



NIEDERSCHRIFT über die öffentliche

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

**vom 21. November 2023 (17:00 - 17:45 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

Andrea Batz

Schriftführerin

Weiterhin anwesend

Martin Distler
Irmgard Heckmann
Reinhard Stang
Johannes Teiler

Presse

Tagesordnung

Öffentliche Sitzung

- 1. Eröffnung der Sitzung**
- 2. Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung des Bau-, Umwelt-, Energie-, Landschafts- und Forstausschusses vom 17.10.2023 (ö.T.)**
- 3. Bauanträge, Bauvoranfragen**
 - 3.1 Bauantrag: Neubau von fünf Mehrfamilienhäusern mit 38 Wohneinheiten;
Bauort: Fl.Nrn. 4675, 4682/1 und 4741/1, Gemarkung Eggolsheim**
 - 3.2 Bauantrag: Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage;
Bauort: Fl.Nrn. 412, 413, Gemarkung Unterstürmig und Fl.Nr. 598, Gemarkung Eggolsheim**
 - 3.3 Bauantrag: Anbau eines Vordaches;
Bauort: Fl.Nr. 64, Gemarkung Neuses (Am Bach 3a)**
 - 3.4 Bauantrag: Wohnhausneubau mit Doppelgarage;
Bauort: Fl.Nr. 5678/9, Gemarkung Eggolsheim (St.-Franziskus-Straße 17)**
 - 3.5 Antrag auf Befreiung vom Bebauungsplan und von der Garagen- und Stellplatzsatzung: Bau eines Carports;
Bauort: Fl.Nr. 3352, Gemarkung Eggolsheim (Dr.-Thaler-Straße 10)**
 - 3.6 Bauvoranfrage: Neubau eines ALDI-Verbrauchermarktes;
Bauort: Fl.Nrn. 126/2 und 126/5, Gemarkung Neuses (Weinhütten 2a)**
 - 3.7 Bauantrag: Anbau einer Pergola an ein Wohnhaus;
Bauort: Fl.Nr. 500/3, Gemarkung Neuses (Altendorfer Straße 21)**
- 4. Bauleitplanung**
 - 4.1 Beteiligung an der Bauleitplanung der Stadt Forchheim: Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes 5/3-2.2 (2. Änderung), Gebiet Forchheim – Ost, Bereich östlich Karl-Schwengler-Straße**
- 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.

Beschluss:

Zusätzlich wird folgender Punkt in die Tagesordnung aufgenommen:

- 3.7 Bauantrag: Anbau einer Pergola an ein Wohnhaus;
 Bauort: Fl.Nr. 500/3, Gemarkung Neuses (Altendorfer Straße 21)

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

2. Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung des Bau-, Umwelt-, Energie-, Landschafts- und Forstausschusses vom 17.10.2023 (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

3. Bauanträge, Bauvoranfragen

3.1 Bauantrag: Neubau von fünf Mehrfamilienhäusern mit 38 Wohneinheiten; Bauort: Fl.Nrn. 4675, 4682/1 und 4741/1, Gemarkung Eggolsheim

Sachverhalt:

Der Bauantrag für den Neubau der fünf Mehrfamilienhäusern kann in Absprache mit der Bauabteilung des Landratsamtes im Genehmigungsverfahren eingereicht werden.

Für die Stellplätze, bei denen der Abstand zur Kreisstraße geringer als 7,50 m ist, ist eine gesonderte Ausnahmegenehmigung nach dem BayStrWG beim Tiefbauamt des Landkreises Forchheim zu beantragen.

3.2 Bauantrag: Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage; Bauort: Fl.Nrn. 412, 413, Gemarkung Unterstürmig und Fl.Nr. 598, Gemarkung Eggolsheim

Sachverhalt:

Der Antragsteller reicht für die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage mit einer Leistung von 4.659 kWp einen Bauantrag ein.

Die drei Grundstücke befinden sich baurechtlich im Außenbereich. Aufgrund der Änderung des § 35 BauGB gelten PV-Anlagen auf Freiflächen längs von Autobahnen in einer Entfernung von bis zu 200 m als privilegierte Vorhaben und können daher ohne Bauleitplanverfahren ausgeführt werden. Als weitere Zulässigkeitsvoraussetzung ist eine Verpflichtungserklärung abzugeben, das Vorhaben nach dauerhafter Aufgabe der zulässigen Nutzung zurückzubauen und vorhandene Bodenversiegelungen zu beseitigen.

