungen der Planung. Die aktuelle Planung wird vom beauftragten Planungsbüro Höhnen & Partner, Bamberg, vertreten durch Herrn Meier in der Sitzung erläutert. Das Ergebnis des Beteiligungsverfahrens wird im Folgenden dargestellt und die eingegangenen Stellungnahmen durch entsprechende Beschlussfassung behandelt:

B. UNTERRICHTUNG DER Öffentlichkeit

Folgende Stellungnahmen wurden im Rahmen der Unterrichtung der Öffentlichkeit abgegeben:

1. Fa. Wagner Zerspanungstechnik GmbH & Co. KG, Rinnigstraße 15, 91330 Eggolsheim, vertreten durch die Rechtsanwaltskanzlei Rister, Wulf & Partner, 90402 Nürnberg

Sachverhalt:

„Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung geben wir für unsere Mandantin zum Bebauungsplanentwurf folgende Stellungnahme ab:

Wir halten zunächst zum Inhalt der vorliegenden Unterlagen folgendes fest:

1) Bebauungsplanentwurf:

- a) Zeichnerische Darstellungen: Zwischen dem geplanten Baugebiet und dem Gewerbegrundstück unserer Mandantin ist lediglich eine öffentliche Grünfläche dargestellt. Terrassen und Gärten sind jeweils in Richtung des Gewerbegrundstücks unserer Mandantin ausgerichtet. Es fehlen jegliche aktive Schallschutzmaßnahmen.
- b) Textliche Festsetzungen: Unter Ziffer III .1.9 ist zum Thema Immissionsschutz lediglich ausgeführt, dass gegebenenfalls notwendige Angaben im weiteren Verfahren ergänzt würden.
- c) Textliche Hinweise: Unter Ziffer IV. 5 finden sich rudimentäre Ausführungen zum Immissionsschutz, jedoch keinerlei Ausführungen betreffend das bestehende Gewerbe.

2) Entwurf der Begründung zum Bebauungsplan:

Unter Ziffer 11.9.5 ist zur Frage des Immissionsschutzes betreffend den Betrieb unserer Mandantschaft lediglich ausgeführt, dass ein schalltechnisches Gutachten eingeholt werde. Hierzu ist zunächst festzuhalten, dass durch die Planung gemäß dem Bebauungsplanentwurf eine konfliktträchtige Situation entsteht. Im Bebauungsplanentwurf finden sich allerdings keinerlei Ansätze zur Lösung des Konfliktes. Vielmehr wird der Konflikt durch die bisherige Planung forciert, insbesondere durch die Ausrichtung und Nähe von Häusern. Terrassen und Gärten in Richtung des Gewerbegrundstücks unserer Mandantin sowie durch das Fehlen jeglicher Schallschutzmaßnahmen. In rechtlicher Hinsicht bedeutet dies, dass dem Abwägungsgebot auch nicht annähernd Genüge getan wird, berechnete Interessen des Betriebes unserer Mandantin werden in keiner Weise berücksichtigt.

Auch der Grundsatz der Konfliktbewältigung und der planerischen Zurückhaltung wird verletzt. Dies ist der Fall, da bestehende Konflikte durch die Planung nicht gelöst werden und bereits jetzt absehbar ist, dass sich diese auch in nachfolgenden Verfahren nicht sachgerecht lösen lassen werden.

Schließlich wird auch der Trennungsgrundsatz verletzt, da jedenfalls durch die bisherige Planung keine ausreichende räumliche Trennung zwischen Gewerbe und Wohnbebauung gegeben ist und städtebauliche Gründe, die es rechtfertigen könnten, eine planerische Vorsorge durch räumliche Trennung zurücktreten zu lassen, nicht ersichtlich sind.

Es muss daher festgehalten werden, dass nach diesseitiger Auffassung die derzeitige Planung rechtswidrig ist und einer Überprüfung in einem Normenkontrollverfahren nicht standhalten wird. Falls an der Planung festgehalten werden sollte, muss diese grundlegend unter Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen und insbesondere der berechtigten Interessen des Gewerbebetriebes unserer Mandantin überarbeitet werden.

Selbstverständlich ist unsere Mandantschaft gerne auch zu Gesprächen und einer konstruktiven Zusammenarbeit mit der Gemeinde bereit.“

Beschluss:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die in den Vorentwurfsunterlagen vorangekündigte schalltechnische Untersuchung liegt zwischenzeitlich vor. Dafür notwendige Bestandserfassungen erfolgten in Kooperation sowie mit Zustimmung der Fa. Wagner. Das Gutachten wird allen direkt Beteiligten/Betroffenen, der Öffentlichkeit/Allgemeinheit sowie den Behörden/Trägern im Rahmen des nächsten Verfahrensschrittes zur Kenntnis gegeben. Das schrittweise Erarbeiten des Bebauungsplanes erfolgte von Beginn unter direkter Einbeziehung, Beteiligung und Information der Fa. Wagner. Die Belange und Interessen der Fa. Wagner sind erkannt werden auch im weiteren Bauleitplanverfahren berücksichtigt.

Für das Plangebiet von Relevanz ist die Gebäudeabstrahlung während des Produktionsbetriebes und hierbei insbesondere die ungenehmigten und ungedämpften Zu- und Abluftleitungen. Durch entsprechende Schalldämpfer auf den Zu- und Abluftleitungen kann der maßgebliche Immissionsrichtwert nach TA Lärm] für ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) zur Tagzeit im gesamten Plangebiet eingehalten werden. Ein Nachtbetrieb im Sinne von Produktion ist unter den gegebenen Umständen nach Rechtskraft des BBP/GOP nicht realisierbar.

Für die westlich an die gewerbliche Anlage angrenzende, bestehende Wohnbebauung stellen die Zu- und Abfahrtsvorgänge von Mitarbeitern während der Nachtzeit auf den Parkplätzen westlich des Verwaltungsgebäudes ein bisher ungelöstes Problem dar, da sich hier Überschreitungen des zulässigen Maximalpegels nach TA Lärm einstellen.

Der Markt Eggolsheim wird mit dem Eigentümer der Gewerbeanlage einen städtebaulichen Vertrag abschließen und die erforderlichen baulichen Maßnahmen an den Zu- und Abluftleitungen zusammen mit dem Eigentümer umsetzen bzw. auch die für die Lösung der nicht den BBB/GOP, sondern die Bestandsgebäude betreffenden eigenorganisatorischen Maßnahmen vertraglich regeln. Ein ungelöster bzw. ein nicht lösbarer Konflikt liegt dann nicht vor. Auf diese Weise kann eine Heilung des bereits bestehenden Konfliktes (An-/Abfahrt der Mitarbeiter in der Nachtzeit auf den Parkplatz westlich des Verwaltungsgebäudes) sichergestellt werden.

Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11

2. Herr [REDACTED], 91330 Eggolsheim, Schreiben vom 10.07.2020

Sachverhalt:

Als alleinige Zufahrtstraße zum geplanten Baugebiet ist die Frankenstraße bestimmt worden. Dies ist jedoch aufgrund des mangelhaften Ausbauzustandes dieser Straße bedenklich und deshalb abzulehnen. Insbesondere im Abschnitt mit der Flurnummer 1847 fällt dabei die Einschränkung der Fahrbahn durch abgestellte Fahrzeuge ins Auge, welche einen zusätzlichen Verkehr in Höhe von annähernd 200 Fahrzeugen erschweren. Wie auf Anlage 1 erkennbar ist, werden nahezu durchgehend auf einer Seite Fahrzeuge durch die Anwohner abgestellt, welche die Fahrbahnbreite deutlich verringern; bei einer Messung des am weitesten in die Fahrbahn hineinragenden Fahrzeuges, ergab sich eine verbleibende Breite in Höhe von 3,37 Metern. Hinzu kommt, dass die Frankenstraße auf ihrer gesamten Länge keinen Gehweg oder

Radweg aufweist, sodass sich diese verbleibende Fahrbahnbreite der Fahrzeugverkehr mit Fußgängern und Radfahrern teilt. Angesichts dieser auch heute schon durch die Enge der Fahrbahn geprägten Verkehrssituation ist nicht vorstellbar, diese nun auch noch mit weiteren 200 Fahrzeugen zu belasten. Dabei kommt insbesondere dem hinzukommenden Baustellenverkehr die Rolle zu, die Verkehrssituation endgültig zu überfordern.

Auch im weiteren Straßenabschnitt der Frankenstraße (Flurnummer:1816/5) verbessert sich die Situation nicht. Hier umfasst die Fahrbahnbreite 4 Meter, wobei auch hier kein Gehweg zur Verfügung steht. Mag bisher die Fahrbahnreite ohne Gehweg für die wenigen unmittelbaren Anlieger mit ihrem Quellenverkehr genügt haben, wird sie einem weiteren Anstieg für einen Durchgangsverkehr des Baugebietes nicht mehr gerecht. Durch den weiteren Verkehr ist für die Fußgänger mit einer erhöhten Gefährdung zu rechnen. Auch ist anzumerken dass die Planungen solche Straßenbreiten grundsätzlich nicht für optimal geeignet erachten und deshalb die Straßen des neuen Baugebietes nach modernen Standards mit einer Fahrbahnbreite von 6 Metern planen, und dennoch Altstraßen welche einen solchen Zustand nicht aufweisen mit zusätzlichen Verkehr belasten wollen. Weiterhin erschwert die enge Kurve der Frankenstraße vor meinem Haus Frankenstraße 18 die Verkehrsführung. Um auf die Hofeinfahrt des Grundstückes zu gelangen, ist ein Halten auf der Straße zum Öffnen des Hoftores nötig, dabei beträgt der Abstand zwischen Hoftor und Kurve Frankenstraße 12 Meter. Hiermit wird zwar der erforderliche Abstand nach der StVO von 5 Metern zur Kurve eingehalten, und dies war angesichts des sehr geringen Verkehrsaufkommens auch akzeptabel möglich, sollte jedoch sich das Verkehrsaufkommen um zusätzliche 200 Fahrzeuge täglich erhöht werden ist zweifelhaft ob weiterhin eine unproblematische Zufahrt zum Grundstück möglich sein wird. Insbesondere ist mit einer Belästigung des Verkehrsflusses zu rechnen

Aus diesen Gründen bin ich der Ansicht, dass die geplante Zufahrt über die Frankenstraße aufgrund ihrer Enge nicht geeignet ist den zusätzlichen Verkehr aufzunehmen. Es wird deshalb um eine Planung einer zusätzlichen Zufahrt gebeten, hier käme zum Beispiel auch eine Erschließung über die Rinnigstraße in Betracht.“

Beschluss:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Der Geltungsbereich wird vergrößert. Im Rahmen der Planfortschreibung wird der bisherige Planvorentwurf wie folgt ergänzt: Die „Planstraße B“ wird in Richtung Osten bis zum hier bisher außerhalb des Geltungsbereiches verlaufenden Wirtschaftsweg im Bereich der Flurnummer 719 Gemarkung Eggolsheim durchgebunden und von dort entlang des Trassenverlaufes des bisherigen Wirtschaftsweges in Richtung Südosten bis zur Einmündung in die Rinnigstraße verlängert. Auf diese Weise werden alle derzeit in der Örtlichkeit vorhandenen Möglichkeiten genutzt, den mit den neuen Bauflächen verbundenen Fahrverkehr auf alle im Umfeld des Plangebietes vorhandenen Verkehrswege zu verteilen. Dies gilt auch für den künftigen Baustellenverkehr.

Bezüglich des Aspektes „Baustellenverkehr“ wird auf Ausführungen in der Planbegründung (s. Kap. 10.7.1 „Belange der benachbarten Wohnnutzungen“) hingewiesen (s. Seite 40 letzter Absatz – Seite 41 2. Absatz). Unter diesem Aspekt ist im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ein weiteres Tätigwerden nicht angezeigt.

Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11

3. Frau [REDACTED] & Herr [REDACTED], [REDACTED], 91330 Eggolsheim,
Schreiben vom 09.07.2020,

Sachverhalt:

1) Zufahrtsstraßen:

Als Hauptzufahrtsstraßen in das neue Baugebiet (Abk. BHS-NO) sollen laut Aussage von Bürgermeister Herrn Claus Schwarzmann in der Sitzung des Bauausschusses am 23.06.2020 die beiden Straßenäste der „Frankenstraße“ hergenommen werden. Die damit verbundene verkehrliche Mehrbelastung ist aus Sicht der Anwohner der Frankenstraße nicht zumutbar.

Begründung:

1.1) Straßensituation:

Die beiden Straßenäste der Frankenstraße, welche in Zukunft als Hauptzufahrtsstraßen in das neue Baugebiet „Bahnhofsiedlung Nord - Ost“ (Abk. BHS-NO) genutzt werden sollen, setzen sich aus der „vorderen“ Frankenstraße (Hausnummer 4 - Hausnummer 12 a) und aus der „hinteren“ Frankenstraße (Hausnummer 21 - Hausnummer 13 a) zusammen. Dabei muss angemerkt werden, dass die „hintere“ Frankenstraße eine bauliche Besonderheit aufweist. Der Straßenabschnitt der Frankenstraße von Hausnummer 21 - Hausnummer 20 (83 Meter lang) ist deutlich breiter, als der zweite Straßenabschnitt von Hausnummer 18 bis zur Hausnummer 13 a (76,5 Meter lang). Dieser zweite Abschnitt, der als einer der zwei Hauptzufahrtsstraßen dienen soll, ist nicht breit genug. Es passt gerade so ein in eine Fahrtrichtung hindurch [Anmerkung: Sic!].

Durch diese Engstelle besteht im Begegnungsfall mit einem PKW eine erhöhte Gefahr für spielende Kinder, Fußgänger, Senioren mit Rollatoren (erhöhtes Aufkommen von Senioren in diesem Gebiet), Fahrradfahrer und sonstige Verkehrsteilnehmer. Eine unmittelbare Gefahr für Leib und Leben ergibt sich, wenn ein LKW (z. B. Müllabfuhr, Spedition, Feuerwehr, Tanklastwagen, Baugeräte um nur ein paar zu nennen) dieses Nadelöhr nutzt und sich gleichzeitig ein zweiter Verkehrsteilnehmer auf dieser Straße befindet, da nur sehr wenige Möglichkeiten zum Ausweichen vorhanden sind. Da sich in einem neuen Baugebiet nun mal auch Familien mit Kindern ansiedeln, stellt diese Straße aus den oben genannten Gründen einen großen Konfliktpunkt dar. Ein möglicher Gehweg, auf den man ausweichen oder sich verkehrssicher fortbewegen kann, ist derzeit nicht vorhanden und kann auch in Zukunft aufgrund der besonderen Enge der Straße nicht realisiert werden.

Die Anwohner des neuen Baugebietes (BHS-NO) werden aufgrund der Enge des einen Straßenabschnitts von Hausnummer 18 bis Hausnummer 13 a vornehmlich die „vordere“ Frankenstraße (Hausnummer 4 - Hausnummer 12) nutzen, was zu einer erhöhten Belastung eben dieser führen wird. Wir beziehen uns hier auf die Aussage von Marktgemeinderat Albert (in der Sitzung des Bauausschusses vom 23.06.2020), der laut Formeln ein Verkehrsaufkommen von bis zu 240 Wegen mehr pro Tag errechnet hat. Aus eigener Recherche und Nachberechnungen lässt sich diese Zahl bestätigen. Da jedoch pro Haushalt mit mind. 2 Fahrzeugen gerechnet werden muss, liegt diese Zahl sogar weitaus höher.

Sollte das neue Baugebiet tatsächlich umgesetzt werden, sind gravierende verkehrliche Probleme zu erwarten. Um die bauliche Infrastruktur (Wasserleitung, Abwasser etc.) für das neue Baugebiet (BHS-NO) zu gewährleisten, müssten zwingend beide bestehenden Straßen der „Frankenstraße“ aufgedeckt und modernisiert werden. Dort kommt auf die Gemeinde das Problem zu, dass die bestehende Wasserleitung/Abwasserleitung durch Privatgrundstücke (z. B. Frankenstraße 9) führen. Um diese Missstände zu beseitigen und um einen korrekten Anschluss der Leitungen zu gewährleisten, würde jeweils eine Zufahrtsstraße

für einen langen Zeitraum komplett wegfallen und es bliebe nur die Zufahrt über die oben geschilderte viel zu schmale Straße. Die freie und sichere Zufahrt für die Anwohner (Hausnummer 12 a), (Hausnummer 10), (Hausnummer 13 a), (Hausnummer 14) muss zu jederzeit gewährleistet sein.

Richtet man seinen Blick in die Zukunft, kommt auf die Bewohner der Frankenstraße sogar eine Mehrfachbelastung während der Bauphase der jeweiligen anstehenden Projekte zu. Auf der einen Seite, das neue Baugebiet und auf der anderen Seite die Erweiterung der Bahntrasse für den ICE. Somit kommt es zu einem doppelt gesteigerten Aufkommen von Baufahrzeugen, was in diesem Nadelöhr zu größten Problemen führt. Dies kann optimiert werden, wenn der Baubeginn für das neue Baugebiet auf das Jahr 2025 verlegt wird, da hier die Erweiterung der Bahntrasse für den ICE bereits abgeschlossen ist.

Beschluss:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Der Geltungsbereich wird vergrößert. Im Rahmen der Planfortschreibung wird der bisherige Planvorentwurf wie folgt ergänzt: Die „Planstraße B“ wird in Richtung Osten bis zum hier bisher außerhalb des Geltungsbereiches verlaufenden Wirtschaftsweg im Bereich der Flurnummer 719 Gemarkung Eggolsheim durchgebunden und von dort entlang des Trassenverlaufes des bisherigen Wirtschaftsweges in Richtung Südosten bis zur Einmündung in die Rinnigstraße verlängert. Auf diese Weise werden alle derzeit in der Örtlichkeit vorhandenen Möglichkeiten genutzt, den mit den neuen Bauflächen verbundenen Fahrverkehr auf alle im Umfeld des Plangebietes vorhandenen Verkehrswege zu verteilen. Dies gilt auch für den künftigen Baustellenverkehr. Bezüglich des Aspektes „Baustellenverkehr“ wird auf Ausführungen in der Planbegründung (s. Kap. 10.7.1 „Belange der benachbarten Wohnnutzungen“) hingewiesen (s. Seite 40 letzter Absatz – Seite 41 2. Absatz). Unter diesem Aspekt ist im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ein weiteres Tätig werden nicht angezeigt.

Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11

Sachverhalt:

1.2 Parksituation:

Die Frankenstraße in Richtung ehemaliger Bushaltestelle bzw. jetzige Unterführung (Hausnummer 20 Hausnummer 3, Einmündung Rinnigstraße) ist regelmäßig auf einer Seite mit vielen parkenden Autos belegt. Dies fördert jetzt schon Probleme bei den Anwohnern zu Tage, da regelmäßig die Ausfahrten zugeparkt werden. Etliche Polizeirufe und auch die Beratung mit Herrn Kühn vom Bauhof haben leider keine Besserung gebracht. Das Vorankommen von LKWs, Abschleppwagen, Müllabfuhr, Speditionen wird sowohl durch die äußerlichen Umstände (Straße zu eng und kurvig) als auch durch die parkenden Autos regelmäßig unmöglich gemacht.

Aufgrund der oben geschilderten Lage und der verengten Straße plädieren die Anwohner dafür, im neuen Baugebiet eine Regelung zu erlassen, die allen Bewohnern des neuen Baugebietes vorschreibt, dass die PKWs nicht auf der Straße geparkt werden dürfen. Beim Blick in das Baugebiet „Am Mühlwehr“ sieht man, dass auch dort zu viele PKWs in den beengten Straßen geparkt werden und ein Durchkommen z. B. für Rettungskräfte fast unmöglich wird. Solch eine Lösung und Handhabung ist von den neuen Anwohnern nicht zu tolerieren. Somit werden im neuen Bebauungsplan mindestens 2 Stellplätze für PKWs auf den eigenen Grundstücken gefordert, um einen Konflikt von vorne herein vermeiden zu können.

Ebenfalls ist zu bedenken, dass die „Frankenstraße“ als Zone 30 den Charakter einer beruhigten Straße hat und häufig als Spielstraße von Kindern genutzt wird.

Aufgrund der genannten Gründe sprechen sich die Anwohner der Frankenstraße für eine Öffnung der im Plan eingezeichneten „Sperre“ in Richtung des östlichen Flurbereinigungsweges und über die Rinnigstraße als dritte Zufahrt in das neue Baugebiet aus. Die Rinnigstraße ist aufgrund ihrer Breite und Beschaffenheit gut geeignet, weist einen Gehweg aus und würde eine Überlastung der beiden Zufahrtsstraßen der „Frankenstraße“ verhindern.

Beschluss:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die für Frankenstraße beschriebene, derzeit bereits bestehende Parksituation hat zunächst nichts mit dem gegenständlich prüfrelevanten Bebauungsplan zu tun. Es obliegt nicht dem Zuständigkeitsumfang und der Regelungsbefugnis des vorliegenden planungsrechtlichen Bauleitplanverfahrens, diese Situation zu verändern bzw. hierfür Vorgaben zu treffen. Dies ist nur im Rahmen der gesonderten Anwendung des Verkehrsrechts (z. B. Verkehrsschauen, Treffen verkehrsrechtlicher Anordnungen, auf dieser Grundlage Ausführung amtlicher Beschilderungen, Straßenmarkierungen usw.) zulässig/möglich. Daher erübrigen sich an dieser Stelle weitere Ausführungen zu diesen Bereichen bzw. zu diesem Thema.

Es gilt die gemeindliche Stellplatzsatzung. Diese findet für den Bebauungsplan Anwendung. Demnach sind im Plangebiet notwendige Stellplätze auf Privatgrund nachzuweisen und dauerhaft vorzuhalten. Ein Regelungsdefizit bzw. einen ungelösten Konflikt gibt es nicht.

Bezüglich der künftigen Baugebietserschließung wird auf den vorhergehenden Beschluss verwiesen.

Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11

Sachverhalt:

2) Einschränkung der Lebensqualität

2.1) Lärm:

Durch den Bau des Baugebiets (BHS-NO) entstehen für die Anwohner der Frankenstraße als auch der Rinnigstraße starke Einschränkungen der Lebensqualität. Die Lärmbelastung wird durch die zeitgleich beginnenden Bauarbeiten an der ICE-Strecke um ein Vielfaches verstärkt. Da die Bahn über ein (eingeschränktes) Nachtbaurecht verfügt und gleichzeitig das neue Baugebiet (BHS-NO) gebaut wird, muss die Lärmdauer am Tag mit über 12 Stunden angesetzt werden. Durch diesen konstanten Baulärm ist an Erholung und Ruhe, sowohl am Tag als auch in der Nacht, nicht zu denken. Diese hohe und ständige Lärmbelastung führt erwiesenermaßen zu psychologischen Schädigungen, da kein Ruhen mehr möglich ist. Es muss für die Anwohner der „Frankenstraße“ und der „Rinnigstraße“ ein Lärmschutzkonzept ausgearbeitet werden, das während der Bauzeit großzügige Ruhe- und Erholungsphasen gewährleistet.

Beschluss:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Der Markt Eggolsheim hat diesen Aspekt als prüfrelevant erkannt und sich damit auseinandergesetzt. Er verweist auf seine Ausführungen in der Planbegründung (s. Kap. 10.7.1 „Belange der benachbarten Wohnnutzungen“, Seite 40 ff). Gesundheitsgefährdende Beeinträchtigung der im Umfeld des

Plangebietes bestehenden Bebauung und der hier wohnhaften Menschen sind unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorgaben zu verneinen.

Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11

Sachverhalt:

2.1.1) Maschinenlärm/Betriebslärm:

Der ansässige Betrieb Wagner in der Rinnigstraße produziert vor allem in der Nacht und in den frühen Morgenstunden. Für die zukünftigen Bewohner des neuen Baugebiets stellt das eine nicht zu vernachlässigende Belastung dar. Dieses Traditionsunternehmen sollte am jetzigen Standort unbedingt und ohne Einschränkungen erhalten bleiben. Damit können auch die Arbeitsplätze dieses Betriebs erhalten werden. Sollte jedoch ein Übereinkommen mit dem Betrieb über eine Umsiedlung erfolgreich sein, wäre durch die Umstrukturierung des Betriebsgeländes eine neue Zufahrt in das neue Baugebiet (BHS-NO), den Angehörigen der „Frankenstraße“ gegenüber als ein Entgegenkommen anzusehen. Eine erfolgreiche Durchführung solch einer Umstrukturierung, ohne langjährig leer stehende Betriebshallen ist am ehemaligen Linder – Betriebsgelände/Baugebiet Schottwiesen zu erkennen.

Beschluss:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die genauen Betriebsabläufe der Fa. Wagner wurden in enger Kooperation mit dieser erfasst, untersucht und bewertet. Nicht lösbare Konflikte zeichnen sich hier nach aktuellem Kenntnisstand nicht ab. Mit einer potenziellen städtebaulichen Neuordnung der bislang gewerblich genutzten Flächen in direkter Nachbarschaft zum Plangebiet hat sich der Markt Eggolsheim auseinandergesetzt (s. Ausführungen in Kap. 11.6 „Grünflächen“, Abs. 5, S. 53 der Planbegründung). In Folge des betrachtungsgegenständlichen BBP/GOP verbaut sich der Markt Eggolsheim unter diesem Aspekt zukünftige Entwicklungen nicht.

Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11

Sachverhalt:

2.2) Immissionsschutz:

Teile des geplanten Baugebiets liegen weniger als 150 m von der Hochspannungsleitung parallel zur Autobahn entfernt. Dies stellt für neue Anwohner eine nicht zu vernachlässigte Gefahr durch Elektromog dar. Laut neuesten Studien ist Elektromog maßgeblich am Entstehen von Krebs- (Tumoren) verantwortlich. Vor allem bei Personen, die in der Nähe zu Hochspannungsleitungen im Abstand von weniger als 150 m leben, treten gesundheitliche Probleme deutlich häufiger auf. Auf diese Gefahr sollten die Bauinteressierten dringend aktiv vonseiten der Gemeinde hingewiesen werden. Auch durch den Bau einer Lärmschutzwand an der Autobahn bleibt eine erhöhte Lärmbelastung der Anwohner bestehen. Als bestes Beispiel kann hier der jahrelange Unmut der Forchheimer Anwohner, welche in nächster Nähe zur Autobahn wohnen, herangezogen werden. Trotz dem Aufstellen von neuen 8,50 m hohen Lärmschutzwänden, einer Neuasphaltierung mit Flüsterasphalt und geforderten Tempobegrenzungen ist es vielen Anwohnern immer noch zu laut. Diese andauernde Geräuschbelastung führt zu einer Minderung der Wohn- und Schlafqualität und letztlich auch der Lebensqualität.

Beschluss:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Künftige Bauflächen rücken nicht näher an die Hochspannungsleitung heran, als der bisherige, südlich benachbarte östliche Siedlungsflächenrand. Einen ungelösten bzw. nicht lösbaren Konflikt kann der Markt Eggolsheim unter diesem Aspekt nicht erkennen. Der östliche Plangebietsrand endet weit außerhalb der zur Freileitung gehörenden Schutzzone. Mit dem von der Autobahn ausgehenden Verkehrslärm hat sich der Markt Eggolsheim ebenso auseinandergesetzt wie mit dem von der westlich benachbarten Gleisanlage ausgehenden Bahnverkehrslärm. Die zwischenzeitlich vorliegende schalltechnische Untersuchung hat sich mit diesen Belangen auseinandergesetzt und zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Lebensverhältnisse Festsetzungen getroffen.

Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11

Sachverhalt:

3) Naturschutz:

In den letzten 30 Jahren haben sich in dem Gebiet, welches zum neuen Baugebiet (BHSNO) umgewandelt werden soll, durch vorbildlichen Ackerbau und Landwirtschaft viele besonders geschützte Tiere angesiedelt. So wird in den vergangenen Jahren eine deutliche Zunahme von geschützten Feldwespen beobachtet. Auch haben Fasane die vorhandenen Felder als turnusmäßiges Zuhause für sich entdeckt und können dort beobachtet werden. Eine gesunde Population von Feldhasen hat ebenso in den Jahrzehnte alten Feldern und Wiesen ein Zuhause gefunden, wie Rehwild, dem das geplante Baugebiet als Habitat und Nahrungsstädte dient. Der Rinnigbach bietet durch seine fast unveränderte Beschaffung einen abwechslungsreichen Lebensraum für den streng geschützten Biber.

Beschluss:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Artenschutzrechtliche Belange sind berücksichtigt (s. Ausführungen u. a. in Kap. 13 „Artenschutzrechtliche Belange“). Durch die Beteiligung der Unteren Naturschutzbehörde sowie der einschlägigen Naturschutzverbände stellt der Markt Eggolsheim sicher, dass dieser Belang im gebotenen Umfang berücksichtigt ist. In Richtung Norden rückt der Siedlungsrand des Plangebietes nicht näher an den Rinnigbach heran, als der bereits vorhandene Siedlungsrand. Eingriffe in diesen Lebensraum in Folge des BBP/GOP werden nicht verursacht.

Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11

Sachverhalt:

3.1) Hochwasserschutz:

Beim Hochwasser im Jahr 2011 ist der Rinnigbach über die Ufer getreten, was dazu geführt hat, dass auch Teile der Fläche, die jetzt bebaut werden soll, unter Wasser stand. Durch den Klimawandel sind heftigere Regenfälle und Überschwemmungen deutlich häufiger zu erwarten. Durch den Ausbau der Bahntrasse und den Wegfall von Überschwemmungsflächen ist eine erneute Überschwemmung im Bereich der Bahnhofsiedlung auch aufgrund des

Klimawandels zu erwarten. Die Flächen des neuen Baugebiets (BHS-NO) sind faktisches Überschwemmungsgebiet. Durch die Bebauung „vorne“ an der Bahn und „hinten“ durch das Baugebiet werden die natürlich vorhandenen Überschwemmungsflächen weiter verdichtet, was zu einer Verschärfung der Gesamtsituation mit einer Vergrößerung der Überschwemmungsgefahr führt.“

Beschluss:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Der Markt Eggolsheim verweist auf die Ausführungen in seiner Planbegründung (s. Kap. 10.6 Hochwasserschutzgebiete, wassersensible Bereiche, Wasserschutzgebiete, Grundwasser“). Sowohl in der Planbegründung als auch in der Planzeichnung wird auf die teilflächige Lage des Plangebietes (Nordrand) in einem sog. wassersensiblen Bereich hingewiesen. Diesbezügliche Belange sind erkannt und berücksichtigt. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Überschwemmungsgebietes o. ä. Ein Risikozuwachs bzw. eine Zunahme der Gefährdungslage für Dritte gegenüber dem Status quo ist nach gegenwärtigem Kenntnisstand zu verneinen. Im nächsten Verfahrensschritt werden unabhängig davon die für die Beurteilung diesbezüglicher Fragen relevanten Fachstellen (Wasserwirtschaftsamt Kronach, Fachbereich Wasserrecht am Landratsamt Forchheim) beteiligt. Eine externe, unabhängige Prüfung dieses Sachverhaltes ist sichergestellt.

Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11

Sachverhalt:

4) Vertrauensbruch:

Den Anwohnern im Bereich der Frankenstraße wurde über viele Jahre hinweg versichert, dass dieses jetzt in der Planungsphase stehende Gebiet „nie“ bebaut wird, da es wichtig für die Natur und die Landwirtschaft ist. Familie [REDACTED] (Hausnummer 12 a) und Familie [REDACTED] (Hausnummer 9) wurde auch von Seiten der Gemeinde ihre jetzigen Wohnhäuser und Bauplätze durch genau diese Aussage eines Nichtbebauens attraktiv gemacht. Das neue Baugebiet stellt für viele Bürger einen ernsthaften Vertrauensbruch dar.

Beschluss:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Auf die Ausführungen in Kapitel 5 („Entwicklungsgebot“) der Planbegründung wird verwiesen. Demnach stellt der wirksame gemeindliche Flächennutzungs- und Landschaftsplan mindestens bereits seit dem Jahr 2001 im betrachtungsrelevanten Bereich Wohnbauflächen als gemeindliche Planungsabsicht dar. Bei objektiver Betrachtung kommt unter diesem Aspekt die Konkretisierung dieser Planungsabsicht im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens nicht überraschend. Ergänzend verweist der Markt Eggolsheim auf seine Ausführungen in Kapitel 10.7.1 („Belange der benachbarten Wohnnutzungen“).

Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11

Sachverhalt:**Fazit:**

Bitte würdigen Sie die aufgeführten Argumente in Ihren weiteren Überlegungen zum neuen Baugebiet. Um den geäußerten Sorgen Nachdruck zu verleihen, sind wir auch jederzeit zu weiteren öffentlichkeitswirksamen Schritten (Unterschriftenlisten, Leserbriefe, Bürgerbegehren) bereit. Wir sind aber auch gerne jederzeit dazu bereit, bei einem Besichtigungstermin vor Ort über die genannten Sorgen zu sprechen und unsere Verbesserungsvorschläge einzubringen.

Beschluss:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11

4. Familie [REDACTED], [REDACTED], 91330 Eggolsheim, Schreiben vom 09.07.2020

Sachverhalt:

Die Stellungnahme ist wort- und inhaltsgleich mit der vorhergehenden Stellungnahme Nr. 3 (von [REDACTED] und [REDACTED], [REDACTED], 91330 Eggolsheim) vom 09.07.2020.

Beschluss:

Der Markt Eggolsheim verweist auf seine zur Stellungnahme Nr. 3 gefassten Beschlüsse, die hier analog gelten.

Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11

5. Familie [REDACTED], [REDACTED], 91330 Eggolsheim, Schreiben vom 09.07.2020

Sachverhalt:

Die Stellungnahme ist wort- und inhaltsgleich mit der vorhergehenden Stellungnahme Nr. 3 (von [REDACTED] und [REDACTED], [REDACTED], 91330 Eggolsheim) vom 09.07.2020.

Beschluss:

Der Markt Eggolsheim verweist auf seine zur Stellungnahme Nr. 3 gefassten Beschlüsse, die hier analog gelten.

Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11

6. Familie [REDACTED] 91330 Eggolsheim, Schreiben vom 09.07.2020

Sachverhalt:

Die Stellungnahme ist wort- und inhaltsgleich mit der vorhergehenden Stellungnahme Nr. 3 (von [REDACTED] und [REDACTED], [REDACTED], 91330 Eggolsheim) vom 09.07.2020.

Beschluss:

Der Markt Eggolsheim verweist auf seine zur Stellungnahme Nr. 3 gefassten Beschlüsse, die hier analog gelten.

Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11

7. Herr [REDACTED], 91330 Eggolsheim, Schreiben vom 09.07.2020

Sachverhalt:

Die Stellungnahme ist wort- und inhaltsgleich mit der vorhergehenden Stellungnahme Nr. 3 (von [REDACTED] und [REDACTED], [REDACTED], 91330 Eggolsheim) vom 09.07.2020.

Beschluss:

Der Markt Eggolsheim verweist auf seine zur Stellungnahme Nr. 3 gefassten Beschlüsse, die hier analog gelten.

Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11

8. Herr [REDACTED] und Frau [REDACTED], 91330 Eggolsheim, Schreiben vom 09.07.2020

Sachverhalt:

Die Stellungnahme ist wort- und inhaltsgleich mit der vorhergehenden Stellungnahme Nr. 3 (von [REDACTED] und [REDACTED], [REDACTED], 91330 Eggolsheim) vom 09.07.2020.

