

# Markt Eggolsheim

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

---

|                |                            |
|----------------|----------------------------|
| Sitzungsdatum: | Dienstag, 27.11.2018       |
| Beginn:        | 16:00 Uhr                  |
| Ende           | 17:55 Uhr                  |
| Ort:           | Sitzungssaal des Rathauses |

---

### ANWESENHEITSLISTE

#### Erster Bürgermeister

Schwarzmann, Claus

#### Ausschussmitglieder

Amon, Helmut

Arneth, Josef

Dittmann, Monika

Fischer, Rudolf

Göller, Thea

Huberth, Matthias

Rziha, Uwe

Stang, Reinhard Dr.

#### Stellvertreter

Geisler, Ralf

#### Schriftführer

Hüppe, Thomas

#### Presse

Och, Marquardt

#### **Abwesende und entschuldigte Personen:**

#### Ausschussmitglieder

Koy, Arnulf

Pfister, Ute

#### Stellvertreter

Eismann, Peter

# TAGESORDNUNG

## Öffentlicher Teil

### Aufnahme von zusätzlichen Tagesordnungspunkten

1. Ortsbesichtigungen
  - 1.1 Veräußerung einer Teilfläche der Fl.Nr. 86/2, Gemarkung Drügendorf
  - 1.2 Gehwegsanierung (Teilabschnitt) Klingenweg, Bammersdorf
  - 1.3 Bauantrag: Dörfler Florian, Bammersdorf  
Bauvorhaben: Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 11 Stellplätzen  
Bauort: Fl.Nr. 82, Gemarkung Bammersdorf (Lange Beete)
  - 1.4 Gehwegsanierung (Teilabschnitt) Pestalozzistraße, Eggolsheim
2. Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung des Bau-, Umwelt-, Energie-, Landschafts- und Forstausschusses vom 06.11.2018 (ö.T.)
3. Bauanträge, Bauvoranfragen
  - 3.1 Antrag auf Vorbescheid: Kohlmann Thomas, Kauernhofen  
Bauvorhaben: Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Carport  
Bauort: Fl.Nr. 1367/2, Gemarkung Kauernhofen (A.-Knauer-Straße 13)
  - 3.2 Antrag Ronny Lössl, Forchheim, auf Erteilung einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes  
Bauvorhaben: Errichtung eines Carports und Änderung der Dacheindeckung am best. Wohnhaus  
Bauort: Fl.Nr. 697, Gemarkung Rettern (Am Sand 14)
4. Vergabe von Aufträgen
  - 4.1 Straßeninstandsetzungsarbeiten im Gemeindebereich
5. Bauleitplanung der Nachbargemeinde Stadt Ebermannstadt;  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Sondergebiet "Wiesengrund", Niedermirsberg
6. 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 Tagesordnungspunkte aufgenommen:

- 3.1 Antrag auf Vorbescheid: Thomas Kohlmann, Kauernhofen  
Bauvorhaben: Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Carport  
Bauort: Fl.Nr. 1367/2, Gemarkung Kauernhofen (A.-Knauer-Straße 13)
- 3.2 Antrag Ronny Lössl, Forchheim, auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes  
Bauvorhaben: Errichtung eines Carports und Änderung der Dacheindeckung am best.  
Wohnhauses  
Bauort: Fl.Nr. 697, Gemarkung Rettern (Am Sand 14)

**Einstimmig beschlossen      Ja 10    Nein 0    Anwesend 10**

### **1. Ortsbesichtigungen**

#### **1.1 Veräußerung einer Teilfläche der Fl.Nr. 86/2, Gemarkung Drügendorf**

Mit Schreiben vom 30.10.2018 beantragt der Eigentümer des Grundstückes Flurnummer 89, Gemarkung Drügendorf, den Erwerb einer Teilfläche der Hangfläche zwischen der Hofeinfahrt und dem Grundstück der Kirche.

Die Fläche wird bereits seit mehr als 45 Jahren von den Antragstellern gepflegt. Im Zuge der Dorferneuerung soll die Grünfläche und die Hofeinfahrt neu gestaltet werden. Der Erhalt der Friedhofsmauer wird gewährleistet. Der Hang soll mit einer Natursteinmauer abgefangen werden.