Mit dem Bauantrag werden ein Artenschutzgutachten sowie ein landschaftspflegerischer Begleitplan vorgelegt. Die Empfehlungen der Fachplaner sind umzusetzen.

Aus Sicht der Verwaltung kann dem Vorhaben zugestimmt werden, sofern die Auflagen des Grundsatzbeschlusses erfüllt werden (insbesondere Vorlage der Bürgschaft bezüglich des Rückbaus, Gestattungsvertrag für Kabelverlegung, Vertrag zur finanziellen Beteiligung).

Beschluss:

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

Die Festlegungen und Auflagen des Grundsatzbeschluss des Marktgemeinderates vom 25.10.2022 sind, soweit vom Baurecht gedeckt, zu erfüllen und nachzuweisen. Darüber hinaus fordert der Markt Eggolsheim, dass die Einzäunungen im Bereich der entstehenden Freiflächen-Photovoltaikanlage „wildfreundlich“ gestaltet werden. Zum auferlegten Bodenabstand der Zäune von 15 cm, sind an den Einzäunungssecken in ausreichender Anzahl sog. „Rehschlupfe“ zu errichten. Da die Thematik noch neu ist, wird der Antragsteller aufgefordert, sich über Anzahl und Ausführung der Anlage von „Rehschlupfen“ beim Bayerische Jagdverband e.V. zu informieren, der hier gerne berät.

In diesem Bereich läuft derzeit das Planfeststellungsverfahren zur „Grunderneuerung der Fahrbahn und der Entwässerung nördlich AS Hirschaid – nördlich AS Forchheim-Nord“. In diesem Planfeststellungsverfahren ist neben der Fahrbahnerneuerung ein Erdwall mit Lärmschutzwirkung vorgesehen. Die hierfür erforderlichen Flächen liegen teilweise im Bereich der Fl.Nr. 412, Gem. Unterstürmig.

Die Planung ist deshalb mit der Autobahn GmbH des Bundes, Außenstelle Bayreuth abzustimmen, ggf. sind die erforderlichen Flächen von baulichen Anlagen und auch von landschaftspflegerischen Begleitmaßnahmen für die geplante Freiflächen-Photovoltaikanlage freizuhalten. .

Weiterhin ist die erforderliche Verpflichtungserklärung über den Rückbau der Anlage und der Beseitigung der Bodenversiegelung nach dauerhafter Aufgabe der Anlage abzugeben.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

3.3 Bauantrag: Anbau eines Vordaches; Bauort: Fl.Nr. 64, Gemarkung Neuses (Am Bach 3a)

Sachverhalt:

Im Rahmen einer Ortseinsicht durch das Landratsamt Forchheim wurde festgestellt, dass auf der südlichen Seite des Wohnhauses eine Terrassenüberdachung angebaut wurde. Bei der vorhandenen Überdachung handelt es sich um ein baugenehmigungspflichtiges Vorhaben. Bislang wurde weder eine Baugenehmigung beantragt noch erteilt. Das Landratsamt Forchheim hat daher den Antragsteller aufgefordert, den erforderlichen Bauantrag einzureichen. Die Überdachung ist mit einem flachgeneigten Satteldach, entsprechend dem bestehenden Wohnhaus, ausgeführt.

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. Befreiungen von der Satzung sind nicht beantragt.

Die Abstandsflächen liegen teilweise auf dem angrenzenden Grundstück, welches sich ebenfalls im Eigentum des Antragstellers befindet. Die erforderliche Abstandsflächenübernahmeerklärung ist beigelegt.

Aus Sicht der Verwaltung kann dem Vorhaben zugestimmt werden.

Die Nachbarn haben teilweise dem Bauvorhaben 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: 11 : 0

3.4 Bauantrag: Wohnhausneubau mit Doppelgarage; Bauort: Fl.Nr. 5678/9, Gemarkung Eggolsheim (St.-Franziskus-Straße 17)

Sachverhalt:

Die Antragsteller reichen einen Bauantrag für den Wohnhausneubau mit Doppelgarage ein. Das Wohnhaus ist mit einem Satteldach geplant. Im Erdgeschoss ist an der Nordseite ein Anbau mit begrüntem Flachdach geplant. Die Garage wird ebenfalls mit einem begrünten Flachdach ausgeführt.