Beschluss:

Der Markt Eggolsheim verweist auf seine zur Stellungnahme Nr. 3 gefassten Beschlüsse, die hier analog gelten.

Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11

9. Frau [REDACTED], 91330 Eggolsheim, Schreiben vom 09.07.2020

Sachverhalt:

Die Stellungnahme ist wort- und inhaltsgleich mit der vorhergehenden Stellungnahme Nr. 3 (von [REDACTED] und [REDACTED], [REDACTED], 91330 Eggolsheim) vom 09.07.2020.

Beschluss:

Der Markt Eggolsheim verweist auf seine zur Stellungnahme Nr. 3 gefassten Beschlüsse, die hier analog gelten.

Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11

10. [REDACTED], 91330 Eggolsheim, Schreiben vom 09.07.2020

Sachverhalt:

Die Stellungnahme ist wort- und inhaltsgleich mit der vorhergehenden Stellungnahme Nr. 3 (von [REDACTED] und [REDACTED], [REDACTED], 91330 Eggolsheim) vom 09.07.2020.

Beschluss:

Der Markt Eggolsheim verweist auf seine zur Stellungnahme Nr. 3 gefassten Beschlüsse, die hier analog gelten.

Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11

- C. ERGÄNZUNGSBeschluss ZUM AUFSTELLUNGSBESCHLUSs

Beschluss:

Der Bauausschuss des Marktes Eggolsheim beschließt, den in der Sitzung am 17.12.2019 definierten Geltungsbereich zum Bebauungs- und Grünordnungsplan „Bahnhofsiedlung Nord - Ost“ um Teilflächen der Grundstücke mit den Flurnummern 695 und 1859/2 (beide Gmkg. Eggolsheim) zu ergänzen/erweitern. Die Erweiterung resultiert aus dem Planungsziel, das Baugebiet zukünftig nicht nur über die Frankenstraße zu erschließen, sondern im Rahmen des Bauleitplanverfahrens auch Flächen für eine zusätzliche Verkehrsanbindung an die Rinnigstraße zu sichern.

Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11

D. BILLIGUNGS- UND AUSLEGUNGSbeschluss

Beschluss:

Der Bauausschuss des Marktes Eggolsheim billigt den Planvorentwurf in der Fassung vom 26.06.2020 mit den heute beschlossenen Änderungen und Ergänzungen. Der Planentwurf erhält das Datum vom 27.04.2021. Die Verwaltung wird beauftragt, auf dieser Grundlage die förmliche Öffentlichkeits-, Träger- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Auf die förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung ist ortsüblich im amtlichen Mitteilungsblatt sowie zusätzlich online/digital auf der Homepage des Marktes Eggolsheim hinzuweisen.

Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11

3. Bauanträge, Bauvoranfragen

3.1 Bauantrag: Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage; Bauort: Fl.Nr. 1331/1, Gemarkung Kauernhofen (Neuwiesenstraße 37)

Die Antragsteller haben bereits im Herbst 2020 eine formlose Bauvoranfrage für den Neubau eines Einfamilienhauses gestellt, die in der Bauausschuss-Sitzung vom 20.10.2020 positiv beurteilt wurde.

Nun reichen die Antragsteller einen Bauantrag für den Neubau des Einfamilienhauses mit Garage ein, welcher im Wesentlichen der Bauvoranfrage entspricht. Das Wohnhaus ist mit zwei Vollgeschossen und einem flachgeneigten Satteldach (Dachneigung 22°) geplant. Das Dach der Garage ist mit einem Flachdach vorgesehen.

Im Flächennutzungsplan des Marktes Eggolsheim ist das Gebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Das Gebiet wird dem Innenbereich zugeordnet. Der Bebauungsplan „Kauernhofen, Nord“ ist nicht rechtskräftig. Es gelten somit die Festsetzungen der Gestaltungssatzung und das Einfügungsgebot. Von der Gestaltungssatzung sind Befreiungen für die Dachneigung und -eindeckung, der Höhe des Kniestockes sowie der Fensterformate erforderlich. Die Dachneigung ist mit 22° geplant. Die Dacheindeckung soll anthrazitgrau werden. Wie bereits in der Bauvoranfrage formuliert, ist ein Gebäude mit zwei Vollgeschossen geplant. Von der maximalen Kniestockhöhe von 50 cm wird daher abgewichen. In Sichtnähe ist ebenso ein Haus mit 2 Vollgeschossen realisiert worden. Es sind sowohl stehende als auch liegende Fensterformate passend zum modernen Haustyp vorgesehen. Das Dach der Garage ist mit einem Flachdach geplant, welches teilweise als Dachterrasse genutzt werden soll.

Aus Sicht der Verwaltung können die erforderlichen Befreiungen von der Gestaltungssatzung befürwortet werden. In der Umgebung wurde bereits ein Wohnhaus in ähnlicher Bauweise errichtet. Aufgrund des zweigeschossigen Wohnhauses ist eine geringere Dachneigung verträglicher.

Die Nachbarn haben dem Vorhaben durch ihre Unterschrift auf den Planunterlagen zugestimmt.

Beschluss:

1. Der Markt Eggolsheim erteilt das planungsrechtliche Einvernehmen zu dem im Betreff näher bezeichneten Bauvorhaben gemäß § 36 BauGB.
2. Der Erteilung der erforderlichen Befreiungen von den Festsetzungen der Gestaltungssatzung des Marktes Eggolsheim wird zugestimmt.

Bei Anschluss des Gebäudes an die öffentliche Kanalisation hat der Bauwerber sein Anwesen gegen Rückstau selbst zu schützen (z.B. durch Einbau einer Rückstauklappe).

Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11

3.2 Bauantrag: Neubau eines Einfamilienwohnhauses; Bauort: Fl.Nr. 82, Gemarkung Eggolsheim (Am Schwedengraben 5)

Die Antragsteller reichen für den Neubau eines Einfamilienwohnhauses einen Bauantrag ein. Das Wohnhaus ist im Toskana-Stil mit zwei Vollgeschossen und einem flachen Walmdach geplant.

Im Flächennutzungsplan des Marktes Eggolsheim ist das Gebiet als Gemischte Baufläche dargestellt. Das Gebiet wird dem Innenbereich zugeordnet. Es gelten somit die Festsetzungen der Gestaltungssatzung sowie das Einfügungsgebot. Weiterhin befindet sich das Baugrundstück im denkmalgeschützten Ensemble-Bereich von Eggolsheim. Für diesen Bereich wurden die Gestaltungsrichtlinien für das Sanierungsgebiet „Ortsmitte Eggolsheim“ beschlossen. Von der Gestaltungssatzung sind Befreiungen für die Dachneigung, die Dachdeckung und des Dachüberstandes erforderlich. In den Gestaltungsrichtlinien ist geregelt, dass Dächer mit einer Neigung von mindestens 45° zu versehen sind. Sonderformen sind im Einzelfall möglich, wenn die umgebende Dachlandschaft dies zulässt. Zur Dachdeckung dürfen naturrote, nicht engobierte oder lackierte Ziegel verwenden werden. Der Dachüberstand am Ortgang und an den Traufen ist der Hausform anzupassen. Die ortsüblichen knappen Dachüberstände (bis ca. 20 cm) sind zu übernehmen. Die Dachneigung des Wohnhauses ist mit 25° geplant, da das Dachgeschoss nicht als Aufenthaltsraum genutzt werden soll. Als Dachdeckung ist eine anthrazitfarbene Deckung vorgesehen. In der umgebenen Dachlandschaft befindet sich schon ein Haus mit anthrazitfarbenen Ziegeln und einer geringeren Dachneigung als 45°. Der Dachüberstand ist mit 50 cm geplant. Dieser ist dem optischen Erscheinungsbild des Hauses angepasst und sinnvoll, da es die effektivste Möglichkeit ist, die Fassade vor Witterungseinflüssen zu schützen.

Aus Sicht der Verwaltung kann das Bauvorhaben befürwortet werden, sofern das Vorhaben auch seitens der Denkmalschutzbehörde positiv bewertet wird. Den erforderlichen Befreiungen von der Gestaltungssatzung für die Dachneigung, Farbe der Dachdeckung und des Dachüberstandes kann zugestimmt werden. In Anlehnung an die Gestaltungsrichtlinien sollte den Antragstellern jedoch empfohlen werden, keine engobierten oder lackierten Dachziegel zu verwenden. Der Dachüberstand sollte reduziert werden.

Da sich das Bauvorhaben im denkmalgeschützten Ensemble-Bereich von Eggolsheim befindet, ist die Untere Denkmalschutzbehörde am Genehmigungsverfahren zu beteiligen.

Die Nachbarn haben dem Bauvorhaben durch ihre Unterschrift auf dem Formular „Antrag auf Baugenehmigung“ zugestimmt.

Beschluss:

1. Der Markt Eggolsheim erteilt das planungsrechtliche Einvernehmen zu dem im Betreff näher bezeichneten Bauvorhaben gemäß § 36 BauGB, sofern die Denkmalschutzbehörde das Vorhaben positiv bewertet.
2. Der Erteilung der erforderlichen Befreiungen von der Gestaltungssatzung des Marktes Eggolsheim wird zugestimmt. Den Antragstellern wird in Anlehnung an die Gestaltungsrichtlinien empfohlen, keine engobierten oder lackierten Dachziegel zu verwenden. Der Dachüberstand sollte reduziert werden.

Bei Anschluss des Gebäudes an die öffentliche Kanalisation hat der Bauwerber sein Anwesen gegen Rückstau selbst zu schützen (z.B. durch Einbau einer Rückstauklappe).

Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11

3.3 Bauantrag: Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Garage; Bauort: Fl.Nr. 350/41, Gemarkung Eggolsheim (Am Kreuzschleifer 16)

Die Antragsteller reichen für den Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Garage einen Bauantrag ein.

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Eggolsheim, Hager Bichel“. Vom Bebauungsplan sind Befreiungen für die Höhe des Kniestockes, die Farbe der Dacheindeckung, den Standort der Garage sowie die Firstrichtung erforderlich. Die Befreiungen werden wie folgt begründet:

Die Kniestockhöhe ist mit 75 statt 50 cm geplant. Der höhere Kniestock ermöglicht dem Bauherrn eine bessere Raumausnutzung.

Die Dacheindeckung soll mit anthrazitfarbenen Dachziegeln ausgeführt werden. Die Umgebungsbebauung wurde bereits teilweise mit anthrazitfarbenen Dachziegeln ausgeführt. Die Garage ist an der Ostseite des Grundstückes geplant und überschreitet daher die Baugrenze. Laut Bebauungsplan ist die Zufahrt zum Grundstück von der Süd-West-Seite geplant. Die Zufahrt und der Zugang wurde von der Nordseite gewählt, da diese eine bessere Grundstücksausnutzung (Terrasse auf der Süd-West-Seite) ermöglicht. Durch die Änderung der Garagenbebauung wurde auch die Firstrichtung gedreht. Auch dies ist bereits in der Umgebung erfolgt. Des Weiteren ist auf der Ostseite eine Grenzbebauung vorhanden. Die Garage wurde an die Grenzbebauung des Nachbarn angepasst. Auch sind bereits andere Umgebungsbebauungen außerhalb der Baugrenzen ausgeführt worden. Die Belichtung und Belüftung der Angrenzer werden durch die Bebauung nicht beeinträchtigt.

Aus Sicht der Verwaltung kann den beantragten Befreiungen zugestimmt werden. Das Bauvorhaben fügt sich in die Umgebung ein. Die erforderlichen Befreiungen für die Erhöhung des Kniestockes, der Farbe der Dacheindeckung, der Änderung des Garagenstandortes sowie der Änderung der Firstrichtung wurde mehrfach im Bebauungsplangebiet befürwortet.

Die Nachbarn haben ihre Zustimmung durch Unterschrift auf den Planunterlagen erteilt.

