



## **NIEDERSCHRIFT** über die öffentliche

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

**vom 18. Juli 2023 (17:00 - 18:05 Uhr)  
im Sitzungssaal des Rathauses**

**Vorsitz:**

**2. Bürgermeister Georg Eismann**

### **Gremiumsmitglieder:**

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

### **Bemerkung:**

### **Entschuldigt sind**

Claus Schwarzmänn

### **Unentschuldigt sind**

### **Verwaltung**

Andrea Batz

Schriftführerin

### **Weiterhin anwesend:**

Pauline Lindner

Presse

## Tagesordnung

### **Öffentliche Sitzung**

- 1. Ortsbesichtigungen**
  - 1.1 Besichtigung der Flächen mit den Flurnummern 269, 270, 326 und 327, Gemarkung Unterstürmig - Bewertung möglicher Aufstellungsbeschluss BPlan für PV-Freiflächenanlagen**
- 2. Eröffnung der Sitzung**
- 3. Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung des Bau-, Umwelt-, Energie-, Landschafts- und Forstausschusses vom 20.06.2023 (ö.T.)**
- 4. Freiflächen PV-Anlagen - Bewertung der Projektfläche Fl.Nrn. 660 und 661, Gemarkung Neuses**
- 5. Bauanträge, Bauvoranfragen**
  - 5.1 Bauantrag: Errichtung einer Leichtbauhalle als Lager für Betriebsmittel; Bauort: Fl.Nr. 2377, Gemarkung Eggolsheim (In der Büg 1)**
  - 5.2 Bauantrag: Überdachen und Zumauern einer Terrasse; Bauort: Fl.Nr. 1921, Gemarkung Eggolsheim (Rinnigstraße 10)**
  - 5.3 Antrag auf Befreiung von der Stellplatzsatzung: Errichtung eines Carports; Bauort: Fl.Nr. 472/5, Gemarkung Bammersdorf (Jägersburger Straße 35a)**
- 6. Bauleitplanung**
  - 6.1 Neuaufstellung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Gemeinde Unterleinleiter**
- 7. Abschluss einer Sanierungsvereinbarung für das Anwesen Rosenaustraße 10, Eggolsheim (Fl.Nr. 26, Gemarkung Eggolsheim)**
- 8. Sanierung des öffentl. Feld- und Waldweges Flurnummern 874, Gmk. Tiefenstürmig, 480/1, Gmk. Götzendorf und 1439, 1467/1 und 1466, Gmk. Drügendorf**
- 9. Information über Bauanträge, die im Genehmigungsverfahren behandelt wurden (1. Halbjahr 2023)**
- 10. Wünsche und Anfragen**

## Öffentliche Sitzung:

### **1. Ortsbesichtigungen**

#### **1.1 Besichtigung der Flächen mit den Flurnummern 269, 270, 326 und 327, Gemarkung Unterstürmig - Bewertung möglicher Aufstellungsbeschluss BPlan für PV-Freiflächenanlagen**

##### **Sachverhalt:**

Die Beschlussfassung für den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan sowie für die Änderung des Flächennutzungsplanes wurden in der letzten Marktgemeinderatssitzung zurückgestellt. Seitens des Bauausschusses soll vorab eine Besichtigung durchgeführt werden.

Der Projektträger hat das Vorhabengebiet um zwei weitere Grundstücke erweitert. Auch hier ist jedoch der Abstand von 200 m zur Wohnbebauung nicht gegeben. Die Zustimmung der Anwohner wird derzeit durch den Projektträger und den Grundstückseigentümern abgefragt. Diese ist Voraussetzung, damit eine Ausnahme vom Mindestabstand zur Wohnbebauung überhaupt zugelassen werden kann.

Bisher wurde nur eine Ausnahme der 200 m-Regel im Gemeindegebiet zugelassen (Projekt Kauernhofen Ost), die aber aufgrund der topographischen Verhältnisse keine vergleichbar massive Auswirkung auf die Wohnbebauung hat. Die Verwaltung weist darauf hin, dass durch einen positiven Beschluss ein möglicher Präzedenzfall geschaffen werden könnte.

Weiterhin wird auf die mögliche Blendwirkung auf die Ortschaft hingewiesen. Es wird daher empfohlen, ein entsprechendes Blendgutachten zu beauftragen. Sollten störende Blendwirkungen bestehen, sind Maßnahmen zur Minderung bzw. Vermeidung festzusetzen.