Aus Sicht der Verwaltung kann dem Verkauf der Fläche zugestimmt werden. Im notariellen Kaufvertrag ist aufzunehmen, dass der vorhandene Efeu an der Kirchenmauer dauerhaft erhalten werden muss. Weiterhin muss bei einer Sanierung oder bei Unterhaltsarbeiten an der Mauer der Zugang über das Grundstück ermöglicht werden.

### **Beschluss:**

Der Bauausschuss des Marktes Eggolsheim beurteilt den vorliegenden Antrag grundsätzlich positiv. Der vorhandene Efeu an der Kirchenmauer ist dauerhaft zu erhalten. Zudem muss bei einer Sanierung oder bei Unterhaltsarbeiten an der Mauer der Zugang über das Grundstück ermöglicht werden.

Der Antrag wird im nichtöffentlichen Teil vorberatend behandelt. Die abschließende Beurteilung erfolgt durch den Marktgemeinderat.

**Einstimmig beschlossen      Ja 10    Nein 0    Anwesend 10**

### **1.2      Gehwegsanierung (Teilabschnitt) Klingenweg, Bammersdorf**

Ein Teilstück des asphaltierten Gehweges im Klingenweg ist im Bereich der unbebauten Grundstücke entlang einer Böschung auf einer Länge von ca. 85 m so defekt, dass auch bereits Teile der Fahrbahn geschädigt sind. Ein gefahrloses Begehen dieses Gehweges ist in diesem Bereich nicht mehr gewährleistet. Das Problem bei einer Sanierung besteht in der notwendigen Böschungssicherung. Die Verwaltung schlägt vor, zunächst einen Baugrundgutachter einzuschalten. Wenn ein Sanierungsvorschlag vorliegt, sollte diese Maßnahme im Jahr 2019 ausgeschrieben und realisiert werden. Die Gesamtkosten einschließlich Baunebenkosten werden von der Verwaltung auf ca. 100.000 € geschätzt. Zur Kosteneinsparung ist eine Koordination mit der Gehwegsanierung in der Pestalozzistraße in Eggolsheim sinnvoll. Die Kosten sind im Haushalt 2019 vorzusehen.

Im Verlauf der Diskussion wurde ein Vorschlag mehrheitlich unterstützt, auf eine Böschungssicherung und Asphaltierung des Gehwegteilstückes zu verzichten und stattdessen diesen Bereich mit Fräsgut zu reparieren. Damit wird die Verkehrssicherheit dieses Gehwegbereiches wiederhergestellt und gleichzeitig Kosten eingespart.

### **Beschluss:**

Das defekte Teilstück des asphaltierten Gehweges im Klingenweg in Bammersdorf soll vom gemeindlichen Bauhof mit Fräsgut repariert werden, um die Verkehrssicherheit in diesem Bereich wiederherzustellen.

**Einstimmig beschlossen      Ja 10    Nein 0    Anwesend 10**

**1.3 Bauantrag: Dörfler Florian, Bammersdorf**  
**Bauvorhaben: Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 11 Stellplätzen**  
**Bauort: Fl.Nr. 82, Gemarkung Bammersdorf (Lange Beete)**

Der Antragsteller reicht für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses einen Bauantrag ein.

Geplant ist die Errichtung von 7 Wohnungen. Das Mehrfamilienhaus ist mit zwei Vollgeschossen, zzgl. ausgebauten Dachgeschoss, geplant. Für die 7 Wohneinheiten sind im südlichen Grundstücksbereich 11 Stellplätze vorgesehen.

Im Flächennutzungsplan des Marktes Eggolsheim ist das Gebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Da für das Gebiet jedoch kein Bebauungsplan vorliegt, liegt das Vorhaben baurechtlich im Außenbereich. Zudem ist für das Grundstück derzeit die Erschließung (Wasserversorgung) nicht gesichert. Daher kann dem Bauantrag derzeit nicht zugestimmt werden.

Eine Bebauung könnte im Rahmen der Entwicklung eines Bebauungsplangebietes ermöglicht werden. Bereits 2004 hat der Markt Eggolsheim die Aufstellung eines Bebauungsplanes in dem Bereich „Lange Beete“ mit den Anliegern diskutiert. Da zum damaligen Zeitpunkt jedoch nicht alle Beteiligten dem Baulandmodell zugestimmt haben, wurde die Planung nicht weiter verfolgt.

