

Markt Eggolsheim

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

Sitzungsdatum:	Dienstag, 12.09.2017
Beginn:	16:00 Uhr
Ende	18:15 Uhr
Ort:	Sitzungssaal des Rathauses

ANWESENHEITSLISTE

Erster Bürgermeister

Schwarzmann, Claus

Ausschussmitglieder

Amon, Helmut

Arneth, Josef

Fischer, Rudolf

Göller, Thea

Huberth, Matthias

Koy, Arnulf

Pfister, Ute

Rziha, Uwe

Stang, Reinhard Dr.

Stellvertreter

Pfister, Stefan

Schriftführer

Huber, Robert

Presse

Hubele, Sylvia

Och, Marquardt

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ausschussmitglieder

Dittmann, Monika

Ortssprecher

Fronhöfer, Agnes

Heinlein, Carina

Zehner, Zacharias

TAGESORDNUNG

Öffentlicher Teil

Aufnahme von zusätzlichen Tagesordnungspunkten

1. Ortsbesichtigungen
 - 1.1 Bauvoranfrage Steinmetz Marc, Neuses
Bauvorhaben: Errichtung eines Einfamilienwohnhauses
Bauort: Fl.Nr. 482/3, Gemarkung Neuses a.d. Regnitz (Regnitzstraße 11)
 - 1.2 Antrag Saffer Roland auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen der Gestaltungssatzung
Bauvorhaben: Erstellen einer Gartenmauer
Bauort: Fl.Nr. 51/2, Gemarkung Neuses a.d. Regnitz (Bamberger Straße 1a)
 - 1.3 Grundstück Fl.Nr. 302, Gemarkung Bammersdorf, neben Juraquelle 30a
2. Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung des Bau-, Umwelt-, Energie-, Landschafts- und Forstausschusses vom 18.07.2017 (ö.T.)
 - 2.1 Niederschrift vom 27.06.2017
 - 2.2 Niederschrift vom 18.07.2017
3. Bauanträge, Bauvoranfragen
 - 3.1 Bauantrag Lidl Dienstleistung GmbH & Co. KG, Neckarsulm
Bauvorhaben: Umbau und Erweiterung des best. Logistikzentrums
Bauort: Fl.Nrn. 2375/54 u. 2375/55, Gemarkung Eggolsheim (In der Büg 18)
 - 3.2 Bauantrag Vodafone GmbH, Unterföhring
Bauvorhaben: Errichtung einer Mobilfunkstation für das Vodafone Mobilfunknetz
Bauort: Fl.Nr. 3908, Gemarkung Eggolsheim (Nähe A73)
 - 3.3 Bauantrag Lachmann Annerose, Weigelshofen
Bauvorhaben: Teilabbruch einer Scheune mit angebautem Nebengebäude
Bauort: Fl.Nr. 88, Gemarkung Weigelshofen (Eggerbachstraße 27)
 - 3.4 Bauantrag Markt Eggolsheim
Bauvorhaben: Umnutzung ehemaliges Gasthaus zu Asylunterkunft und Vereinsheim
Bauort: Fl.Nr. 2, Gemarkung Kauernhofen (A.-Knauer-Straße 19)
 - 3.5 Bauantrag Burkard Christian, Forchheim
Bauvorhaben: Einbau einer Arztpraxis und Anbau eines Aufzuges
Bauort: Fl.nr. 126/19, Gemarkung Neuses a. d. Regnitz (Fährstraße 17)
 - 3.6 Bauantrag Rusch Melanie und Anton, Forchheim
Bauvorhaben: Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit zwei Stellplätzen
Bauort: Fl.Nr. 3123/3, Gemarkung Eggolsheim (Forchheimer Str. 15A)
 - 3.7 Bauantrag Model Klemens, Tiefenstürmig
Bauvorhaben: Anbau an ein best. Wohngebäude
Bauort: Fl.Nr. 746/6 und 746/1, Gemarkung Tiefenstürmig (Tiefenstürmig 28)
 - 3.8 Antrag Dr. El Jaouhari Ahmed und Bauer Petra auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Hager-Bichel
Bauvorhaben: Errichtung einer Einfriedung
Bauort: Fl.Nr. 350/28, Gemarkung Eggolsheim (An der Brettig 18)

- 3.9 Bauantrag Sauer + Harrer Immobilien GbR, Strullendorf
Bauvorhaben: Nutzungsänderung; Neuerrichtung eines Anbaus und Umbau eines ehemaligen Prüffeldgebäudes zum Gastronomiegebäude (Cafe Lindner)
Bauort: Fl.Nr. 83/1, Gemarkung Neuses a. d. Regnitz
- 4. Antrag auf denkmalschutzrechtliche Erlaubnis der Bayernwerk Netz GmbH
Bauvorhaben: Bau einer Mittelspannungskabelanlage im Bereich des "Ludwig-Donau-Main-Kanals"
Bauort: Fl.Nr. 2375, Gemarkung Eggolsheim
- 5. Abbruch des Gebäudes auf dem Anwesen, Eggolsheim, Hauptstraße 31, weiteres Vorgehen
- 6. Vergabe von Aufträgen
 - 6.1 Erneuerung des Bachgeländers in Götzendorf als Gemeinschaftsmaßnahme mit dem Landkreis Forchheim
 - 6.2 Erweiterung der Straßenbeleuchtung in der Bahnhofsiedlung Eggolsheim
 - 6.3 Erweiterung der Straßenbeleuchtung im Zusammenhang mit der BÜ-Ersatzmaßnahme Bahnhofstraße Eggolsheim in Zusammenarbeit mit der DB AG (Kreuzungsmaßnahme)
- 7. Wünsche und Anfragen
 - 7.1 Antrag Hümmer Philipp auf denkmalschutzrechtliche Erlaubnis
Bauvorhaben: Erstellung eines Nutzungs- und Sanierungskonzeptes
Bauort: Fl.Nr. 103, Gemarkung Eggolsheim (Hartmannstraße 47)