##### **Beschluss 1:**

Der Bauausschuss befürwortet die Entwicklung der Fl.Nr. 270, Gemarkung Unterstürmig, für die Nutzung mit PV-Freiflächenanlagen. Es ergeht die Empfehlung an den Marktgemeinderat für diese Fläche eine Ausnahme vom Mindestabstand zur Wohnbebauung zuzulassen und die Änderungs- und Aufstellungsbeschlüsse für den „SO Energiepark Unterstürmig Nord“ zu fassen.

##### **Abstimmungsergebnis: 0 : 10**

##### **Beschluss 2:**

Der Bauausschuss befürwortet die Entwicklung der Fl.Nr. 326, Gemarkung Unterstürmig, für die Nutzung mit PV-Freiflächenanlagen. Es ergeht die Empfehlung an den Marktgemeinderat für diese Fläche eine Ausnahme vom Mindestabstand zur Wohnbebauung zuzulassen und die Änderungs- und Aufstellungsbeschlüsse für den „SO Energiepark Unterstürmig Nord“ zu fassen.

##### **Abstimmungsergebnis: 0 : 10**

##### **Beschluss 3:**

Der Bauausschuss befürwortet die Entwicklung der Fl.Nr. 327, Gemarkung Unterstürmig, für die Nutzung mit PV-Freiflächenanlagen. Es ergeht die Empfehlung an den Marktgemeinderat für diese Fläche eine Ausnahme vom Mindestabstand zur Wohnbebauung zuzulassen und die Änderungs- und Aufstellungsbeschlüsse für den „SO Energiepark Unterstürmig Nord“ zu fassen.

##### **Abstimmungsergebnis: 0 : 10**

#### **Beschluss 4:**

Der Bauausschuss befürwortet die Entwicklung der Fl.Nr. 269, Gemarkung Unterstürmig, für die Nutzung mit PV-Freiflächenanlagen, da für diese Fläche der Mindestabstand von 200 m zur Wohnbebauung eingehalten wird. Es ergeht die Empfehlung an den Marktgemeinderat für diese Fläche die Änderungs- und Aufstellungsbeschlüsse für den „SO Energiepark Unterstürmig Nord“ zu fassen.

**Abstimmungsergebnis: 9 : 1**

## **2. Eröffnung der Sitzung**

#### **Sachverhalt:**

Zweiter Bürgermeister Georg Eismann 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.

## **3. Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung des Bau-, Umwelt-, Energie-, Landschafts- und Forstausschusses vom 20.06.2023 (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: 10 : 0**

## **4. Freiflächen PV-Anlagen - Bewertung der Projektfläche Fl.Nrn. 660 und 661, Gemarkung Neuses**

#### **Sachverhalt:**

Der Projektentwickler stellt dem Gremium sein Projekt vor.

#### **Bewertung nach den Festlegungen im Grundsatzbeschluss**

Punktwert des Vorhabens:	Fl.Nr. 660:	+ 1,29 (positiv)
	Fl.Nr. 661:	+ 1.00 (positiv)

Gemäß Grundsatzbeschluss werden alle Vorhaben mit einer Punktebewertung bis zu -3 zugelassen. Die Leistungsstärke der geplanten Anlage liegt bei 3,00 MWp, welche aktuell noch im freien Kontingent der zuzulassenden Gesamtleistungsstärke aller Anlagen auf dem Gemeindegebiet von 30 MWp liegt.

#### **Beschluss:**

Gemäß Grundsatzbeschluss des Marktgemeinderats vom 25.10.2022 stimmt der Bauausschuss der Umsetzung des Projektes zu. Der Projektträger hat sämtliche Inhalte des Grundsatzbeschlusses zu beachten und alle Unterlagen zur Vorbereitung des Aufstellungsbeschlusses im Marktgemeinderat über ein geeignetes Planungsbüro bei der Verwaltung einzureichen. Ferner ist nach Einleitung des Bauleitplanungsverfahrens eine entsprechende Leitungsvereinbarung sowie ein Pachtvertrag über die benötigten gemeindlichen Flächen mit dem Markt Eggolsheim abzuschließen.

**Abstimmungsergebnis: 9 : 1**

## **5. Bauanträge, Bauvoranfragen**

### **5.1 Bauantrag: Errichtung einer Leichtbauhalle als Lager für Betriebsmittel; Bauort: Fl.Nr. 2377, Gemarkung Eggolsheim (In der Büg 1)**

#### **Sachverhalt:**

Die Antragsteller beabsichtigen die Errichtung einer Leichtbauhalle als Lager für Betriebsmittel. Für diesen Bereich wurde bereits 2012 eine Baugenehmigung für eine Lagerhalle genehmigt. Das Vorhaben wurde bislang nicht umgesetzt, die Baugenehmigung muss daher neu erteilt werden.