Aufgrund des nun vorgelegten Bauantrages könnte nochmals auf die betroffenen Grundstückseigentümer zugegangen und die Bereitschaft zur Durchführung des Baulandmodells abgefragt werden.

**Beschluss:**

1. Der Markt Eggolsheim verweigert das planungsrechtliche Einvernehmen zu dem im Betreff näher bezeichneten Bauvorhaben gem. § 36 BauGB, da das Bauvorhaben im Außenbereich gem. § 35 BauGB liegt und die Erschließung derzeit nicht gesichert ist.
2. Eine Bebauung ist ggf. im Rahmen der Entwicklung eines Bebauungsplangebietes möglich. Voraussetzung hierfür ist die Zustimmung aller Beteiligten zum Baulandmodell des Marktes Eggolsheim. Die Verwaltung wird beauftragt, dies bei den betroffenen Grundstückseigentümern abzufragen.

**Einstimmig beschlossen      Ja 10    Nein 0    Anwesend 10**

**1.4 Gehwegsanierung (Teilabschnitt) Pestalozzistraße, Eggolsheim**

Der asphaltierte Gehweg in der Pestalozzistraße ist vor allem im Bereich der unbebauten Grundstücke in einem schlechten Zustand. Ein Teilstück im Bereich der Hausnummern 5 und 7 mit einer Gesamtlänge von ca. 65 m ist so defekt, dass ein gefahrloses Begehen nicht mehr gewährleistet werden kann. Dieses Teilstück sollte dringend im Jahr 2019 erneuert werden. Die Kosten dafür werden von der Verwaltung auf ca. 15.000 € geschätzt. Die benötigten Haushaltsmittel sind im Haushalt 2019 einzustellen.

## **Beschluss:**

Der Bauausschuss stimmt der vorgeschlagenen Vorgehensweise zu.

**Einstimmig beschlossen      Ja 10    Nein 0    Anwesend 10**

## **2.      Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung des Bau-, Umwelt-, Energie-, Landschafts- und Forstausschusses vom 06.11.2018 (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 10    Nein 0    Anwesend 10**

## **3.      Bauanträge, Bauvoranfragen**

### **3.1      Antrag auf Vorbescheid: Kohlmann Thomas, Kauernhofen Bauvorhaben: Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Carport Bauort: Fl.Nr. 1367/2, Gemarkung Kauernhofen (A.-Knauer-Straße 13)**

Herr Kohlmann reicht einen Antrag auf Vorbescheid für den Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Carport auf dem Grundstück Andreas-Knauer-Straße 13 ein. Das bestehende Wohnhaus soll abgerissen und durch einen Neubau ersetzt werden. Das Wohnhaus ist mit 2 Vollgeschossen und einer Dachneigung von 35° (ohne Kniestock) geplant und fügt sich somit in die unmittelbare Nachbarbebauung ein.

Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Es gelten somit die Festsetzungen der Gestaltungssatzung sowie das Einfügungsgebot. Von der Gestaltungssatzung ist eine Befreiung für die Dachneigung des Wohnhauses erforderlich. Die Gestaltungssatzung sieht eine Dachneigung von mind. 45° vor. Das Wohnhaus ist mit einer Dachneigung von 35° geplant. Weitere Befreiungen sind für die Dachform und –neigung des Carports erforderlich. Der Carport ist mit einem Flachdach und einer Neigung von ca. 6° geplant.

Weiterhin wird eine Abweichung von den Abstandsflächen beantragt. Aufgrund des Grundstückszuschnittes wird an der Westseite die Abstandsfläche auf 2,50 m reduziert. Die Nachbargebäude sind ebenfalls sehr dicht an die Grenze gebaut. Auch das bestehende Wohnhaus steht mit einem Abstand von 1,90 m zur Grundstücksgrenze. Über die Abweichung von den Abstandsflächen entscheidet das Landratsamt Forchheim.

Aus Sicht der Verwaltung können die Befreiungen von der Gestaltungssatzung befürwortet werden. Das geplante Wohnhaus passt sich gut in die Umgebungsbebauung ein. Ebenso können die Befreiungen für den Carport befürwortet werden. Dieser ist von der Straße aus nicht einsehbar.