Beschluss:

1. Der Markt Eggolsheim erteilt das planungsrechtliche Einvernehmen zu dem im Betreff näher bezeichneten Bauvorhaben gemäß § 36 BauGB.
2. Der Erteilung der erforderlichen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Eggolsheim, Hager Bichel“ wird zugestimmt.

Bei Anschluss des Gebäudes an die öffentliche Kanalisation hat der Bauwerber sein Anwesen gegen Rückstau selbst zu schützen (z.B. durch Einbau einer Rückstauklappe).

Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11

3.4 Bauantrag: Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Carport; Bauort: Fl.Nr. 329/1, Gemarkung Eggolsheim (Am Kreuzschleifer 7a)

Die Antragsteller haben bereits im Dezember 2020 eine formlose Bauvoranfrage für den Neubau eines Einfamilienhauses gestellt, die in der Bauausschuss-Sitzung vom 15.12.2020 positiv beurteilt wurde.

Nun reichen die Antragsteller einen Bauantrag für den Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Carport ein, welcher im Wesentlichen der Bauvoranfrage entspricht. Das Wohnhaus ist im Toskana-Stil (2-geschossig mit flachgeneigtem Zeltdach) geplant. Der Carport ist mit einem begrünten Flachdach vorgesehen.

Im Flächennutzungsplan des Marktes Eggolsheim ist das Gebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Es gelten somit die Festsetzungen der Gestaltungssatzung sowie das Einfügungsgebot. Von der Gestaltungssatzung sind Befreiungen für die Dachform, -neigung und -eindeckung des Wohnhauses und des Carports erforderlich. Die Gestaltung des Daches des geplanten Wohnhauses soll anstatt eines Satteldaches mit mind. 45° Dachneigung mit einem Zeltdach und einer Dachneigung von 22° und mit dunklen Ziegeln erfolgen. Die Gestaltung des Daches des Carports ist mit einem Flachdach mit extensiver Begrünung geplant.

Aus Sicht der Verwaltung können die erforderlichen Befreiungen von der Gestaltungssatzung befürwortet werden. Im Bereich der St.-Martin-Straße ist bereits ein 2-geschossiges Wohnhaus mit Walmdach vorhanden. Befreiungen für die Bauweise im Toskana-Stil wurden bereits mehrfach erteilt.

Aufgrund der nachträglichen Grundstücksteilung sind die Kosten für die Herstellung der zusätzlichen Hausanschlüsse für Wasser und Kanal von den Antragstellern zu übernehmen. Hierfür ist mit den Antragstellern eine Vereinbarung abzuschließen.

Die Nachbarn haben dem Vorhaben teilweise durch Unterschrift auf den Planunterlagen zugestimmt (Eigentümer der Fl.Nr. 326/2 wurde nicht erreicht, Eigentümer der Fl.Nr. 326/1 hat die Unterschrift verweigert).

Beschluss:

1. Der Markt Eggolsheim erteilt das planungsrechtliche Einvernehmen zu dem im Betreff näher bezeichneten Bauvorhaben gemäß § 36 BauGB.
2. Der Erteilung der erforderlichen Befreiungen von der Gestaltungssatzung des Marktes Eggolsheim wird zugestimmt.

Die Kosten für die zusätzlichen Anschlüsse für Wasser und Abwasser sind von den Antragstellern zu übernehmen.

Bei Anschluss des Gebäudes an die öffentliche Kanalisation hat der Bauwerber sein Anwesen gegen Rückstau selbst zu schützen (z.B. durch Einbau einer Rückstauklappe).

Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11

3.5 Bauantrag: Neubau einer Terrassen-Überdachung; Bauort: Fl.Nr. 1105/7, Gemarkung Weigelshofen (Ahornweg 4)

Die Antragsteller reichen für den Neubau einer Terrassenüberdachung einen Bauantrag ein. Die Terrassenüberdachung soll an der südwestlichen Seite des Wohnhauses errichtet werden.

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Weigelshofen, Lindenweg“. Vom Bebauungsplan sind Befreiungen für die Dachform, -neigung und -deckung der Überdachung sowie der Grundflächenzahl erforderlich. Die Terrassenüberdachung ist mit einem Pultdach mit Verbundsicherheitsglas geplant. Der Bebauungsplan sieht als Dachform Satteldach mit einer Dachneigung zwischen 35 und 51° vor. Die Dachdeckung ist in ziegelroten bis rotbraunen Ziegeln oder Dachsteine und extensive Dachbegrünung vorgegeben. Zusätzlich wird die zulässige Grundflächenzahl von 0,30 geringfügig überschritten. Die Befreiungen werden wie folgt begründet:

„Durch die Bestandsgebäude ist die zulässige Grundfläche auf dem Grundstück bereits fast ausgeschöpft. Ein Satteldach ist für die Terrassenüberdachung nicht umsetzbar. Um eine gewisse Lichtdurchflutung von der Terrasse / Wohnhaus zu erreichen, wurde eine Eindeckung mit Verbundsicherheitsglas-Platten gewählt. Aufgrund der derzeitigen Situation wollten die Bauherren die eigene Terrasse qualitativ besser nutzen. Aus diesem Grund sind die o.g. Befreiungen zum Bebauungsplan entstanden. Die Abstandsflächen werden eingehalten. Die Abweichungen beeinträchtigen den Bebauungsplan in seiner Gesamtheit nicht. Die Terrassenüberdachung fügt sich in seiner Beschaffenheit der örtlichen Bebauung ein. Nachbarschaftliche Belange sind durch die Planung ebenfalls nicht gegeben.“

Aus Sicht der Verwaltung können die erforderlichen Befreiungen erteilt werden, da sich das Bauvorhaben in die umliegende Bebauung einfügt.

Die Nachbarn haben dem Vorhaben durch ihre Unterschrift auf den Planunterlagen zugestimmt.

Beschluss:

1. Der Markt Eggolsheim erteilt das planungsrechtliche Einvernehmen zu dem im Betreff näher bezeichneten Bauvorhaben gemäß § 36 BauGB.
2. Der Erteilung der erforderlichen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Weigelshofen, Lindenweg“ wird zugestimmt.

Bei Anschluss des Gebäudes an die öffentliche Kanalisation hat der Bauwerber sein Anwesen gegen Rückstau selbst zu schützen (z.B. durch Einbau einer Rückstauklappe).

Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11

3.6 Bauantrag: Abbruch Tanzscheune und Errichtung Schaubrennerei und Wohnung; Bauort: Fl.Nr. 48, Gemarkung Drosendorf (Feuersteinstraße 55)

Der Antragsteller reicht für den Abbruch der Tanzscheune und Errichtung einer Schaubrennerei und Wohnung einen Bauantrag ein. Das neue Gebäude ist zweigeschossig mit einem flachen Satteldach geplant. Im Erdgeschoss ist eine Schaubrennerei mit Verkaufsraum, im Obergeschoss ist eine Wohneinheit vorgesehen.

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Drosendorf, Landgasthof Zehner“. Vom Bebauungsplan sind Befreiungen für die Überschreitung der Baugrenze, die Dachform und -neigung in Teilbereichen sowie der Fensterformate erforderlich. Die westliche Baugrenze wird überschritten. Die Grenzbebauung entspricht dem Bestand der abzubrechenden Tanzscheune und schließt an der Grenzbebauung auf dem Nachbargrundstück an. Das Flachdach bzw. ein flachgeneigtes Pultdach in Teilbereichen führt zur Reduzierung der Gebäudehöhe an der Grundstücksgrenze. Die Höhe entspricht etwa dem der abzubrechenden Nebengebäude. Im Teilbereich des Durchgangs zur gegenüberliegenden Scheune werden Fenster im liegenden Format verwendet. Diese dienen zur Belichtung der Arbeitsstätten und als „Schaufenster“ für Flächen mit edlen Destillaten. Die liegenden Fensterformate haben keine Außenwirkung.

Aus Sicht der Verwaltung kann dem Vorhaben zugestimmt werden. Die erforderliche Befreiung für die Dachform und -neigung in Teilbereichen kann befürwortet werden. Das abzubrechende Gebäude wurde ebenfalls teilweise mit einem Flachdach errichtet. Auch der Befreiung für das Überschreiten der Baugrenze kann aus Sicht der Verwaltung zugestimmt werden, da das abzubrechende Gebäude ebenfalls bereits außerhalb der Baugrenze, direkt an der Grundstücksgrenze, errichtet wurde. Die Fenster im liegenden Format sind an der östlichen Seite des Gebäudes vorgesehen. Diese sind nur vom Hof aus einsehbar.

Die erforderlichen Stellplätze sind gemäß der gemeindlichen Stellplatzsatzung nachzuweisen.

Die Nachbarn haben dem Vorhaben durch ihre Unterschrift auf den Planunterlagen zugestimmt.

Beschluss:

1. Der Markt Eggolsheim erteilt das planungsrechtliche Einvernehmen zu dem im Betreff näher bezeichneten Bauvorhaben gemäß § 36 BauGB.
2. Der Erteilung der erforderlichen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Drosendorf, Landgasthof Zehner“ wird zugestimmt.
3. Die erforderlichen Stellplätze sind gemäß der gemeindlichen Stellplatzsatzung nachzuweisen.

Bei Anschluss des Gebäudes an die öffentliche Kanalisation hat der Bauwerber sein Anwesen gegen Rückstau selbst zu schützen (z.B. durch Einbau einer Rückstauklappe).

Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11

3.7 Bauantrag: Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage; Bauort: Fl.Nr. 489, Gemarkung Drügendorf (Drügendorf 148)

Der Antragsteller hat bereits im November 2020 einen Antrag auf Vorbescheid für den Neubau eines Wohnhauses mit Garage gestellt, der in der Bauausschuss-Sitzung vom 17.11.2020 positiv beurteilt wurde. Das Landratsamt Forchheim hat mit Bescheid vom 18.02.2021 die Voranfrage genehmigt.

Nun reicht der Antragsteller einen Bauantrag für den Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage ein, welcher im Wesentlichen dem Antrag auf Vorbescheid entspricht. Auf dem Baugrundstück soll ein Wohnhaus mit einem Flachdach entstehen. Der Baukörper wird gegliedert und in L-Form ausgebildet. Die Geschosse sind versetzt zueinander angeordnet. Dem Wohnhaus vorgelagert ist eine Doppelgarage in Grenznähe zum südöstlichen Nachbargrundstück.

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Drügendorf, Neuwiesen“. Vom Bebauungsplan bzw. der gemeindlichen Gestaltungssatzung sind Befreiungen für die Dachform und -neigung, der Überschreitung der Baugrenze, der Dacheindeckung sowie der Fensterformate erforderlich. Der Bebauungsplan sieht für dieses Grundstück eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen, bestehend aus Erd- und Dachgeschoss mit Kniestock und einer Dachneigung von 48° vor. Die vorgesehene Bauweise führt zu einem deutlich höheren Gebäude, welches den freien Blick des Nachbargrundstückes ins Tal wesentlich behindert. Die geplante Bauweise fügt sich höhenmäßig in die vorhandene Topographie ein. Die Grundfläche entspricht der gemäß Bebauungsplan zulässigen Größe. Das Flachdach wird extensiv begrünt und wirkt somit regenwasserabflussverzögernd. Es bietet zudem Lebensraum für Insekten und kann somit als wesentlich ökologischer angesehen werden als ein geneigtes Dach mit harter Bedachung.

Aus Sicht der Verwaltung können die erforderlichen Befreiungen befürwortet werden. Im Bebauungsplangebiet wurden bereits mehrfach Befreiungen für die Dachform und -neigung erteilt. Den Befreiungen wurde im Zuge der Behandlung des Antrages auf Vorbescheid bereits zugestimmt.

Die Nachbarn haben dem Vorhaben durch ihre Unterschrift auf den Planunterlagen zugestimmt.