Das Bauvorhaben liegt im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Eggolsheim, Büg Süd“. Für das Vorhaben ist eine Befreiung vom Bebauungsplan hinsichtlich der Überschreitung der Baugrenze erforderlich. Die Befreiung wird wie folgt begründet:

„Die Lage der Lagerhalle ist so gewählt, dass sie sich gut in den betrieblichen Ablauf einfügt. Das restliche Gelände wird für den LKW-Verkehr usw. benötigt. Der Standort wurde auf der bestehenden Kies-/Schotterfläche gewählt, Grünflächen bleiben somit erhalten.“

Aus Sicht der Verwaltung kann dem Vorhaben zugestimmt und die erforderliche Befreiung befürwortet werden.

Die Nachbarn wurden bislang nicht beteiligt.

#### **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 Bebauungsplanes „Eggolsheim, Büg Süd“ hinsichtlich der Überschreitung der Baugrenze wird zugestimmt.

Für das Gebiet besteht lediglich an Anschluss für Schmutzwasser. Anfallendes Regenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern.

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: 10 : 0**

### **5.2 Bauantrag: Überdachen und Zumauern einer Terrasse; Bauort: Fl.Nr. 1921, Gemarkung Eggolsheim (Rinnigstraße 10)**

#### **Sachverhalt:**

Die Antragstellerin reicht für das Überdachen und Zumauern einer Terrasse einen Bauantrag ein. Die bestehende Terrasse soll geschlossen und dem Wohnraum zugeführt werden.

Im Flächennutzungsplan des Marktes Eggolsheim ist das Gebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht nicht. Es gelten somit die Festsetzungen der Gestaltungssatzung sowie das Einfügungsgebot. Befreiungen von der Satzung sind nicht beantragt.

Aus Sicht der Verwaltung kann dem Vorhaben zugestimmt werden, da es sich in die Umgebung einfügt.

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

**Beschluss:**

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

**Abstimmungsergebnis: 10 : 0**

**5.3 Antrag auf Befreiung von der Stellplatzsatzung: Errichtung eines Carports;  
Bauort: Fl.Nr. 472/5, Gemarkung Bammersdorf (Jägersburger Straße 35a)**

**Sachverhalt:**

Der Antragsteller beantragt für die Errichtung eines Carports eine Befreiung von der Stellplatzsatzung bezüglich der Dachform.

Das geplante Carport ist grundsätzlich verkehrsfrei, da es weniger als 50 m<sup>2</sup> Grundfläche hat. Allerdings entspricht das Carport hinsichtlich der Dachform nicht den Festsetzungen der Stellplatzsatzung. Das Carport ist anstatt eines Satteldaches mit einem Flachdach geplant, da dieses zur Erweiterung der bestehenden PV-Anlage genutzt werden soll. Ein Satteldach würde unverhältnismäßig hohe Kosten verursachen, ohne zusätzlichen Nutzen entstehen zu lassen.

Die bestehende Hecke zur Jägersburger Straße soll bestehen bleiben.

Aus Sicht der Verwaltung kann dem Vorhaben zugestimmt werden.

**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 Stellplatzsatzung des Marktes Eggolsheim wird zugestimmt.

**Abstimmungsergebnis: 10 : 0**

**6. Bauleitplanung**

**6.1 Neuaufstellung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Gemeinde  
Unterleinleiter**

**Sachverhalt:**

Für die Gemeinde Unterleinleiter liegt ein wirksamer Flächennutzungs- und Landschaftsplan aus dem Jahr 1984 vor. Zwischenzeitlich wurde aufgrund der fortschreitenden Siedlungsentwicklung eine Reihe von Änderungsverfahren für Teilbereiche durchgeführt. 35 Jahre nach Wirksamwerden des vorangegangenen Flächennutzungsplanes waren die Aktualisierung des Städtebaulichen Bestandes sowie die Anpassung der Entwicklungsziele an die aktuelle Situation erforderlich. Mit der notwendigen Fortschreibung des Flächennutzungsplanes und der Erarbeitung des Landschaftsplanes wurde das Planungsbüro Team4, Nürnberg beauftragt. Der Markt Eggolsheim wird mit Schreiben vom 30.06.2023

durch dieses Büro an den Planungen beteiligt. Die Planunterlagen sind auf der Internetseite der Gemeinde Unterleinleiter vom 03.07. bis 02.08.2023 unter <https://www.unterleinleiter.de> einsehbar.

#### **Beschluss:**

Die Planungen der Nachbargemeinde werden zur Kenntnis genommen. Seitens des Marktes Eggolsheim werden keine Einwendungen/Anregungen zu den Planungen der Gemeinde Unterleinleiter vorgebracht.