Die Nachbarn wurden bislang nicht beteiligt.

#### **Beschluss:**

1. Der Markt Eggolsheim erteilt das planungsrechtliche Einvernehmen zu dem im Betreff näher bezeichneten Bauvorhaben gem. § 36 BauGB.
2. Der Erteilung der erforderlichen Befreiungen von der Gestaltungssatzung hinsichtlich der Dachneigung des Wohnhauses und der Dachform und –neigung des Carports 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 10**

#### **3.2      Antrag Ronny Lössl, Forchheim, auf Erteilung einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Bauvorhaben: Errichtung eines Carports und Änderung der Dacheindeckung am best. Wohnhaus Bauort: Fl.Nr. 697, Gemarkung Rettern (Am Sand 14)**

Mit Schreiben vom 18.11.2018 beantragt Herr Lössl die Erteilung einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Rettern, Im Anger“ für die Errichtung eines Carports sowie für die Dacheindeckung des bestehenden Wohnhauses.

Der geplante Carport ist grundsätzlich verkehrsfrei, da die Fläche kleiner als 50 m<sup>2</sup> ist. Der Carport hat eine Größe von 6,00 x 3,30 m und eine Höhe von 2,40 m. Der Carport befindet sich jedoch außerhalb der im Bebauungsplan festgelegten Baugrenzen. Das Flachdach des Carports soll mit anthrazitfarbenen (alternativ roten) Trapezblechen gedeckt werden. Weiterhin ist im Antrag angegeben, dass der Carport ca. 2,5 m von der Straße entfernt errichtet werden soll. Mit dem Antragsteller wurde jedoch bereits besprochen, dass der Stauraum vor dem Carport mind. 3 m betragen muss.

Eine weitere Befreiung wird für die Farbe der Dacheindeckung am bestehenden Wohnhaus beantragt. Die momentane Dacheindeckung soll durch Dachziegel in anthrazit ersetzt werden. Der Bebauungsplan sieht jedoch eine Dacheindeckung in naturrot vor.

Aus Sicht der Verwaltung kann die Befreiung für den Standort des Carports befürwortet werden, sofern der Stauraum von 3 m eingehalten wird.

Ebenso kann der Befreiung für die Dacheindeckung des Wohnhauses in anthrazit zugestimmt werden. In der Umgebungsbebauung sind bereits Wohnhäuser mit einer Dacheindeckung in anthrazit vorhanden.

Die Nachbarn haben dem Vorhaben durch ihre Unterschrift zugestimmt.

**Beschluss:**

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

Die Erteilung der erforderlichen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Rettern, Im Anger“ hinsichtlich der Überschreitung der Baugrenze für den Carport sowie der Farbe der Dacheindeckung für das bestehende Wohnhaus wird zugestimmt. Der Stauraum zwischen dem Carport und der Straße muss mind. 3 m betragen.

**Einstimmig beschlossen      Ja 10    Nein 0    Anwesend 10**

#### **4.      Vergabe von Aufträgen**

##### **4.1      Straßeninstandsetzungsarbeiten im Gemeindebereich**

Seit dem Jahr 2013 werden im Gemeindegebiet von Eggolsheim wieder regelmäßig Straßeninstandsetzungsarbeiten in Form von Rissesanierungen und Schachtrahmenregulierungen durchgeführt. Das positive Ergebnis zeigt sich nicht nur in einer längeren Lebensdauer der Straßen und Wege sondern auch daran, dass ab dem Jahr 2020 der jährliche Sanierungsumfang von 20.000 m schrittweise reduziert werden kann. Die Arbeiten werden seit Jahren sehr zuverlässig und in hoher Qualität von der Firma ABS Meiller GmbH, Wernberg-Köblitz ausgeführt.

Die Fa. ABS Meiller GmbH hat mit Schreiben vom 16.11.2018 bestätigt, dass ihr Angebot für das Jahr 2018 weiterhin gilt und keine Preiserhöhungen vorgesehen sind. Für das Jahr 2019 sind wie in den vergangenen Jahren die Sanierung von 20.000 m Asphalttrassen (ca. 16.000,00 € brutto) und 20 Stück Schachtrahmenregulierungen (ca. 8.000,00 € brutto) geplant.