Beschluss:

1. Der Markt Eggolsheim erteilt das planungsrechtliche Einvernehmen zu dem im Betreff näher bezeichneten Bauvorhaben gemäß § 36 BauGB.
2. Der Erteilung der erforderlichen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Drügendorf, Neuwiesen“ und der gemeindlichen Gestaltungssatzung wird zugestimmt.

Bei Anschluss des Gebäudes an die öffentliche Kanalisation hat der Bauwerber sein Anwesen gegen Rückstau selbst zu schützen (z.B. durch Einbau einer Rückstauklappe).

Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11

3.8 Bauantrag: Neubau eines Mehrfamilienhauses; Bauort: Fl.Nr. 6, Gemarkung Drügendorf (Drügendorf 1)

Die Antragstellerin beabsichtigt auf dem Grundstück ein Mehrfamilienwohnhaus mit 10 Wohneinheiten zu errichten. Das Grundstück ist bisher mit einem Einfamilienhaus und einer Scheune bebaut. Beide Gebäude sollen abgebrochen werden.

Im Flächennutzungsplan des Marktes Eggolsheim ist das Gebiet als Gemischte Baufläche dargestellt. Das Gebiet wird dem Innenbereich zugeordnet.

Das geplante Gebäude hat Abmessungen von 21,50 m x 14,50 m und ist mit 2 Vollgeschossen zuzüglich ausgebautem Dachgeschoss geplant. Die Dachneigung beträgt 40°. Als Dachform ist ein Walmdach vorgesehen. An der Südseite des Gebäudes, entlang der Ortsdurchfahrt, ist eine großzügige Gaube beabsichtigt. Hierdurch wirkt das Gebäude fast dreigeschossig. Die erforderlichen Stellplätze sind an der östlichen Grundstücksgrenze sowie im nördlichen Bereich des Grundstückes als offene Stellplätze dargestellt. Bei einer Grundstücksfläche von 1.082 m² und einer überbauten Grundfläche von 511 m² (Wohnhaus und Stellplätze) ergibt sich eine Grundflächenzahl von 0,47 und eine Geschossflächenzahl von 0,85.

Aus Sicht der Verwaltung kann dem Vorhaben in der vorgelegten Form nicht zugestimmt werden, da es sich aufgrund der Kubatur des Gebäudes am Ortseingang von Drügendorf nicht in die Umgebung einfügt. Entlang der Ortsdurchfahrt von Drügendorf sind die Grundstücke überwiegend mit Ein- bzw. Zweifamilienhäusern bebaut.

Die Planung sollte zur besseren Einbindung in die umgebende Bebauung auf ein Gebäude mit einem Vollgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss reduziert werden (vergleichbar mit dem Mehrfamilienhaus mit 5 Wohneinheiten in der Rosenaustraße am Ortseingang von Eggolsheim).

Die Unterschriften der Nachbarn konnten von der Antragstellerin nicht bis zur Sitzung eingeholt werden, da eine Adresse nicht mehr stimmt und der andere Nachbar nicht erreicht wurde.

Beschluss:

Der Markt Eggolsheim verweigert das planungsrechtliche Einvernehmen zu dem im Betreff näher bezeichneten Bauvorhaben gemäß § 36 BauGB, da sich das Bauvorhaben in der vorgelegten Form hinsichtlich der GRZ, der GFZ und der Anzahl der Vollgeschosse nicht in die umgebende Bebauung am Ortseingang von Drügendorf einfügt.

Seitens des Bauausschusses kann die Zustimmung zur Bebauung des Grundstückes mit einem Mehrfamilienhaus (ein Vollgeschoss zuzüglich ausgebautem Dachgeschoss) in Aussicht gestellt werden. Die Planung wäre dahingehend zu ändern und erneut dem Bauausschuss vorzulegen.

Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11

3.9 Bauantrag: Sanierung des Anwesens und Ausbau des ehemaligen Stalles; Bauort: Fl.Nr. 162, Gem. Eggolsheim (Hauptstraße 36)

Der Antragsteller reicht für die Sanierung des Anwesens sowie für den Ausbau des ehemaligen Stalles einen Bauantrag ein. Haupt- und Nebengebäude werden zusammen zur privaten Wohnnutzung ausgebaut. Zur ausreichenden Belichtung des Dachgeschosses sind insgesamt 5 Schleppgauben vorgesehen.

Im Flächennutzungsplan des Marktes Eggolsheim ist das Gebiet als Gemischte Baufläche dargestellt. Es gelten somit die Festsetzungen der Gestaltungssatzung sowie das Einfügungsgebot. Befreiungen von der Gestaltungssatzung sind nicht beantragt.

Das Vorhaben befindet sich im Ensemble-Bereich des Ortskerns von Eggolsheim. Bereits im Vorfeld fand eine Sanierungsberatung mit Herr Heckelsmüller statt. Herr Heckelsmüller befürwortet die Sanierung des Anwesens in der vorgelegten Form. Gemäß den Gestaltungsrichtlinien für das Gebiet „Ortsmitte Eggolsheim“ sind liegende Dachfenster nur in nicht einsehbaren Dachflächen zulässig. Da die geplanten Dachfenster auch bereits teilweise im Bestand vorhanden sind, ist dies vertretbar. An der Nordseite des Gebäudes ist ein Außenkamin geplant. Auch diese sind gemäß den Gestaltungsrichtlinien nur in nicht einsehbaren Bereichen zulässig. Nach Rücksprache mit Herrn Heckelsmüller kann dies ebenfalls akzeptiert werden.

Da sich das Bauvorhaben im denkmalgeschützten Ensemble-Bereich von Eggolsheim befindet, ist die Untere Denkmalschutzbehörde am Genehmigungsverfahren zu beteiligen.

Die Nachbarn haben dem Vorhaben durch ihre Unterschrift auf den Planunterlagen zugestimmt.

Beschluss:

Der Markt Eggolsheim erteilt das planungsrechtliche Einvernehmen zu dem im Betreff näher bezeichneten Bauvorhaben gemäß § 36 BauGB, sofern die Denkmalschutzbehörde keine Einwendungen erhebt.

Bei Anschluss des Gebäudes an die öffentliche Kanalisation hat der Bauwerber sein Anwesen gegen Rückstau selbst zu schützen (z.B. durch Einbau einer Rückstauklappe).

Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11

3.10 Bauantrag: Neubau eines Zweifamilienwohnhauses; Bauort: Fl.Nr. 21, Gemarkung Neuses (Bamberger Straße 15)

Die Antragstellerin reicht für den Neubau eines Zweifamilienhauses einen Bauantrag ein. Das Wohnhaus ist eingeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss und einem steilen Satteldach geplant. An der Ostseite des Wohnhauses sind zwei Schleppdachgauben vorgesehen. Die bestehende landwirtschaftliche Scheune soll abgebrochen werden.

Im Flächennutzungsplan des Marktes Eggolsheim ist das Gebiet als Gemischte Baufläche dargestellt. Das Gebiet wird dem Innenbereich zugeordnet. Es gelten somit die Festsetzungen der Gestaltungssatzung sowie das Einfügungsgebot. Befreiungen von der Gestaltungssatzung sind nicht beantragt. Allerdings ist eine Befreiung von der gemeindlichen Stellplatzsatzung erforderlich, da der Stauraum von 5 m vor der Garage nicht eingehalten werden kann. Da in diesem Bereich jedoch ein breiter Gehweg im Zuge der Dorferneuerungsmaßnahme gebaut wurde, kann der Verkürzung des Stauraumes ausnahmsweise zugestimmt werden.

Die Planung wurde im Vorfeld mit Frau Pelz-Lindner, die an der Planung der Dorferneuerungsmaßnahme beteiligt ist, abgestimmt. Frau Pelz-Lindner unterstützt den eingereichten Antrag. Das Gesamtbild wirkt stimmig und passt zum alten Ortskern. Die Verwaltung schließt sich dieser Auffassung an.

Die Nachbarn haben dem Vorhaben durch ihre Unterschrift auf den Planunterlagen zugestimmt.

Beschluss:

1. Der Markt Eggolsheim erteilt das planungsrechtliche Einvernehmen zu dem im Betreff näher bezeichneten Bauvorhaben gemäß § 36 BauGB.
2. Der Erteilung der erforderlichen Befreiung von der gemeindlichen Stellplatzsatzung hinsichtlich der Verkürzung des Stauraumes wird zugestimmt.

Bei Anschluss des Gebäudes an die öffentliche Kanalisation hat der Bauwerber sein Anwesen gegen Rückstau selbst zu schützen (z.B. durch Einbau einer Rückstauklappe).

Einstimmig beschlossen Ja 10 Nein 0 Anwesend 11 Persönlich beteiligt 1

Abstimmungsvermerke:

1. Bürgermeister Claus Schwarzmann war wegen persönlicher Beteiligung von der Beratung und Beschlussfassung ausgeschlossen.

3.11 Verlängerung der Baugenehmigung: Erweiterung und Sanierung des DJK-Sportheimes; Bauort: Fl.Nrn. 4873 und 4873/2, Gemarkung Eggolsheim

Dieses Vorhaben wurde bereits mit Bescheid des Landratsamtes Forchheim vom 10.11.2017 genehmigt. Die Baugenehmigung ist 4 Jahre gültig und würde somit zum 09.11.2021 ablaufen. Da bereits heute absehbar ist, dass bis zu diesem Zeitpunkt der Baubeginn nicht erfolgt, wird die Verlängerung der Baugenehmigung um zwei Jahre beantragt.

Beschluss:

Der Markt Eggolsheim erteilt das planungsrechtliche Einvernehmen zur Verlängerung der Baugenehmigung für das im Betreff näher bezeichnete Bauvorhaben gemäß § 36 BauGB.

Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11

3.12 Antrag auf Vorbescheid: Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Einliegerwohnung und Doppelgarage - erneute Vorlage; Bauort: Fl.Nr. 303, Gemarkung Bammersdorf (Juraquelle 32)

Der Antrag wurde in der letzten Sitzung des Bauausschusses behandelt. Dabei wurde beschlossen, dass der Antragsteller die Planung mit den Nachbarn abstimmen soll. Weiterhin soll die Genehmigungsfähigkeit des Bauvorhabens beim Landratsamt geklärt werden. Sofern eine Änderung der Ortsabrundungssatzung gefordert wird, ist vom Antragsteller ein geeignetes Planungsbüro zu beauftragen.

Zwischenzeitlich liegt der Verwaltung die Stellungnahme der direkt angrenzenden Nachbarn vor. Diese stimmen der vorgelegten Planung nicht zu, da das Vorhaben nicht den amtlich vorgestellten Satzungsvorgaben entspricht. Sie halten die Planung für überdimensioniert. An dieser exponierten Stelle am Ortsende, an drei Seiten von Natur umgeben, müsse optisch dezent und zurückhaltend, möglichst naturnah gebaut werden!

Weiterhin hat der Antragsteller mit dem Landratsamt Kontakt aufgenommen. Da das geplante Vorhaben in mehreren Punkten von der Ortsabrundungssatzung abweicht, fordert das Landratsamt die Änderung der Satzung. Die Festsetzungen der Satzung sollen auf das Bauvorhaben abgestimmt werden. Die Planungshoheit zu den Festsetzungen der Satzung obliegt der Gemeinde.

Die Verwaltung weist nochmals darauf hin, dass die Ortsabrundungssatzung ausschließlich nur für dieses eine Baugrundstück erlassen wurde. Aufgrund der Lage am Ortsrand wurden bewusst die Festsetzungen für die Gestaltung des Wohnhauses in der vorliegenden Form gewählt. Mit der Bebauung des Grundstückes soll die vorhandene Siedlung nach Norden abgerundet werden. Die Gestaltung des Gebäudes und das Maß der baulichen Nutzung sollten sich an der angrenzenden, vorhandenen Bebauung orientieren. Weiterhin ist die geplante Garage im Sichtdreieck der Einmündung der Straße „Juraquelle“ in den geplanten Kernweg nicht möglich.

