



NIEDERSCHRIFT über die öffentliche

Sitzung des Bau-, Umwelt-, Energie-, Landschafts-, und Forstausschusses

vom 21. März 2023 (17:00 - 18:50 Uhr)
im Sitzungssaal des Rathauses

Vorsitz:

1. Bürgermeister Claus Schwarzmann

Gremiumsmitglieder:

Georg Eismann
Christian Grieb
Martin Albert
Josef Arneth
Monika Dittmann
Rudolf Fischer
Frederik Jung
Arnulf Koy
Ulrike Nistelweck
Georg Peßler

Bemerkung:

Unentschuldigt sind

Verwaltung

Robert Huber

Schriftführer

Weiterhin anwesend:

Reinhard Stang

Marquardt Och

Presse

Tagesordnung

Öffentliche Sitzung

1. Eröffnung der Sitzung
2. Ortsbesichtigungen
 - 2.1 Bauvoranfrage: Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage;
Bauort: Fl.Nr. 472, Gemarkung Eggolsheim (Schirnaidel)
 - 2.2 Bauvoranfrage: Errichtung eines Einfamilienhauses inkl. Doppelgarage
Bauort: Fl.Nr. 500/2, Gemarkung Eggolsheim (Schirnaidel)
 - 2.3 Bauvoranfrage: Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage
Bauort: Fl.Nr. 159, Gemarkung Rettern (Kanzelstraße 33)
3. Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung des Bau-, Umwelt-, Energie-, Landschafts- und Forstausschusses vom 24.01.2023 (ö.T.)
4. Bauanträge, Bauvoranfragen
 - 4.1 Bauantrag: Errichtung einer Lagerhalle;
Bauort: Fl.Nr. 2375/41, Gemarkung Eggolsheim (In der Büg 16)
 - 4.2 Bauantrag: Errichtung einer Lagerhalle;
Bauort: Fl.Nr. 117/3, Gemarkung Drügendorf (Drügendorf 112)
5. Wünsche und Anfragen

Öffentliche Sitzung:

1. Eröffnung der Sitzung

Sachverhalt:

Erster Bürgermeister Claus Schwarzmann eröffnet 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.

2. Ortsbesichtigungen

2.1 Bauvoranfrage: Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage; Bauort: Fl.Nr. 472, Gemarkung Eggolsheim (Schirnaidel)

Sachverhalt:

Die Antragstellerin reicht für die Klärung der möglichen Nutzung des Grundstückes Fl.Nr. 472, Gemarkung Eggolsheim, eine Bauvoranfrage ein. Hierfür wird die Bebauung des Grundstückes mit einem Einfamilienwohnhaus mit Satteldach und einer Doppelgarage mit einem begrünten Flachdach angefragt.

In Ihrem Schreiben führt die Antragstellerin aus, dass Sie das Grundstück Fl.Nr. 472, Gemarkung Eggolsheim, geerbt hat. Im Jahr 1991 wurde die nördliche Teilfläche dieses Grundstückes verkauft. Für diese Teilfläche (jetzige Fl.Nr. 472/1) wurde bereits 1995 eine Baugenehmigung erteilt. Im Jahr 2016 wurde dann das Grundstück auch tatsächlich bebaut. Seither ist die Antragstellerin davon ausgegangen, dass auch die verbliebene Teilfläche des Grundstückes (jetzige Fl.Nr. 472) bebaut werden kann.

Eine erste Anfrage zur Bebauung dieses Grundstückes wurde bereits im Jahr 1990 gestellt. Hierbei wurde die Bebauung des nördlichen Teils der früheren Fl.Nr. 472 angefragt. Seitens der Gemeinde wurde der Bebauung der nördlichen Teilfläche an dem bestehenden Weg zugestimmt.

Im Flächennutzungsplan des Marktes Eggolsheim ist das Grundstück Fl.Nr. 472 als land- und forstwirtschaftliche Fläche (Streuobstwiese) ausgewiesen. Das angrenzende Grundstück Fl.Nr. 472/1, Gem. Eggolsheim, ist hingegen als Gemischte Baufläche dargestellt. Somit konnte auch für dieses Grundstück eine Baugenehmigung erteilt werden. Für den südlichen Grundstücksbereich (Fl.Nr. 472) ist aufgrund der Darstellung als land- und forstwirtschaftliche Fläche jedoch keine Bebauung vorgesehen. Entgegen der Darstellung der Antragstellerin war dort auch niemals eine Bebauung vorgesehen.

Die abwasserseitige Erschließung des Grundstückes ist derzeit nicht geklärt. Technisch wäre die Entwässerung über das Grundstück Fl.Nr. 472/1 möglich. Ein direkter Anschluss an die Druckleitung ist nicht möglich! Aufgrund der Teilung des Grundstückes müssten die für einen zusätzlichen Anschluss anfallenden Kosten von der Antragstellerin übernommen werden.