**Beschluss:**

Die Straßeninstandsetzungsarbeiten 2019 im Gemeindegebiet von Eggolsheim (Rissesanierungen und Schachtrahmenregulierungen) werden an die Fa. ABS Meiller GmbH, Wernberg-Köblitz (Angebot vom 16.11.2018) vergeben. Geplant sind die Arbeiten mit einem Umfang von ca. 24.000,00 € brutto. Die Abrechnung erfolgt nach Aufmaß.

**Einstimmig beschlossen      Ja 10    Nein 0    Anwesend 10**



## **5. Bauleitplanung der Nachbargemeinde Stadt Ebermannstadt; Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Sondergebiet "Wiesengrund", Niedermirsberg**

Die Stadt Ebermannstadt hat in der Sitzung des Stadtrates vom 22.10.2018 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Wiesengrund“ beschlossen.

Der Markt Eggolsheim wird mit Schreiben vom 06.11.2018 an der Bauleitplanung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Auf den Grundstücke Fl.Nrn. 202, 203, 204, 205 und 206 der Gemarkung Niedermirsberg befindet sich der Gewerbebetrieb „Beerenbauern Niedermirsberg“. Bisher war der Betrieb als landwirtschaftlicher Betrieb eingeordnet. Für die Weiterführung des Betriebes ist eine bauliche Erweiterung des Firmengeländes erforderlich. Aufgrund der Entwicklung des Unternehmens kann jedoch die landwirtschaftliche Privilegierung nicht mehr ausgestellt werden. Zur Sicherung sowie für die zukünftige Entwicklung des Betriebes am Standort ist die Schaffung von Baurecht erforderlich.

Das Plangebiet wird als Sondergebiet mit Zweckbestimmung zur Verarbeitung von Obst und Obstveredelung ausgewiesen.

Belange des Marktes Eggolsheim sind nicht berührt.

### **Beschluss:**

Der Markt Eggolsheim erhebt keine Einwendungen gegen die vorgelegte Bauleitplanung der Stadt Ebermannstadt für das geplante Sondergebiet „Wiesengrund“ in Niedermirsberg.

**Einstimmig beschlossen      Ja 10    Nein 0    Anwesend 10**

## **6. Wünsche und Anfragen**

### **6.1 Außenanlagen Jugendtreff Faulenzer**

Es wird um Prüfung gebeten, ob es sich bei dem neu gepflanzten Baum neben einer Sitzbank um ein giftiges Gehölz (Eibe) handelt.

### **6.2 Oberflächenwasserableitung Im Gwend 13 bis 25 in Weigelshofen**

Von der Verwaltung ist abweichend vom B-Plan die Möglichkeit einer Oberflächenwasserableitung zu prüfen.

### **6.3 Feuerwehrhaus Weigelshofen**

Die Prüfung des Tores hätte bereits in 2017 stattfinden müssen. Dies betrifft auch weitere elektrische Geräte. Um entsprechende Erledigung wird gebeten.

#### **6.4 Weiher Unterstürmig, Weiherstaße**

Der Zaun am Weiher ist defekt und sollte repariert werden.

#### **6.5 Kreuzweg zur Bergkapelle Kauernhofen**

Eine Station des Kreuzweges ist stark beschädigt. Die Teile sollen vom gemeindlichen Bauhof aufgeräumt und eingelagert werden. Die Verwaltung veranlasst eine Prüfung hinsichtlich der Restaurationsmöglichkeit durch eine Fachfirma. Sollte dies möglich sein, werden entsprechende Angebote eingeholt.

#### **6.6 Parksituation Eisenbahnstraße in Neuses**

Wiederholt gibt es Beschwerden durch Anwohner zur Parksituation in der Eisenbahnstraße in Neuses. Es sollte dort im Rahmen einer Verkehrsschau über evtl. Halteverbote beraten werden.

Mit Dank für die gute Mitarbeit schließt Erster Bürgermeister Claus Schwarzmann um 17:55 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau-, Umwelt-, Energie-, Landschafts- und Forstausschusses.

Anschließend findet eine nichtöffentliche Sitzung statt.

Claus Schwarzmann  
Erster Bürgermeister

Thomas Hüppe  
Schriftführung