Aus den genannten Gründen und aufgrund der Stellungnahme der Nachbarn sollte die Planung an die Festsetzungen der rechtskräftigen Satzung angepasst und entsprechend umgeplant werden. Von der Durchführung einer Änderung der Satzung sollte an diesem Ortsrandbereich, unmittelbar am Sittenbach abgesehen werden.

Der Antragsteller hat eine Begründung seines Vorhabens eingereicht. Diese wird den Bauausschuss-Mitgliedern über die BayernBox zur Verfügung gestellt.

Beschluss:

Der Planung wird in der vorgelegten Form nicht zugestimmt. Aus den im Sachverhalt aufgeführten Punkten ist die Planung an die Festsetzungen der Satzung anzupassen. Von der Durchführung einer Änderung der Satzung für dieses eine Bauvorhaben wird abgesehen.

Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11

3.13 Antrag auf Befreiung vom Bebauungsplan: Errichtung einer Hauseingangsüberdachung, eines Gerätehauses, eines Holzunterstandes und eines Freisitzes; Bauort: Fl.Nr. 534, Gemarkung Bammersdorf (Jägersburger Straße 53)

Mit Schreiben vom 13.04.2021 beantragen die Antragsteller die Erteilung einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Bammersdorf, An der Jägersburg“ für die Errichtung einer Hauseingangsüberdachung, eines Gerätehauses, eines Holzunterstandes sowie eines Freisitzes.

Für die genannte Terrassenüberdachung ist ein Bauantrag erforderlich. Hierüber wurden die Antragsteller informiert.

Die geplanten Vorhaben sind grundsätzlich verfahrensfrei. Die geplante Hauseingangsüberdachung gilt als sonstige Anlage an Gebäuden. Das Gerätehaus, der Holzunterstand und der Freisitz haben weniger als 75 m³ Rauminhalt. Allerdings befinden sich alle Vorhaben außerhalb der im Bebauungsplan festgelegten Baugrenze.

Aus Sicht der Verwaltung kann dem Vorhaben zugestimmt werden. Derartige Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans wurden bereits mehrfach erteilt.

Die direkt betroffenen Nachbarn haben ihre Zustimmung zum Vorhaben erteilt.

Beschluss:

Der Markt Eggolsheim erteilt das planungsrechtliche Einvernehmen zu dem im Betreff näher bezeichneten Bauvorhaben gemäß § 36 BauGB.

Der Erteilung der erforderlichen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Bammersdorf, An der Jägersburg“ wird zugestimmt.

Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11

3.14 Bauantrag: Neubau einer Werkstatthalle mit Büros für ein Transportunternehmen; Bauort: Fl.Nr. 2303/2, Gemarkung Eggolsheim (Bahnhofstraße 32)

Die Antragsteller reichen für den Neubau einer Werkstatthalle mit Büros einen Bauantrag ein. Das Gebäude ist zweigeschossig mit einem flachgeneigten Satteldach geplant. Im Erdgeschoss sind neben der Lkw-Werkstatt Büroräume vorgesehen. Weitere Büroräume befinden sich im Obergeschoss.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Eggolsheim, Wertstoffhof“. Vom Bebauungsplan ist eine Befreiung für die Grundflächenzahl erforderlich. Diese ist mit 0,8 im Bebauungsplan festgelegt. Begründet wird dies von den Antragstellern wie folgt: „Für unser Transportunternehmen und dies gilt auch für alle in diesem Bereich tätigen Firmen ist die Flächenaufteilung und Flächenausnutzung von entscheidender Bedeutung. Nicht nur gesetzliche Festlegungen, sondern auch betriebsinterne Abläufe und v.a. die Anzahl unserer Züge, verlangen einen hohen Flächenbedarf am neuen Standort, der unter betrieblichen Maßstäben schon an der äußersten Grenze unseres Flächenbedarfs angesiedelt ist. Die Vorgaben des Bebauungsplans bezüglich der Grundflächenzahl überschreiten wir um 0,07, wofür wir eine Befreiung beantragen. Bei 9.463 m² Gesamtgröße unseres Grundstücks und geplanten befestigten Flächen von 8.250 m² hoffen wir, dass die aufgezeigten Gründe Sie überzeugen unserem Antrag zu entsprechen.“

Aus Sicht der Verwaltung kann der erforderlichen Befreiung zugestimmt werden, da die Grundflächenzahl mit 0,87 nur geringfügig überschritten wird.

Da in der Nähe des Baugrundstückes mehrere Leitungen (Bahnstrom-, Gas-, Stromleitung, etc.) sowie die Autobahn verlaufen und hierfür entsprechende Schutzstreifen freizuhalten sind, sind sowohl die DB Energie GmbH, die Fa. Open Grid GmbH, Bayernwerk sowie die Autobahngesellschaft (vormals Autobahndirektion Nordbayern) zu beteiligen. Die Fachstellen werden vom Antragsteller über das Bauvorhaben unterrichtet und um Stellungnahme gebeten. Nachweise über die Löschwasservorhaltung, Entwässerungskonzept sowie Immissionen werden nachgereicht. Die Prüfung der Nachweise obliegt dem Landratsamt Forchheim.

Beschluss:

1. Der Markt Eggolsheim erteilt das planungsrechtliche Einvernehmen zu dem im Betreff näher bezeichneten Bauvorhaben gemäß § 36 BauGB, sofern von den beteiligten Fachstellen und Versorgern keine Bedenken geäußert werden.
2. Der Erteilung der erforderlichen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Eggolsheim, Wertstoffhof“ wird zugestimmt.

Anfallendes Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück über Rigolen zu versickern. Eine hierfür ggf. erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis ist gesondert zu beantragen.

Bei Anschluss des Gebäudes an die öffentliche Kanalisation hat der Bauwerber sein Anwesen gegen Rückstau selbst zu schützen (z.B. durch Einbau einer Rückstauklappe).

Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11

4. Bauleitplanung der Nachbargemeinden

4.1 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Altendorf

Der Gemeinderat Altendorf hat in seiner Sitzung vom 25.09.2018 beschlossen, den Flächennutzungsplan zum 8. Mal zu ändern. Der Markt Eggolsheim wird mit Schreiben vom 06.04.2021 an der Bauleitplanung der Nachbargemeinde beteiligt.

Im Rahmen des Verkehrsprojektes Deutsche Einheit – VDE-Nr. 8.1, Ausbaustrecke Nürnberg-Ebensfeld wird in Altendorf die höhengleiche Querung Jurastraße umgebaut. Anstelle der derzeitigen Schrankenanlage wird eine Eisenbahnüberführung errichtet, die eine Querung für den Pkw-/Fußgänger- und Radverkehr vorsieht und in der Durchfahrtshöhe beschränkt ist. Der darüberhinausgehende Verkehr wird südlich der Gemeinde Altendorf umgeleitet. Hierzu wird die Staatsstraße St 2260 nach Süden verlagert, im Plangebiet die Staatsstraße St 2260 (neu) errichtet, die an der Staatsstraße St 224 anbindet, über ein neu zu errichtendes Brückenbauwerk über den Bamberger Weg zur Jurastraße führt.

Nach dem bestehenden Flächennutzungsplan sind die hiervon betroffenen Grundstücke als Flächen für Landwirtschaft und Wasserflächen/Flächen für Abgrabungen ausgewiesen. Zur Errichtung der Staatsstraße St 2260 (neu) ist daher der Flächennutzungsplan in Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die überörtlichen Hauptverkehrswege zu ändern.

Beschluss:

Der Markt Eggolsheim erhebt keine Einwendungen gegen die vorgelegte Bauleitplanung der Gemeinde Altendorf.

Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11

4.2 Änderung des Bebauungsplanes "Laubberg" der Gemeinde Altendorf

Der Gemeinderat Altendorf hat in seiner Sitzung vom 25.03.2021 beschlossen, den Bebauungsplan „Laubberg“ in Seußling zu ändern. Der Markt Eggolsheim wird mit E-Mail vom 16.04.2021 an der Bauleitplanung der Nachbargemeinde beteiligt.

Das betroffene Baugrundstück auf der Flurnummer 183 ist im rechtsgültigen Bebauungsplan relativ groß. Durch die Änderung der Festlegungen des Bebauungsplanes „Laubberg“ soll der Nachfrage von Bauherren nach kleineren Grundstücken Rechnung getragen werden. Außerdem ist im rechtsgültigen Bebauungsplan zur Erschließung der südlich des Baugebietes liegenden Grundstücke eine landwirtschaftliche Zufahrt mit 3,5 m Breite vorgesehen. Neben der landwirtschaftlichen Zufahrt wird ein privater Erschließungsweg für die hinterliegenden Baugrundstücke mit ebenfalls 3,5 m Breite vorgesehen.

Weiterhin wird der Kniestock bis zu einer Höhe von max. 0,75 m zugelassen.

Beschluss:

Der Markt Eggolsheim erhebt keine Einwendungen gegen die vorgelegte Bauleitplanung der Gemeinde Altendorf für die Änderung des Bebauungsplans „Laubberg“ in Seußling.

Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11

5. Straßensanierung Am Hirtentor und Bammersdorfer Straße - optionaler barrierefreier Ausbau der Bushaltestellen

In der Sitzung des Bauausschusses am 16.03.2021 wurde die Verwaltung beauftragt, die optionale Realisierung des barrierefreien Ausbaus der beiden Bushaltestellen im Bereich der Straßen „Am Hirtentor“ und „Bammersdorfer Straße“ zu prüfen und die hierfür entstehenden Kosten grob zu ermitteln.

Aus Sicht der Verwaltung macht ein barrierefreier Ausbau der Haltestellen im Zuge der Straßensanierung grundsätzlich Sinn, da die Randbereiche und Straßenborde bei den anstehenden Maßnahmen grundsätzlich mit einbezogen werden müssen und die ausführende Firma dies bei guter Angebotslage ggf. direkt mit vollziehen könnte.

Haltestelle „Am Hirtentor“

Die Haltepunkte „Am Hirtentor“ sind derzeit verkehrsunünstig in den Einmündungsbereichen zum Edeka-Markt bzw. in die Forchheimer Straße platziert. Die Haltestelle ist stark frequentiert (20 Fahrten pro Werktag, 8 bis 14 Fahrten an den Wochenendtagen) und wird gut angenommen. Einige Anfragen aus der Bevölkerung haben die Verwaltung bereits erreicht, die ebenfalls den barrierefreien Ausbau sowie die Installation eines Wartehauses zur Thematik hatten.

An den aktuellen Standorten der Haltestelle ist für einen barrierefreien Ausbau allerdings zu wenig Platz. Eine Versetzung der Haltestelle wäre notwendig und ist auch aus Gründen der Verkehrssicherheit sinnvoll.

Ein Ausbau der Haltestelle könnte im Grünbereich vor dem Hirtentor und gegenüberliegend im Grünstreifen zwischen Straße und Parkplatz des Edeka-Marktes erfolgen. Die Zuwegung wäre auf der Seite des Hirtentores vom bestehenden Gehweg von mehreren Stellen aus möglich. Auf der Seite des Edeka-Marktes könnte die Zuwegung im Anschluss an den Zebrastreifen und als Abzweigung des Fußweges zum Edeka-Markt entlang des Straßenbestandes erfolgen.

Bei der Ausstattung der etwaigen Haltestellen mit Wartehäusern sollte jedoch unbedingt bedacht werden, dass diese in der Ortsmitte mit Blick auf das Hirtentor durchaus ortsbildprägend sind. Entsprechend sollte bei der Auswahl der Wartehäuser auf eine sich in die Bebauung einfügende Variante geachtet werden.

Bestand:



Haltestelle „Bammersdorfer Straße“

Die Haltepunkte „Bammersdorfer Straße“ sind sehr gering frequentiert (1 bis maximal 2 Fahrten an den Werktagen, an den Wochenenden keine Fahrt).

Nach Prüfung vor Ort könnte ein Ausbau auf östlicher Seite (Pestalozzistraße) ohne größeren Aufwand erfolgen. Auf westlicher Seite ist ein Ausbau aus Platzgründen schwieriger und aufwendiger. Hier könnte nur mittels Straßenverengung und Einschleifung der nötige Platz für den Wartebereich geschaffen werden.