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:

- 3.9 Bauantrag Sauer + Harrer Immobilien GbR, Strullendorf
Bauvorhaben: Nutzungsänderung; Neuerrichtung eines Anbaus und Umbau eines ehemaligen Prüffeldgebäudes zum Gastronomiegebäude (Cafe Lindner)
Bauort: Fl.Nr. 83/1, Gemarkung Neuses a. d. Regnitz
- 6.3 Erweiterung der Straßenbeleuchtung im Zusammenhang mit der BÜ-Ersatzmaßnahme Bahnhofstraße Eggolsheim in Zusammenarbeit mit der DB AG (Kreuzungsmaßnahme) Bauort: Fl.Nr. 83/1, Gemarkung Neuses a. d. Regnitz
- 7.1 Antrag Hümmer Philipp auf denkmalschutzrechtliche Erlaubnis
Bauvorhaben: Erstellung eines Nutzungs- und Sanierungskonzeptes
Bauort: Fl.Nr. 103, Gemarkung Eggolsheim (Hartmannstraße 47)

1. Ortsbesichtigungen

1.1 Bauvoranfrage Steinmetz Marc, Neuses Bauvorhaben: Errichtung eines Einfamilienwohnhauses Bauort: Fl.Nr. 482/3, Gemarkung Neuses a.d. Regnitz (Regnitzstraße 11)

Dieses Bauvorhaben ist auf dem neu vermessenen Flurstück 482/3, Gemarkung Neuses a. d. Regnitz, innerhalb des Bebauungsplangebietes „Neuses-Nord“ vorgesehen. Für dieses Grundstück ist im Bebauungsplan allerdings eine Gemeindebedarfsfläche (Spielplatz) vorgesehen. Daher ist für die Zulassung des Bauvorhabens gemäß Abstimmung mit dem Landratsamt Forchheim die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Damit wurde bereits das Ingenieurbüro Sauer + Harrer, Neuses beauftragt. Die Kosten werden mit dem Antragsteller hälftig geteilt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Billigung des Planentwurfes ist für die nächste Sitzung des Marktgemeinderates vorgesehen. Vorab wurde der Entwurf des Bauvorhabens vorgelegt: Das Wohnhaus ist mit 2 Vollgeschossen und einem flachgeneigten Satteldach, Dachneigung 25° geplant. Die Garage mit angebautem massivem Carport ist mit begrüntem Flachdach vorgesehen. Die Einfahrt erfolgt von Nordosten (Regnitzstraße) um das Gebäude herum.

Der Bebauungsplan Neuses-Nord sieht grundsätzlich eine zweigeschossige Bauweise vor, wobei zahlreiche Bestandsgebäude aber mit E bzw. E + D festgesetzt sind. Westlich und östlich des geplanten Bauvorhabens befinden sich zweigeschossige, südlich und nördlich eingeschossige Gebäude. Damit fügt sich das Vorhaben zumindest teilweise in die umgebende Bebauung ein.

Beschluss:

Aus der Sicht des Bauausschusses hält sich das geplante Bauvorhaben grundsätzlich an die umgebende Bebauung und an die Vorgaben des Bebauungsplanes Neuses-Nord. Die erforderliche Änderung des Bebauungsplanes für dieses Grundstück soll an den bestehenden Bebauungsplan und an das vorliegende Bauvorhaben angepasst werden, so dass das Vorhaben im Genehmigungsverfahren behandelt werden kann. Weiterhin ist zu prüfen, ob die vorgelagerte gemeindliche Fläche in die Wohnbebauung einbezogen werden könnte. Dazu ist die Dorfgemeinschaft einzubeziehen.

Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11 Persönlich beteiligt 0

1.2 Antrag Saffer Roland auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen der Gestaltungssatzung Bauvorhaben: Erstellen einer Gartenmauer Bauort: Fl.Nr. 51/2, Gemarkung Neuses a.d. Regnitz (Bamberger Straße 1a)

Herr Saffer beantragt die Errichtung einer Gartenmauer entlang seines Anwesens. Die geplante Mauer soll 19 m lang und 1,80 m hoch sein. Herr Saffer begründet seinen Antrag wie folgt:

„Sehr geehrte Damen und Herren,
hiermit beantrage ich die Erlaubnis zum Erstellen einer Gartenmauer entlang meines o.g. Grundstücks.

Leider hat es sich in der Vergangenheit gezeigt, dass LKWs und Busse (die als Schienenersatzverkehr in Neuses halten) meinen Garten als öffentlichen Grund ansehen und dort halten. Meine Mieter können daher den Garten nicht nutzen ohne sich um ihre Sicherheit zu sorgen.

In Folge dessen laufen auch fremde Menschen durch den Garten und lassen Ihren Müll dort liegen und urinieren an den Bäumen. Dies ist für meine Mieter und deren Kleinkind nicht zumutbar. Die geplante Mauer soll 19 m lang und 1,80 m hoch sein. Sie soll den Bewohnern als Sicht- und Lärmschutz (stark frequentierte B4) dienen, damit der Garten als solcher auch genutzt werden kann.