Die Möglichkeit der Erschließung Wasser ist vom ZWE noch zu prüfen.

Aufgrund der berechtigten Darstellung dieses Grundstückes im Flächennutzungsplan als land- und forstwirtschaftliche Fläche kann aus Sicht der Verwaltung dem Antrag nicht zugestimmt werden. Baurechtlich ist das Grundstück dem Außenbereich zuzuordnen. Es befindet sich an der Gemeindeverbindungsstraße vor dem eigentlichen Ort. Eine vorgezogene Bebauung würde die bisherige Ortschaft Richtung Süden erweitern und den bestehenden Ortsrand erheblich stören.

Beschluss:

Der Markt Eggolsheim kann das planungsrechtliche Einvernehmen zu dem im Betreff näher bezeichneten Bauvorhaben gemäß § 36 BauGB nicht erteilen, da das Grundstück baurechtlich dem Außenbereich zugeordnet wird. Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als land- und forstwirtschaftliche Fläche ausgewiesen und somit nicht für eine Bebauung vorgesehen. Entgegen der Darstellung der Antragstellerin war eine Bebauung dieser südlichen Teilfläche auch nie vorgesehen! Eine Bebauung des Grundstückes würde das bestehende Orts- und Landschaftsbild erheblich stören.

Abstimmungsergebnis: 5 : 6

2.2 Bauvoranfrage: Errichtung eines Einfamilienhauses inkl. Doppelgarage Bauort: Fl.Nr. 500/2, Gemarkung Eggolsheim (Schirnaidel)

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 16.02.2023 wird eine formlose Bauvoranfrage zur Bebauung des Grundstücks Fl.Nr. 500/2, Gemarkung Eggolsheim (Ortsteil Schirnaidel) gestellt. Damit verbindet der Antragsteller insbesondere auch die Frage nach der Möglichkeit einer entsprechenden Erweiterung der bestehenden Ortsabrundungssatzung für den Ortsteil Schirnaidel: „Nachdem schon lange Zeit der Wunsch nach einem Eigenheim insbesondere auch zur Gründung einer eigenen Familie besteht und ich als Ortsansässiger meinen Wohnsitz und Lebensmittelpunkt nicht verlagern möchte, ist es für mich das Naheliegendste, ein bereits in meinem Eigentum befindliches Land im Gemeindegebiet zu bebauen.“

Im Vorfeld zu dieser Anfrage erfolgte bereits am 07.11.2022 ein Gespräch mit dem Bauwerber im Rathaus Eggolsheim. Dabei wurde auch über die Möglichkeit der Erschließung des Gesamtgebietes durch den Markt Eggolsheim gesprochen. Ein mindestens 10 m breiter Streifen zur Ortsrandeingrünung müsste dabei am westlichen Rand des Gebietes eingeplant werden. Problematisch ist allerdings der Selbstbindungsbeschluss des Marktes Eggolsheim „Innen vor Außen“. Bei einer großflächigen Erschließung im Außenbereich werden möglicherweise Städtebaufördermittel des Freistaates Bayern an den Markt Eggolsheim behindert.

Da der Flächennutzungsplan des Marktes Eggolsheim in diesem Bereich keine Bebauung vorsieht und es sich beim Ortsteil Schirnaidel um einen kleinen Weiler handelt, sollte eine großflächige Bebauung aus Sicht der Verwaltung nicht ins Auge gefasst werden. Eine kleinere Ortsranderweiterung durch die Ausweisung eines Baugrundstücks für einen einheimischen Bauwerber könnte jedoch ermöglicht werden. Die Erschließung muss allerdings vom Bauwerber auf eigene Kosten sichergestellt werden. Problematisch ist dies insbesondere hinsichtlich der Wasserversorgung, da in dem südlich verlaufenden Weg Fl.Nr. 498 bisher nur einzelne Hausanschlussleitungen verlegt wurden. Desweiteren ist eine Vereinbarung zum Baulandmodell des Marktes Eggolsheim Voraussetzung für die Zustimmung zu einer Bebauung.