Bestand:



Kosten und Förderung

Die Kosten für eine doppelseitige barrierefreie Bushaltestelle belaufen sich nach Auskunft des ÖPNV standardmäßig auf ca. 15.000 € bis 20.000 €. Diese Kosten können jedoch stark variieren, wenn z. B. Zuwegungen, Einschleifungen, Verengungen oder Beleuchtung neu angebracht werden müssten.

Die förderfähigen Kosten für einen Standardausbau werden von der Regierung von Oberfranken mit 50% bezuschusst. Hierzu sind im Rahmen des Antragsverfahrens eine Beplanung (am besten durch ein Fachbüro), der Kostenansatz und ein Erläuterungsbericht zu erstellen. Zudem müssen Stellungnahmen des ÖPNV und der Behindertenbeauftragten des Landkreises eingeholt werden.

Die exakten individuellen Kosten für einen konkreten Ausbau können erst nach der Beplanung benannt werden.

Beschluss:

Der Bauausschuss beauftragt die Verwaltung, den barrierefreien Ausbau der Bushaltestelle „Am Hirtentor“ nach vorgestellter Skizzierung durch ein Planungsbüro beplanen und den Kostenansatz feststellen zu lassen. Der Kostenansatz sowie die Ergebnisse der Beplanung hinsichtlich der Umsetzung werden im Marktgemeinderat vorgestellt. Das weitere Vorgehen wird ebenfalls in diesem Rahmen festgelegt.

Parallel soll das Förderverfahren so weit wie möglich vorangetrieben werden, mit dem Ziel, dass der barrierefreie Ausbau der Haltestelle im Zuge der aktuellen Straßensanierungsmaßnahme abgewickelt oder zumindest vorbereitet werden kann.

Die Bushaltestelle „Bammersdorfer Straße“ wird trotz der geringen Frequentierung barrierefrei ausgebaut.

Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11

6. Sanierung des Brunnens vor dem Anwesen Angerstraße 23 in Rettern

Im Zuge der Sanierung der Angerstraße in Rettern wurde der Brunnen vor dem Anwesen Hausnummer 23 rückgebaut. Aufgrund der defekten Brunnensäule war die nebenstehende Linde stark geschädigt und musste ebenfalls entfernt werden. Der noch vorhandene Brunnentrog ist in keinem guten Zustand.

Die Landschaftsarchitektin Frau Pelz-Lindner hat am 17.09.2020 einen Vorentwurf für die Neugestaltung des Brunnenbereichs erstellt. Aufgrund der starken Geländeneigung wird eine Muka-Mauer entlang der Grenze errichtet und das Niveau des Bereiches auf Straßenniveau abgesenkt. Der Brunnen wird gedreht und verkleinert und kommt auf die obere (nördliche) Seite des Bereichs. Der damit gewonnene Platz wird mit einem kleinkronigen Baum (Blumenesche) und einer Sitzbank versehen. Das Wasserrohr wird direkt an den Brunnentrog gebohrt.

Die Kostenschätzung beläuft sich (bei 19 % MWSt.) auf knapp 14.000 € brutto. Einige Arbeiten, wie z.B. die Abbrucharbeiten, wurden bereits durchgeführt. Die Straße wurde bereits im Zuge der Straßenbauarbeiten an dieser Stelle gemäß dem Vorschlag von Frau Pelz-Lindner verengt. Die Kosten für die Straße haben sich dadurch nur unwesentlich geändert. Die defekte Wasserzuleitung wurde erneuert und der nicht mehr funktionsfähige Schieber ausgetauscht und von Privatgrund auf öffentlichen Grund verlegt. Der Anschluss für den Ablauf ist ebenfalls vorhanden. Somit belaufen sich die noch ausstehenden Arbeiten (Mauer, Baum, Brunnen) auf ca. 11.000 € brutto inkl. Nebenkosten. Die erforderlichen HH-Mittel wurden im Entwurf des HHPlans berücksichtigt.

Beschluss:

Der Brunnenbereich vor dem Anwesen Angerstraße 23 in Rettern wird wie von Frau Pelz-Lindner vorgeschlagen für ca. 11.000 € brutto, vorbehaltlich der Genehmigung des HHPlans angelegt.

Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11

7. Entwässerung im Bereich des Anwesens Weiherstraße 11 in Unterstürmig

Der nördliche Bereich der Weiherstraße in Unterstürmig wird stark durch Niederschlagswasserzufluss aus Außengebieten belastet. Trotz vorhandener beidseitiger Gräben an der in die Bebauung hineinführenden Straße, klagt der Anwohner Weiherstr. 11 über große Wassermengen, die seinem Grundstück zugeführt werden. Zum Schutz des Hauses hat er 2020 eine Mauer vor seinem Haus errichtet. Das Wasser läuft aber nach wie vor in seine Einfahrt und quert das komplette Grundstück.

Um Abhilfe zu schaffen, ist eine Kastenrinne vor dem Einmündungsbereich, auf Höhe der südlichen Grundstücksgrenze Weiherstraße 14 vorgesehen.

Um auch das Wasser aus dem Einmündungsbereich, von den privaten Grundstücken fernzuhalten, soll der Bereich der Zufahrt zum Grundstück Weiherstr. 11 mit Betonrinnensteinen versehen werden. Hier ist zurzeit keine Rinne vorhanden. Das Niederschlagswasser von der gesamten (neuen und vorhandenen) Rinne entlang der Südseite der Straße wird dann über einen Einlauf am Ende der Rinne gesammelt und durch eine Rohrleitung dem Graben zugeführt. Im weiteren Verlauf dreht die Querneigung der Weiherstraße in Richtung des nördlich verlaufenden Grabens. Die Arbeiten können zeitnah von der bereits mit Kanalunterhaltsarbeiten beauftragten Firma K-Bau, Litzendorf durchgeführt werden. Die Fa. K-Bau schätzt die Kosten auf ca. 18.000 € brutto. Die Kosten sind im Haushaltsplanentwurf 2021 berücksichtigt.

Beschluss:

Die Entwässerung im Bereich Weiherstr. 11 in Unterstürmig wird durch die beschriebenen Maßnahmen verbessert, so dass das Niederschlagswasser aus dem Außengebiet dem vorhandenen Graben zugeführt und von den privaten Grundstücken ferngehalten wird. Die Verwaltung wird ermächtigt, die Maßnahme entsprechend zu beauftragen.

Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11

8. Friedhof Eggolsheim - Teil-Umgestaltung Eingangsbereich Nord-West

Zurückgestellt

9. Abschluss einer städtebaulichen Vereinbarung zur Sanierung des Anwesens Hauptstraße 21, Eggolsheim (Fl.Nr. 146, Gemarkung Eggolsheim)

Der Eigentümer beabsichtigt, das Wohnhaus und die Garage mit Umgriff im Bereich des Anwesens Hauptstraße 21, Fl.Nr. 146, Gemarkung Eggolsheim umfassend zu sanieren, um auch eine zweite Wohnung zur Vermietung bereitstellen zu können. Es handelt sich um ein ortsbildprägendes Gebäude im Ensemble und im städtebaulichen Sanierungsgebiet Eggolsheim. Die Inanspruchnahme von erhöhten Absetzungen für Herstellungskosten oder Anschaffungskosten bei Gebäuden in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen setzt eine Bescheinigung der zuständigen Gemeinde voraus. Es genügt nicht wie früher zu bestätigen, dass sich das Anwesen im städtebaulichen Sanierungsgebiet befindet. Grundlage für die Erteilung einer Bescheinigung nach Abschluss der Sanierung ist eine städtebauliche Vereinbarung, die bereits als Entwurf vorliegt. Hier wird geregelt, dass der Eigentümer bzw. der Erbbauberechtigte sich

verpflichtet, die Missstände und Mängel am Gebäude zu beseitigen, um es als Wohnraum wieder zur Verfügung stellen zu können und das Gebäude im Ensemble Eggolsheim wiederherzustellen.

Das Anwesen weist im Wesentlichen Mängel und Missstände auf, die folgende Modernisierungs- bzw. Instandsetzungsmaßnahmen erforderlich machen:

Dach

Energetische Dachsanierung (rote Biberschwanzziegel), Verbesserung Wärmedämmung, Errichtung Dachfenster ggfs. Errichtung von Schleppgauben

Fassade

Energetische Sanierung Außenfassade, Verbesserung Wärmedämmung, Wiederaufmalen der Mondsichelmadonna, Erneuerung Fenster und Türen (Holz gegen Kunststoff)

Wohneinheiten

Erstellung getrennter Wohneinheiten

Neuinstallation Wasser- (OG), Abwasser- (OG), und Erneuerung der Strom-, Telefonleitungen (OG und DG)

Neuschaffung Bad im OG, Renovierung der Wohnung (OG)

Terrasse

Abbau der bestehenden Überdachung; Erschließung durch neue Außentreppe; neue Brandschutzterasse für den Spitzboden

Umgriff

Auflassen der alten Miste, Umnutzung der alten Grube als Zisterne (Regenwasserspeicher)

Erneuerung Vorgarten, Anbringen eines Holzzaunes

Der Eigentümer verpflichtet sich die dargestellten Mängel und Missstände im Rahmen einer (energetischen) Generalsanierung zu beseitigen. Auf die Maßnahmenbeschreibung vom 17.04.2021 einschließlich der Gewerkkostenzusammenstellung wird verwiesen.

Er verpflichtet sich bei genehmigungspflichtigen Maßnahmen, die Maßnahmen im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Genehmigung bzw. der denkmalpflegerischen Erlaubnis in enger Abstimmung mit der Baugenehmigungsbehörde bzw. der Unteren Denkmalschutzbehörde durchzuführen. Die Erlaubnis der Unteren Denkmalbehörde wird gerade beantragt und kann in Kürze erteilt werden.

Aus Sicht der Verwaltung kann dem Antragsteller der Abschluss der Vereinbarung in Aussicht gestellt werden. Die Vereinbarung kann nach der Erteilung der denkmalrechtlichen Erlaubnis und einer ggf. erforderlichen Baugenehmigung abgeschlossen werden.

Beschluss:

Das Wohnhaus mit Garage im Bereich des Anwesens Hauptstraße 21 (Fl.Nr. 146, Gemarkung Eggolsheim) weisen Missstände und Mängel auf, die im Rahmen des städtebaulichen Vertrages innerhalb der Ausführungsfrist 31.12.2023 beseitigt werden sollen.

Dem Abschluss einer städtebaulichen Vereinbarung hinsichtlich der Durchführung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne von § 177 BauGB bzw. der Durchführung von Maßnahmen, die der Erhaltung, Erneuerung und funktionsgerechten

Verwendung des Gebäudes dienen, wird zugestimmt. Die Zustimmung erfolgt vorbehaltlich der Erteilung der denkmalrechtlichen Erlaubnis und der ggf. erforderlichen Baugenehmigung. Dem Antragsteller kann der vorzeitige Maßnahmenbeginn zugesagt werden.

1. Bürgermeister Claus Schwarzmann wird ermächtigt, die Vereinbarung rechtsverbindlich für den Markt Eggolsheim abzuschließen.

Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11

10. Wünsche und Anfragen

10.1 Instandsetzung Dorfbrunnen Kauernhofen:

Der Brunnen soll wieder zum Laufen gebracht werden.

10.2 Kleinkinderspielplatz im Lindnergelände:

Hier steht immer noch ein Bauzaun. Es ist zu prüfen, ob dieser entfernt werden kann.

Mit Dank für die gute Mitarbeit schließt Erster Bürgermeister Claus Schwarzmann um 17:15 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau-, Umwelt-, Energie-, Landschafts- und Forstausschusses.

Anschließend findet eine nichtöffentliche Sitzung statt.

Claus Schwarzmann
Erster Bürgermeister

Robert Huber
Schriftführung