Die Mauer ist so geplant, dass es keine Probleme bei der Ausfahrt auf die Staatsstraße gibt. Im beigefügten Plan ist die Position der Mauer eingezeichnet. Ich bitte um Prüfung und Vorlage beim Bauausschuss....“

Für das Vorhaben sind Befreiungen von der Gestaltungssatzung des Marktes Eggolsheim erforderlich. Hiernach sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,20 m und Zäune mit senkrechten, unverzierten Latten oder Stäben zulässig.

In einem persönlichen Gespräch mit dem Bauherrn hat dieser zugesagt, die Mauer von der Staatsstraße aus dauerhaft zu begrünen. Die Planung wurde vom Bauherrn im Vorfeld mit dem Staatlichen Bauamt bezüglich des freizuhaltenden Sichtfeldes abgestimmt. Die Sicht ist aber nach Mitteilung von Herrn Betz teilweise eingeschränkt. Außerdem könnten bei einem evtl. späteren Gehweganbau Engpässe entstehen, da ein Sicherheitsstreifen von mind. 0,20 m erforderlich ist.

Der Nachbar hat dem Vorhaben durch seine Unterschrift auf den Planunterlagen zugestimmt.

Beschluss:

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

Der Erteilung der erforderlichen Befreiung von den Festsetzungen der Gestaltungssatzung des Marktes Eggolsheim wird zugestimmt, unter der Bedingung, dass die Gartenmauer dauerhaft begrünt wird. Das vom Staatlichen Bauamt in die Planskizze eingetragene Sichtdreieck ist zwingend einzuhalten.

Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11 Persönlich beteiligt 0

1.3 Grundstück Fl.Nr. 302, Gemarkung Bammersdorf, neben Juraquelle 30a

Das Anwesen Juraquelle 30a wurde von den Eheleuten Ilona und Robert Hübschmann käuflich erworben und saniert. Gemäß Antrag vom 18.07.2017 sollen an der Grundstücksgrenze ein bis zwei Nebengebäude errichtet werden. Diese sollen als Garage und Geräteschuppen sowie zur Brennholzlagerung dienen. Die Gebäude sollen ca. 3 m breit und ca. 5 m bzw. 7 m lang sein. Die Gebäude sollen wie kleine Scheunen aussehen und einen schönen und regional-typischen Ortsabschluss und mit dem Haus zusammen einen kleinen Hof zu bilden. Genauere Pläne müssten noch erstellt werden.

Die benachbarten Grundstücke Fl.Nrn. 302 und 303, Gemarkung Bammersdorf befinden sich im Eigentum des Marktes Eggolsheim und gemäß Flächennutzungs- und Landschaftsplan im Außenbereich nach § 35 BauGB. Eine Grenzbebauung ist nach den Vorschriften der Bayerischen Bauordnung max. mit einer Länge von 9 m zulässig. Eine Abstandsflächenübernahme durch den Markt Eggolsheim ist aus grundsätzlichen Erwägungen nicht zu befürworten. Somit wären die beiden Gebäude entsprechend anzupassen.

Beschluss:

Das Bauvorhaben wird grundsätzlich begrüßt, ist aber an die Vorschriften der Bayerischen Bauordnung sowie der Stellplatz- und Garagensatzung und der Gestaltungssatzung des Marktes Eggolsheim anzupassen. Somit ist eine Grenzbebauung von max. 9 m zulässig und ein Stauraum vor der Garage zur Straße von 5 m einzuhalten. Aus grundsätzlichen Erwägungen ist eine Abstandsflächenübernahme nicht möglich. Hinsichtlich einer evtl. geringfügigen Grundabtretung wird im nichtöffentlichen Teil beraten.

Die Verwaltung wird beauftragt, eine evtl. Bebauung des nördlichen gemeindeeigenen Grundstückes in Abstimmung mit den betroffenen Fachstellen zu prüfen.

Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11 Persönlich beteiligt 0

2. Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung des Bau-, Umwelt-, Energie-, Landschafts- und Forstausschusses vom 18.07.2017 (ö.T.)

2.1 Niederschrift vom 27.06.2017

Beschluss:

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

Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11 Persönlich beteiligt 0

2.2 Niederschrift vom 18.07.2017

Beschluss:

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

Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11 Persönlich beteiligt 0

3. Bauanträge, Bauvoranfragen

3.1 Bauantrag Lidl Dienstleistung GmbH & Co. KG, Neckarsulm Bauvorhaben: Umbau und Erweiterung des best. Logistikzentrums Bauort: Fl.Nrn. 2375/54 u. 2375/55, Gemarkung Eggolsheim (In der Büg 18)

Die Firma Lidl hat den Bauantrag für die Erweiterung des Logistikzentrums im Gewerbe- und Industriegebiet Eggolsheim, Büg-Süd vorgelegt.

An der östlichen Gebäudeseite wird an der bestehenden Außenwand eine Lagerhalle angebaut. Die Halle hat Abmessungen von 13,56 x 46,08 m. Durch diesen Anbau entfällt die Wertstofflagerfläche. Deshalb wird das Wertstofflager in Richtung Nordost erweitert.

An der westlichen Gebäudeseite ist als Anbau die Erweiterung des bestehenden Lagers geplant (Abmessungen: 40,79 x 123,40 m). Hierdurch werden die vorhandene LKW-Wartefläche, die Umfahrt und das Versickerbecken überbaut. Die neue Umfahrt ist an der westlichen Grundstücksgrenze geplant. Die neuen LKW-Warteplätze und das neue Versickerbecken werden im südwestlichen Bereich des bestehenden und zum Teil auf dem neu erworbenen Grundstück errichtet.