Beschluss:

Dem beantragten Einzel-Bauvorhaben wird unter folgenden Bedingungen zugestimmt:

1. Eine Einbeziehungssatzung kann unter Beteiligung der Behörden rechtskräftig erlassen werden.
2. Die Bebauung erfolgt entsprechend den Vorgaben dieser Satzung nach der umgebenden Bebauung. Die dafür anfallenden Kosten hat der Antragsteller zu tragen.
3. Eine Vereinbarung zum Baulandmodell des Marktes Eggolsheim wird mit dem Bauherrn abgeschlossen.
4. Hinsichtlich der öffentlichen Erschließung des Grundstücks werden Sondervereinbarungen mit dem Inhalt der Kostenübernahme für die verlängerten Grundstücksanschlüsse für Wasser, Kanal (SW und RW) und das Straßenprovisorium abgeschlossen. Mit den weiteren Versorgungsträgern sind gesonderte privatrechtliche Vereinbarungen zu treffen.
5. Die naturschutzrechtliche Ausgleichspflicht wird vom Bauherrn anerkannt und auf eigene Kosten und auf eigenem Grundstück in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde umgesetzt.
6. Eine großflächige Aufplanung des Geländes wird derzeit nicht in Betracht gezogen.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

2.3 Bauvoranfrage: Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage

Bauort: Fl.Nr. 159, Gemarkung Rettern (Kanzelstraße 33)

Sachverhalt:

Der betreffende Bereich ist im Flächennutzungsplan des Marktes Eggolsheim bisher nicht als Baufläche vorgesehen. Auf der anderen Straßenseite befindet sich in einem gewissen Abstand zur Straße der Aussiedlerhof Rettern. Im Zusammenhang mit dem erforderlichen Grunderwerb für die Errichtung eines Radweges Richtung Weilersbach wurde vom Eigentümer die Erwartungshaltung mitgeteilt, hier eine Wohnbebauung zu realisieren. Seitens der Verwaltung wurde signalisiert, dass maximal die Errichtung eines zusätzlichen Wohnhauses im direkten Anschluss an den Bestand denkbar wäre. Entsprechend wird dies auch vom Landratsamt beurteilt. Sofern die Zufahrt unmittelbar im Anschluss an das bestehende Anwesen errichtet würde, befände sich diese noch innerhalb der OD-Grenze und wäre somit zulässig. Die straßenmäßige Erschließung wäre dann gesichert. Der Oberflächenwasserkanal liegt am Grundstück an. Der Schmutzwasserkanal müsste um ca. 35 m möglichst im Pflasterbereich verlängert werden. Komplizierter wird der Anschluss an die Wasserversorgung. Voraussichtlich müsste auf die Anschlussleitung des Aussiedlerhofes auf der anderen Straßenseite angebunden werden, sodass eine Kreuzung der Kreisstraße nötig ist.

Beschluss:

Der Errichtung eines Wohnhauses auf dem genannten Grundstück im unmittelbaren Anschluss an den Bestand wird unter der Voraussetzung zugestimmt, dass die vom Landratsamt geforderte Änderung des Flächennutzungsplanes rechtskräftig durchgeführt werden kann. Weiterhin muss die Erschließung des Vorhabens gesichert werden können. Der angesprochene Grunderwerb durch den Landkreis Forchheim muss abgeschlossen sein.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

3. Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung des Bau-, Umwelt-, Energie-, Landschafts- und Forstausschusses vom 24.01.2023 (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.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

4. Bauanträge, Bauvoranfragen

4.1 Bauantrag: Errichtung einer Lagerhalle; Bauort: Fl.Nr. 2375/41, Gemarkung Eggolsheim (In der Büg 16)

Sachverhalt:

Der Antragsteller reicht für die Errichtung einer Lagerhalle einen Bauantrag ein. Die Lagerhalle ist mit einem Flachdach mit einer Dachneigung von 3° geplant. Die geplante Lagerhalle und das bestehende Gebäude sollen mit einem Vorraum verbunden werden.

Das Vorhaben befindet sich im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Eggolsheim, Büg Süd“. Vom Bebauungsplan sind Befreiungen für die Überschreitung der Baugrenze sowie der Unterschreitung des Grenzabstandes von 3 m beantragt. Die Befreiungen werden wie folgt begründet:

„Die Anforderungen der BayBO für öffentliche Belange werden in keinsten Weise berührt. Orts- und Straßenbild werden nicht beeinträchtigt. Die Schutzgüter der Abstandsflächenvorschrift wie Belichtung, Besonnung und Belüftung werden ebenfalls nicht beeinträchtigt. Mit Absprache des Nachbarn und dem Bauamt ist ein gegenseitiges Anbaurecht an der Grenze möglich. Dieses wird notariell gesichert. Eine Kopie der Urkunde wird vor Baubeginn nachgereicht.“

Die geplante Lagerhalle ist im westlichen Bereich bis zur Grundstücksgrenze geplant und würde so direkt an den Gehweg angrenzen. Gemäß Bebauungsplan ist hier eigentlich ein Abstand von 2,5 m gefordert. Aus Sicht der Verwaltung sollte die Lagerhalle wenigstens mit einem Abstand von 1 m zur westlichen Grundstücksgrenze und somit zum bestehenden Gehweg errichtet werden.