**Abstimmungsergebnis: 10 : 0**

### **7. Abschluss einer Sanierungsvereinbarung für das Anwesen Rosenaustraße 10, Eggolsheim (Fl.Nr. 26, Gemarkung Eggolsheim)**

#### **Sachverhalt:**

Die Eigentümerin beabsichtigt, das Wohnhaus zu sanieren. Im Inneren wurde das Wohnhaus bereits saniert. In einem zweiten Schritt sollen nun Dach und Fassade saniert werden. Zusätzlich ist der Austausch der Fenster und Türen sowie die Dämmung der Fassade vorgesehen.

Für die vorgesehene Sanierung beantragt die Eigentümerin eine Zuwendung aus dem Ortssanierungsprogramm für das Sanierungsgebiet „Ortsmitte Eggolsheim“.

Die erforderliche Sanierungsberatung durch Herrn Heckelsmüller ist bereits erfolgt. Dieser befürwortet die geplanten Sanierungsmaßnahmen und sieht die Förderfähigkeit der Maßnahme über das kommunale Förderprogramm als gegeben.

Von der Antragstellerin wurden für die genannten Arbeiten jeweils drei Angebote von Fachfirmen eingeholt. Nach Rücksprache mit Herrn Heckelsmüller entsprechen die Angebote dem Beratungsergebnis.

Die erforderliche denkmalrechtliche Erlaubnis wurde bereits erteilt.

Aus Sicht der Verwaltung kann die Sanierungsvereinbarung daher abgeschlossen werden.

#### **Beschluss:**

Das Anwesen Rosenaustraße 10 (Fl.Nr. 26, Gemarkung Eggolsheim) weist Missstände und Mängel auf, die beseitigt werden sollen. Insbesondere wird die Sanierung des Daches und der Fassade (mit Dämmung) sowie der Einbau neuer Fenster und Türen angestrebt. Grundlage der Sanierungsvereinbarung ist das städtebauliche Beratungsprotokoll vom 01.04.2022, ergänzt am 19.01.2023, der Antrag auf Gewährung einer Zuwendung sowie die vorgelegten Angebote.

Dem Abschluss einer Sanierungsvereinbarung hinsichtlich der Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen gemäß § 11 BauGB wird zugestimmt. Die erforderliche denkmalrechtliche Erlaubnis wurde bereits erteilt.

1. Bürgermeister Claus Schwarzmann oder dessen Stellvertreter wird ermächtigt, die Sanierungsvereinbarung rechtsverbindlich für den Markt Eggolsheim zu unterschreiben.

**Abstimmungsergebnis: 10 : 0**

**8. Sanierung des öffentl. Feld- und Waldweges Flurnummern 874, Gmk. Tiefenstürmig, 480/1, Gmk. Götzendorf und 1439, 1467/1 und 1466, Gmk. Drügendorf**

**Sachverhalt:**

Die Prüfung der eingegangenen Angebote für die Sanierung des Weges hat ergeben, dass die Wertgrenze für die Vergabe des Auftrages durch den Bauausschuss überschritten wird. Die Behandlung des Tagesordnungspunktes wird daher zurückgestellt und erfolgt in der Marktgemeinderatssitzung am 25.07.2023.

**9. Information über Bauanträge, die im Genehmigungsfreistellungsverfahren behandelt wurden (1. Halbjahr 2023)**

**Sachverhalt:**

<b>Bezeichnung des Bauvorhabens</b>	<b>Bauort</b>
Errichtung von zwei Erkern auf dem vorhandenen Wohnhaus	Drügendorf 50 (Fl.Nr. 893, Gem. Drügendorf)
Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport	St.-Franziskus-Straße 22, Eggolsheim (Fl.Nr. 5678/4, Gem. Eggolsheim)
Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport	St.-Franziskus-Straße 16, Eggolsheim (Fl.Nr. 5678/7, Gem. Eggolsheim)
Treppenanbau an einer bestehenden Garage	Im Moos 6, Weigelshofen (Fl.Nr. 267/4, Gem. Weigelshofen)
Errichtung eines Wohnparks mit 27 Wohneinheiten	Langer Weg, Bammersdorf (Fl.Nr. 4012/3, Gem. Eggolsheim)
Errichtung einer Terrassenüberdachung	An der Brettig 23a, Eggolsheim (Fl.Nr. 350/41, Gem. Eggolsheim)

**10. Wünsche und Anfragen**

**Sachverhalt:**

- keine -

**Um 18:05 Uhr wurde die Sitzung geschlossen.**

**Für die Richtigkeit der Niederschrift**

**Markt Eggolsheim**

**Vorsitzender**

---

**Georg Eismann**  
**2. Bürgermeister**

---

**Andrea Batz**