Beschluss:

1. Der Markt Eggolsheim erteilt das planungsrechtliche Einvernehmen zu dem im Betreff näher bezeichneten Bauvorhaben gem. § 36 BauGB.
2. Im Zuge der Herstellung der zusätzlichen LKW-Stellplätze wird das Versickerungsbecken verlegt. Der Erteilung einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes für die Verlegung des Versickerungsbeckens 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).

Es wird darauf hingewiesen, dass das Gewerbegebiet „Büg-Süd“ nur eine Schmutzwasserentsorgung vorsieht. Anfallendes Oberflächenwasser ist entsprechend dem technischen Regelwerk auf dem Grundstück zu versickern.

Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11 Persönlich beteiligt 0

3.2 Bauantrag Vodafone GmbH, Unterföhring
Bauvorhaben: Errichtung einer Mobilfunkstation für das Vodafone
Mobilfunknetz
Bauort: Fl.Nr. 3908, Gemarkung Eggolsheim (Nähe A73)

Die Vodafone GmbH beabsichtigt auf dem Grundstück Fl.Nr. 3908, Gemarkung Eggolsheim, eine Mobilfunkstation für das Mobilfunknetz zu errichten und legt hierfür einen Bauantrag vor. Das Baugrundstück befindet sich in Besitz des Marktes Eggolsheim. Das Grundstück ist bereits seit 01.04.2015 an die Vodafone GmbH zum Zweck der Errichtung eines Funkmastes verpachtet (Beschluss des MGR vom 24.03.2015).

Das Grundstück befindet sich baurechtlich im Außenbereich gem. § 35 BauGB. Geplant ist die Errichtung eines 35 m hohen Schleuderbetonmastes. Bei dem neu zu errichtenden Masten handelt es sich um eine Antennenkonstruktion mit Systemkomponenten. Die Systemtechnik steht in einem Container auf einem Betonfundament neben dem Mast.

Die angrenzenden Grundstücke befinden sich im Eigentum des Marktes Eggolsheim.

Beschluss:

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

Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11 Persönlich beteiligt 0

3.3 Bauantrag Lachmann Annerose, Weigelshofen
Bauvorhaben: Teilabbruch einer Scheune mit angebautem
Nebengebäude
Bauort: Fl.Nr. 88, Gemarkung Weigelshofen (Eggerbachstraße 27)

Frau Lachmann legt für den Teilabbruch einer Scheune einen Bauantrag vor. Der Abbruch ist nicht verfahrensfrei, da die Scheune konstruktiv mit dem Nebengebäude verbunden ist. Weiterhin handelt es sich bei dem Abbruch der Scheune um die Änderung des Gesamtgebäudes, die der Baugenehmigungspflicht unterliegt.

Die an der östlichen Grundstücksgrenze bestehende Scheune soll teilweise abgebrochen werden. An der verbleibenden Scheune wird als Gebäude-Abschluss eine Wand als Mauerwerk eingezogen. Das bestehende Flachdach bleibt erhalten.

Die Nachbarunterschriften liegen nicht vor.

Beschluss:

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

Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11 Persönlich beteiligt 0

3.4 Bauantrag Markt Eggolsheim
Bauvorhaben: Umnutzung ehemaliges Gasthaus zu Asylunterkunft und Vereinsheim
Bauort: Fl.Nr. 2, Gemarkung Kauernhofen (A.-Knauer-Straße 19)

In den Gästezimmern des ehemaligen Gasthauses in Kauernhofen wurden bereits von den Vorbesitzern Asylbewerber untergebracht. Diese Unterbringung wurde nach dem Erwerb durch den Markt Eggolsheim weitergeführt. Weiterhin ist geplant, das Gebäude von den örtlichen Vereinen zu nutzen. Dafür ist eine baurechtliche Nutzungsänderung erforderlich, die mit den vorgelegten Unterlagen beantragt wird. Die Planungen beinhalten auch das erforderliche Brandschutzkonzept. Danach sind Brandabschnitte zu bilden, Brandschutztüren einzubauen und die Elektroinstallation im Technikraum auf den aktuellen Stand zu bringen. Die im Bauantrag angegebenen Kosten in Höhe von 65.000,00 € sind nur grobe Schätzkosten. Die konkrete Kostenermittlung ist anhand des kurzfristig vorgelegten Brandschutzkonzeptes noch durchzuführen.

Beschluss:

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

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

Hinsichtlich der Umsetzung der geplanten Maßnahmen ist eine konkrete Beschlussfassung erst dann möglich, wenn die Vertragslage mit dem Landratsamt Forchheim hinsichtlich einer weiteren Asylbewerberunterbringung geklärt ist bzw. das Nutzungskonzept vorliegt.

Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11 Persönlich beteiligt 0

3.5 Bauantrag Burkard Christian, Forchheim
Bauvorhaben: Einbau einer Arztpraxis und Anbau eines Aufzuges
Bauort: Fl.nr. 126/19, Gemarkung Neuses a. d. Regnitz (Fährstraße 17)

Das bestehende Apothekengebäude wurde am 29.05.2008 vom Landratsamt Forchheim genehmigt. Bereits damals war der Einbau von Praxisräumen im Obergeschoss angedacht, aber nicht Bestandteil der Baugenehmigung. Im vorliegenden Bauantrag sind die Praxisräume im OG konkret geplant und zur barrierefreien Erreichbarkeit ist der Anbau eines Aufzuges auf der Westseite des Gebäudes, direkt neben dem Treppenhaus vorgesehen. Die erforderlichen Stellplätze werden mit insgesamt 19 beziffert. 20 Stellplätze können auf dem Anwesen einschließlich zweier Garagenstellplätze für den Inhaber nachgewiesen werden.