Über die beantragte Abweichung des Grenzabstandes zum Nachbaranwesen entscheidet das Landratsamt.

Der betroffene Nachbar hat seine 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 Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Eggolsheim, Büg Süd“ hinsichtlich der Überschreitung der Baugrenze wird unter der Bedingung zugestimmt, dass ein Abstand von mind. 1,00 m zur westlichen Grundstücksgrenze eingehalten wird.

Die Stellplätze sind sowohl für die bestehende Nutzung als auch für die geplante Lagerhalle am Grundstück 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).

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

4.2 Bauantrag: Errichtung einer Lagerhalle; Bauort: Fl.Nr. 117/3, Gemarkung Drügendorf (Drügendorf 112)

Sachverhalt:

Der Antragsteller reicht für die Errichtung einer Lagerhalle einen Bauantrag ein. Die geplante Halle ersetzt die bestehende Scheune, die wegen Baufälligkeit abgebrochen wird.

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 des Marktes Eggolsheim sowie das Einfügungsgebot. Von der Gestaltungssatzung ist eine Befreiung für das Material der Dacheindeckung erforderlich. Die Halle ist mit einer Trapezblecheindeckung in rotem, mattem Farbton geplant.

Der Eigentümer des angrenzenden Grundstückes Fl.Nr. 115, Gemarkung Drügendorf, hat die Abstandsflächen übernommen. Die erforderliche Abstandsflächenübernahmeerklärung ist den Antragsunterlagen beigelegt. Für die Abstandsflächen zum Grundstück Fl.Nr. 116, Gemarkung Drügendorf, wird eine Abweichung von den Abstandsflächen beantragt. Hierüber entscheidet das Landratsamt.

Aufgrund einer Nachfrage von MGR Martin Albert, ob der Erhalt des bestehenden Wohnhauses und der Scheune mit dem Antragsteller besprochen und ob hierfür ggf. Fördergelder akquiriert werden könnten, schlägt die Verwaltung vor, die Beschlussfassung zum Bauantrag in der heutigen Sitzung zurückzustellen.

Für die Sanierung der bestehenden Gebäude bzw. auch für die Neuerrichtung einer Lagerhalle könnten bei folgenden Fördergebern Anträge gestellt werden:

Seitens des Amtes für Ländliche Entwicklung werden im Zuge des Dorferneuerungsverfahrens private Maßnahmen gefördert. Hierzu ist die Planung im Vorfeld mit dem ALE abzustimmen. Für die dorfgerechte Erhaltung von Wohn- und Nebengebäuden sowie für den Abbruch kann eine Förderung von bis zu 50.000 € beantragt werden.

Zusätzlich kann über das Sanierungsprogramm der ILE Regnitz-Aisch eine Förderung beantragt werden, sofern die Gebäude einer Wohn- oder Gewerbenutzung zugeführt werden (Förderhöhe: 5.000 € bzw. 15.000 €).

Für den Abbruch des Wohnhauses und der Scheune ist keine Zustimmung der Unteren Denkmalschutzbehörde erforderlich, da es sich um kein Einzeldenkmal handelt.

Beschluss:

Die Beschlussfassung zum Bauantrag wird zurückgestellt.

Die Verwaltung wird beauftragt, mit dem Antragsteller den möglichen Erhalt der Gebäude zu besprechen. Hierbei ist auf mögliche Förderungen durch das Amt für Ländliche Entwicklung im Zuge des Dorferneuerungsverfahrens sowie durch die ILE Regnitz-Aisch (Sanierungsprogramm ungenutzter Gebäude in den Ortskernen) hinzuweisen. Bei der Beantragung der möglichen Fördergelder soll der Antragsteller durch die Verwaltung unterstützt werden.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

5. Wünsche und Anfragen

Sachverhalt:

- 5.1 Behindertenparkplatz beim Osteingang des Friedhofs Eggolsheim
Beifahrer müssen auf der Straße aussteigen. Das Gelände neben den Parkplätzen gehört der Caritas und kann gegebenenfalls im Zusammenhang mit der Errichtung der Wohnhäuser befestigt werden.
- 5.2 Umfahrung Rettern
Seit der Sanierung der Ortsdurchfahrt sind hier Schadstellen. Diese sollten ausgebessert werden, wenn schon keine komplette Sanierung möglich ist.
- 5.3 Gemeindeverbindungsstraße Eggolsheim-Schirnaidel
Hier sollten zumindest punktuelle Verbesserungen der Straßenschäden erfolgen.

Um 18:50 Uhr wurde die Sitzung geschlossen.

Für die Richtigkeit der Niederschrift

Markt Eggolsheim

Vorsitzender

Claus Schwarzmann
1. Bürgermeister

Robert Huber