Beschluss:

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

Bei Anschluss des Gebäudes an die öffentliche Kanalisation, hat der Bauwerber sein Anwesen gegen Rückstau selbst zu schützen (z. B. durch Einbau einer Rückstauklappe). Auf das bestehende Trennsystem im Gewerbegebiet Neuses wird explizit hingewiesen.

Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11 Persönlich beteiligt 0

3.6 Bauantrag Rusch Melanie und Anton, Forchheim
Bauvorhaben: Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit zwei
Stellplätzen
Bauort: Fl.Nr. 3123/3, Gemarkung Eggolsheim (Forchheimer Str. 15A)

Die Eheleute Rusch beantragen eine Baugenehmigung für den Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit zwei Stellplätzen an der Forchheimer Straße in Eggolsheim. Das Vorhaben befindet sich im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Eggolsheim, Süd-West“.

Die Bauherren haben hierzu bereits im September 2016 einen Antrag auf Vorbescheid gestellt. Hier sollte geklärt werden, ob Befreiungen vom Bebauungsplan für eine Kniestockhöhe von 1,50 m sowie die Dachneigung von 25° erteilt werden. In der Bauausschuss-Sitzung am 13.09.2016 wurde einer Befreiung für eine Kniestockhöhe bis 0,75 m zugestimmt. Die Dachneigung ist entsprechend den Vorgaben des Bebauungsplanes zu wählen.

Im nunmehr vorgelegten Bauantrag wurde die Planung dahingehend angepasst, dass die Dachneigung den Festsetzungen des Bebauungsplans entspricht. Der (gemauerte) Kniestock wurde mit 0,75 m festgelegt. Die Dacheindeckung ist in anthrazit geplant. Hierfür ist eine Befreiung von den Festsetzungen der Gestaltungssatzung erforderlich. Die Höhenlage des Gebäudes ist nach der Gestaltungssatzung auszuführen. Für das geplante Einfamilienwohnhaus werden zwei Stellplätze nachgewiesen.

Die Nachbarunterschriften zum Bauvorhaben liegen teilweise vor (Fl.Nrn. 3119 und 3122 fehlen).

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 den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Eggolsheim, Süd-West“ hinsichtlich der gemauerten Kniestockhöhe bis 0,75 m wird zugestimmt. Der Erteilung der zusätzlich erforderlichen Befreiung von der Gestaltungssatzung für die Farbe der Dacheindeckung wird ebenfalls zugestimmt.
3. Die Höhenlage des Gebäudes ist entsprechend der Festsetzung in § 6 Satz 2 der Gestaltungssatzung des Marktes Eggolsheim auszuführen.

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 Persönlich beteiligt 0

3.7 Bauantrag Model Klemens, Tiefenstürmig
Bauvorhaben: Anbau an ein best. Wohngebäude
Bauort: Fl.Nr. 746/6 und 746/1, Gemarkung Tiefenstürmig (Tiefenstürmig 28)

Herr Model beantragt einen Anbau an sein bestehendes Wohnhaus. Hierfür soll das bestehende Nebengebäude abgebrochen werden. Der Anbau soll an der östlichen Gebäudeseite errichtet werden.

Der Anbau ist mit einem Schleppdach mit einer Dachneigung von 10° geplant. Hierfür ist eine Befreiung von der Gestaltungssatzung erforderlich.

Die Abstandsflächen können auf dem Baugrundstück nicht nachgewiesen werden. Eine Abstandsflächenübernahmeerklärung des Nachbargrundstückes (ebenfalls im Besitz des Bauherrn) liegt vor.

Die angrenzenden Grundstücke befinden sich jeweils im Besitz des Bauherrn bzw. des Marktes Eggolsheim.

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 den Festsetzungen der Gestaltungssatzung hinsichtlich der Dachform und Dachneigung 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 Persönlich beteiligt 0

3.8 Antrag Dr. El Jaouhari Ahmed und Bauer Petra auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Hager-Bichel
Bauvorhaben: Errichtung einer Einfriedung
Bauort: Fl.Nr. 350/28, Gemarkung Eggolsheim (An der Brettig 18)

Herr Abdelbar El Jaouhari und Frau Bauer beabsichtigen an Ihrem Grundstück einen Doppelstab-Gitterzaun anbringen.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Hager Bichel sieht an der Fahrbahnseite senkrechte Holzlattenzäune in einer Höhe von 1,00 m vor. Abweichend vom Bebauungsplan möchten die Bauherren einen Doppelstab-Gitterzaun in Höhe von 1,20 m anbringen und beantragen hierfür entsprechende Befreiungen vom Bebauungsplan.

Nach Angaben der Bauherren gibt es aktuell im Bebauungsplangebiet bereits mindestens drei Grundstücke, bei denen an der Straßenseite kein senkrechter Holzlattenzaun verwendet wurde.

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 gem. § 36 BauGB.

Der Erteilung der erforderlichen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Hager Bichel wird zugestimmt. Es dürfen aber keine Sichtschutzfolien eingezogen werden.

Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11 Persönlich beteiligt 0

**3.9 Bauantrag Sauer + Harrer Immobilien GbR, Strullendorf
Bauvorhaben: Nutzungsänderung; Neuerrichtung eines Anbaus und
Umbau eines ehemaligen Prüffeldgebäudes zum Gastronomiegebäude
(Cafe Lindner)
Bauort: Fl.Nr. 83/1, Gemarkung Neuses a. d. Regnitz**

Der Antragsteller beabsichtigt, das bestehende Prüffeldgebäude in ein Gastronomiegebäude („Café Lindner“) umzuwidmen und eine Art Wintergarten mit Freisitz anzubauen. Der Anbau wird mit einem begrünten flachgeneigten Pultdach versehen. Zum Nachbargrundstück hält der Anbau den erforderlichen Grenzabstand von 3 m ein. Dort wird eine massive Betonwand zur Schalldämmung errichtet.

Folgende Befreiungen von den Festsetzungen der Gestaltungssatzung des Marktes Eggolsheim werden beantragt:

„Genaue Bezeichnung der Art der Befreiung / Ausnahme / Abweichung

- Zu § 3 und zu § 4:
Der Anbau bekommt ein Gründach und die Dachneigung des Anbaus beträgt 3°
- Zu § 9:
Die Fenster des Cafés sind auf der Nordseite in einem quadratischen Format vorgesehen.
- Zu § 10
Der Anbau wird größtenteils aus Alu-Rahmenprofilen mit 3-fach-Verglasung erstellt; der Gesamteindruck einer Lochfassade entfällt.

Begründung für die beantragte Befreiung / Ausnahme / Abweichung

- Zu § 3:
Das Gründach sichert zeitgemäß ökologische Standards. Es führt zu einer optischen Aufwertung der Architektur, zur Energieeinsparung, Regenwasserrückhaltung und zu weiteren bauphysikalischen und ökologischen Verbesserungen.
- Zu § 4:
Eine höhere Dachneigung des Anbaus wäre konstruktiv nicht möglich, weil der Anbau dann das Dachgesims vom Bestand einschneiden oder sogar hinausragen würde.
- Zu § 9
Die beiden quadratischen Nordfenster haben eine untergeordnete Funktion und passen besser zu den Nebenräumen. Die Nachbarbebauung weist auch Fenster in liegenden Formaten auf.
- Zu § 10

Durch die Glasfassade wirkt der Anbau modern. Das Gebäude wirkt formschöner, nicht „klobig“, bietet mehr Licht und Helligkeit, vermittelt den Eindruck mit der Natur im Einklang zu stehen und der Energieverbrauch wird verringert.

Das „Café Lindner“ kann als Nebengebäude betrachtet werden und hat im Vergleich zum Hauptgebäude (ehemaliges Lindner-Gebäude) keine wesentliche Ortsbildprägende Funktion. Es werden durch die Nutzungsänderung keine nachbarschaftlichen Interessen und öffentliche Belange beeinträchtigt. Da auch die umgebende Bebauung kleinere Dachneigungen und andere Fensterformate aufweist sowie auch durch die Glasfassade Bezüge zum Hauptgebäude hergestellt werden, wird um die Erlaubnis der Abweichungen ersucht.“

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 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). Auf das in diesem Bereich bestehende Trennsystem wird explizit hingewiesen.

Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11 Persönlich beteiligt 0

4. Antrag auf denkmalschutzrechtliche Erlaubnis der Bayernwerk Netz GmbH
Bauvorhaben: Bau einer Mittelspannungskabelanlage im Bereich des "Ludwig-Donau-Main-Kanals"
Bauort: FlNr. 2375, Gemarkung Eggolsheim

Von der Bayernwerk Netz GmbH, Bamberg ist geplant, die bestehende Freileitung zwischen der Sandgrube Reichold und dem LDM-Kanal an der Staatsstraße 2244 abzubauen und durch ein Erdkabel zu ersetzen. Dieses verläuft entlang der Zufahrtsstraße zur Sandgrube sowie in der Böschung der Kreisstraße FO 5, quert die Bahntrasse und die Staatsstraße 2244, verläuft dann unterhalb der bestehenden 20 KV-Freileitung entlang der Staatsstraße 2244, quert im Bereich des bestehenden Mastes den LDM-Kanal und führt von dort zur neu errichteten Trafostation auf dem Abbaugelände der Firma Roth. Das Vorhaben ist mit Ausnahme der Querungen der Bahn und der Staatsstraße in offener Bauweise vorgesehen. Hinsichtlich der Querung des LDM-Kanals ist eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis erforderlich, die mit Antrag vom 10.08.2017 beim Landratsamt Forchheim beantragt wurde. Der Markt Eggolsheim ist aufgefordert, eine Stellungnahme abzugeben.

Beschluss:

Es wird darauf hingewiesen, dass entlang der Staatsstraße eine Abwasserdruckleitung des Marktes Eggolsheim sowie eine Wasserleitung des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Eggolsheimer Gruppe zur Versorgung des Gewerbe- und Industriegebietes „Büg-Süd“ verlaufen. Die Kabeltrasse ist daher so zu wählen, dass ausreichende Abstände zu diesen Leitungen gewährleistet sind. Die Stromleitung darf nicht über die bestehenden Leitungen gelegt werden. Im

Bereich der FO 5 ist geplant, den bestehenden Geh- und Radweg Richtung Staatsstraße zu verlängern. Hier ist eine entsprechende Kabeltiefe einzuhalten, damit die spätere Baumaßnahme nicht beeinträchtigt wird. eine Ortseinweisung ist erforderlich. Dabei ist zu klären, ob ein zusätzlicher Mast nach der Querung der Staatsstraße errichtet werden könnte, um die Beeinträchtigung des Kanaldenkmals zu verringern. Unter Berücksichtigung dieser Vorgaben, wird dem Vorhaben der Bayernwerk GmbH zugestimmt.

Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11 Persönlich beteiligt 0

5. Abbruch des Gebäudes auf dem Anwesen, Eggolsheim, Hauptstraße 31, weiteres Vorgehen

Der aktuelle Sachstand zu diesem Anwesen wurde am 31.08.2017 der Regierung von Oberfranken geschildert. Der Markt Eggolsheim war stets bemüht, das Gebäude zu erhalten und zu sanieren. Diese Bemühungen sind letztendlich allerdings gescheitert, so dass auch das Büro Heckelsmüller, das mit der Erstellung des ISEK beauftragt ist, im Abwägungsprozess zu dem Ergebnis kommt, dass im Abbruch des bestehenden Gebäudes die Chance gesehen wird, eine städtebauliche Verbesserung für Eggolsheim zu erreichen. Seitens der Regierung von Oberfranken wurde daraufhin per Email vom 01.09.2017 bestätigt, dass der Abbruch des Hauses sorgfältig abgewogen wurde. Bei der Wiederbebauung könne die Regierung von Oberfranken wie folgt unterstützen:

Bezuschussung:

1. ...des Abbruchs inkl. Baudienstleistungen
2. ...des Workshops bzw. des Wettbewerbs
3. ...des gegebenenfalls städtebaulichen Mehraufwands
4. ...der gegebenenfalls öffentlichen unrentierlichen Nutzungsanteile

Die Zuschussung des Neubaus selbst scheidet leider aus.

Da für den Abbruch vergleichbare Kostenangebote erforderlich sind, wurde ein Bamberger Baudienstleister gebeten, ein entsprechendes Honorarangebot für die Erstellung des Leistungsverzeichnisses und die Betreuung des Abbruchs abzugeben. Es erscheint sinnvoll, die Maßnahme jetzt vorzubereiten und zu Jahresbeginn 2018 auszuschreiben, da dann mit günstigeren Preisen gerechnet werden könnte. Die denkmalrechtliche Erlaubnis zum Abbruch des Anwesens liegt bereits vor.

Das zwischenzeitlich eingegangene Angebot von PFB Baudienstleistungen, Bamberg vom 14.09.2017 beläuft sich auf 3.886,54 € inkl. Mehrwertsteuer und beinhaltet die Erstellung des Leistungsverzeichnisses für die Abbrucharbeiten, die begleitende Baubetreuung mit Dokumentation sowie die Prüfung der Rechnungen mit Zusammenstellung aller Unterlagen.

Die Gesamtkosten für den Abbruch werden auf 20 bis 25 Tsd. € geschätzt.

Beschluss:

Da eine wirtschaftliche Sanierung und Nutzung des Anwesens nicht möglich ist, wird der Vorbereitung des Abbruchs des Gebäudes zugestimmt. Die Verwaltung wird beauftragt, den entsprechenden Zuwendungsantrag bei der Regierung von Oberfranken einzureichen. Der Vergabe an den Baudienstleister PFB, Bamberg zum Honorarangebot vom 06.09.2017 in Höhe von insgesamt 3.986,50 € wird zugestimmt.

6. Vergabe von Aufträgen

6.1 Erneuerung des Bachgeländers in Götzendorf als Gemeinschaftsmaßnahme mit dem Landkreis Forchheim

Der Landkreis Forchheim saniert derzeit die Bachmauer in der Ortsdurchfahrt in Götzendorf entlang der Kreisstraße FO 5. Die sanierte Bachmauer erhält auch ein neues Geländer. Dieses wird auf Wunsch des Marktes Eggolsheim gemäß dem Muster Tiefenstürmig erfolgen, allerdings aus Verkehrssicherheitsgründen mit einer Höhe von 1,20 m und einem Achsabstand von ca. 2,00 m, d.h. es sind drei Füllrohre vorhanden. Das Geländer ist verzinkt und beschichtet nach DB 703.

In Abstimmung mit dem Markt Eggolsheim hat der Landkreis Forchheim bei der Ausschreibung des Geländers den Anteil mitberücksichtigt, der in den Zuständigkeitsbereich des Marktes Eggolsheim fällt. Dies betrifft die Bachquerungen und den Bereich der Bushaltestelle. Die Gesamtlänge des Geländers, die in den Zuständigkeitsbereich des Marktes Eggolsheim fällt, beträgt 59,60 m. Für diese Länge fallen nach dem Ausschreibungsergebnis Kosten in Höhe von 11.836,46 € an. Die mindestnehmende Firma ist die Firma Renger GmbH & Co. KG aus Hallerndorf/Pautzfeld.

Seitens der Verwaltung wird vorgeschlagen, die Firma Renger mit der Lieferung und Montage des Geländers in Götzendorf zu beauftragen und die Maßnahme damit in Zusammenarbeit mit dem Landkreis Forchheim abzuwickeln.

Beschluss:

Die Firma Renger GmbH & Co. KG, Hallerndorf/Pautzfeld erhält den Auftrag für die Lieferung und Montage eines Geländers für die Bachüberquerungen und den Bushaltestellenbereich in der Ortsdurchfahrt Götzendorf der Kreisstraße FO 5 zur geprüften Angebotssumme in Höhe von 11.836,46 € brutto.

Die Verwaltung wird beauftragt, mit der Firma einen Vertrag auszuarbeiten. Der 1. Bürgermeister bzw. dessen Stellvertreter ist ermächtigt, diesen Vertrag rechtsverbindlich für den Markt Eggolsheim zu unterzeichnen. Haushaltsmittel stehen zur Verfügung.

Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11 Persönlich beteiligt 0

6.2 Erweiterung der Straßenbeleuchtung in der Bahnhofsiedlung Eggolsheim

Für den Ausbau der Frankenstraße entlang der Bahntrasse im Zusammenhang mit den Baumaßnahmen der DB ist es erforderlich, drei Leuchten neu zu errichten. Das Angebot der Bayernwerk Netz GmbH, Bamberg vom 31.08.2017 beläuft sich auf 8.121,17 €. Vorgesehen ist die Errichtung von drei LED-Leuchten auf 6 m-Masten.

Beschluss:

Den Auftrag erhält die Bayernwerk Netz GmbH, Bamberg zum Angebotspreis in Höhe von 8.121,17 € inkl. Mehrwertsteuer (Angebot vom 31.08.2017). 1. Bürgermeister Claus Schwarzmann wird ermächtigt, den Vertrag rechtsverbindlich für den Markt Eggolsheim zu unterzeichnen.

Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11 Persönlich beteiligt 0

6.3 Erweiterung der Straßenbeleuchtung im Zusammenhang mit der BÜ-Ersatzmaßnahme Bahnhofstraße Eggolsheim in Zusammenarbeit mit der DB AG (Kreuzungsmaßnahme)

Die Vergabe des Auftrages an das Bayernwerk für die Beleuchtung der Wendeschleifen und der Unterführung wurde bereits am 23.05.2017 vom Bauausschuss beschlossen. Dem damaligen Kostenangebot waren allerdings die falschen Leuchten zugeordnet. Für die Beleuchtung der Unterführung sind insgesamt 4 Leuchten und für die Beleuchtung der Wendeschleifen insgesamt 5 Leuchten erforderlich. Das angepasste Kostenangebot vom 30.08.2017 beläuft sich auf insgesamt 25.020,89 €. Diese Leistungen sind aber Bestandteil der Kreuzungsmaßnahme und werden entsprechend bei der Bahn angemeldet und im Rahmen der Kreuzungsmaßnahme verrechnet.

Beschluss:

Die Bayernwerk Netz GmbH wird beauftragt, die o. g. Straßenbeleuchtung zu installieren. Dem Auftrag liegt das Angebot vom 30.08.2017 über voraussichtliche Kosten in Höhe von 25.020,89 € inkl. Mehrwertsteuer zugrunde. Die Verwaltung wird beauftragt, die Kosten im Rahmen der Kreuzungsmaßnahme mit der DB zu verrechnen. Der 1. Bürgermeister bzw. dessen Stellvertreter ist ermächtigt, den Vertrag rechtsverbindlich abzuschließen.

Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11 Persönlich beteiligt 0

7. Wünsche und Anfragen

7.1 Antrag Hümmer Philipp auf denkmalschutzrechtliche Erlaubnis Bauvorhaben: Erstellung eines Nutzungs- und Sanierungskonzeptes Bauort: Fl.Nr. 103, Gemarkung Eggolsheim (Hartmannstraße 47)

Herr Philipp Hümmer beantragt mit Schreiben vom 07.09.2017 die denkmalschutzrechtliche Erlaubnis zur Durchführung vorbereitender Maßnahmen zur Sanierung des im Betreff bezeichneten Anwesens. Folgende Maßnahmenbeschreibung liegt dem Antrag zugrunde:

„Das Einzeldenkmal Anwesen Hartmannstraße 47 in Eggolsheim (Gemarkung Eggolsheim, Fl.Nr. 103) steht seit mehreren Jahren leer. Zur Beurteilung vorhandener Schäden sowie der denkmalfachlichen Einordnung und Beurteilung des unter Denkmalschutz stehenden Bauernhauses sind substanzschonende Rückbauarbeiten sowie denkmalpflegerische Voruntersuchungen geplant. Die Voruntersuchungen bilden im Anschluss die Grundlage für die Erstellung eines Nutzungs- und Sanierungskonzeptes (Entwurf) einschließlich der zu erwartenden Kosten (Kostenschätzung nach DIN 276, aufgestellt nach Bauteilen und Gewerken).

Ziel der substanzschonenden Rückbauarbeiten ist es, das Gebäude von modernen Wand- und Deckenverkleidungen, nicht tragender moderner Innenwände sowie offenliegender Installationsleitungen zu befreien. Bei den Rückbauarbeiten wird darauf geachtet, dass die historische Substanz nicht beschädigt wird.

Die Rückbauarbeiten werden durch die beiden in der Denkmalpflege erfahrenen Architekten Oliver Reiß (Nürnberg) und Dirk Raffegerst (Scheßlitz) betreut.“

Ein Ortstermin mit Herrn Dr. Pick vom Landesamt für Denkmalpflege ist bereits erfolgt. Besondere Einwendungen wurden dabei nicht erhoben.

Beschluss:

Seitens des Marktes Eggolsheim wird die Sanierung des im Ensemble Eggolsheim gelegenen Anwesens begrüßt. Gegen das im Betreff bezeichnete Vorhaben werden keine Bedenken erhoben, sofern die Vorgaben des BLfD berücksichtigt werden.

Zur Kenntnis genommen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11 Persönlich beteiligt 0

Mit Dank für die gute Mitarbeit schließt Erster Bürgermeister Claus Schwarzmann um 18:15 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau-, Umwelt-, Energie-, Landschafts- und Forstausschusses.

Claus Schwarzmann
Erster Bürgermeister

Robert Huber Andrea Salomann
Schriftführung