Für das Gebiet gilt der rechtskräftige Bebauungsplan „Eggolsheim, Schirnaidler Straße“. Vom Bebauungsplan ist eine Befreiung für die Dachform des Anbaus im Erdgeschoss erforderlich. Dieser wird mit einem begrünten Flachdach ausgeführt. Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans ist als Dachform ein Satteldach vorgesehen. Die Befreiung wird wie folgt begründet:

„Der erdgeschossige Flachdachanbau ist im Volumen zum Hauptgebäude (Haupthaus Volumen 795 m³, Anbau EG Nordseite 80 m³) in der Art seiner Fläche untergeordnet. Das Flachdach wird begrünt. Aus gestalterischen Gründen soll die Hauptfirstrichtung betont werden.“

An der südlichen Grundstücksgrenze wird die zulässige Grenzbebauung von 9 m überschritten, da aus optischen Gründen das Flachdach der Garage bis zur westlichen Außenkante des Gebäudes erweitert wird. Somit ergibt sich eine Gesamtlänge von 9,74 m. Hierfür wird eine Abweichung von den Abstandsflächen beantragt, worüber das Landratsamt entscheidet.

Aus Sicht der Verwaltung kann dem Vorhaben zugestimmt und die erforderliche Befreiung befürwortet werden. Das Wohnhaus fügt sich in die Umgebung ein.

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 „Eggolsheim, Schirnaider Straße“ hinsichtlich der Dachform des Anbaus 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).

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

**3.5 Antrag auf Befreiung vom Bebauungsplan und von der Garagen- und Stellplatzsatzung: Bau eines Carports;
Bauort: Fl.Nr. 3352, Gemarkung Eggolsheim (Dr.-Thaler-Straße 10)**

Sachverhalt:

Mit Antrag vom 24.10.2023 beantragt die Bauherrin die Erteilung von Befreiungen vom Bebauungsplan „Eggolsheim, Süd“ und von der Stellplatz- und Garagensatzung für den Bau eines Carports.

Der geplante Carport (Abmessungen: 6 x 3,50 m) ist grundsätzlich verfahrensfrei, da es weniger als 50 m² Grundfläche aufweist. Allerdings wird die im Bebauungsplan festgelegte Baugrenze überschritten. Weiterhin kann aufgrund des Grundstückszuschnittes der Stauraum von 3 m nicht eingehalten werden. Die Antragstellerin begründet den Antrag wie folgt:
„Aufgrund des Grundstückszuschnittes ist kein anderer Standort für den Carport möglich. Wenn der Stauraum eingehalten werden muss, wird der Balkon beeinträchtigt. Der direkte Nachbar hat bereits ein ähnliches Bauvorhaben umgesetzt“.

Aus Sicht der Verwaltung kann dem Vorhaben aufgrund der dargelegten Begründung ausnahmsweise zugestimmt werden. Zudem verläuft zwischen der Grundstücksgrenze und der Dr.-Thaler-Straße ein Gehweg, der als Stauraum gerechnet werden kann.

Der direkt angrenzende Nachbar hat seine Zustimmung durch Unterschrift auf dem Lageplan erteilt.

Beschluss:

Der Markt Eggolsheim erteilt das planungsrechtliche Einvernehmen zu dem im Betreff näher bezeichneten Bauvorhaben gemäß § 36 BauGB, sofern die Seitenwände des Carports nicht verkleidet werden.

Der Erteilung der erforderlichen Befreiungen vom Bebauungsplan „Eggolsheim-Süd“ für das Überschreiten der Baugrenze und von der Stellplatz- und Garagensatzung hinsichtlich der Verkürzung des Stauraumes wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

3.6 Bauvoranfrage: Neubau eines ALDI-Verbrauchermarktes; Bauort: Fl.Nrn. 126/2 und 126/5, Gemarkung Neuses (Weinhütten 2a)

Sachverhalt:

Die Antragsteller reichen einen Antrag auf Vorbescheid für den Neubau eines ALDI-Verbrauchermarktes ein. Der Verbrauchermarkt wird mit weniger als 800 m² Verkaufsfläche geplant. Mit dem Antrag auf Vorbescheid soll geklärt werden, ob das Vorhaben bauplanungsrechtlich zulässig ist und ob erforderliche Befreiungen für das Überschreiten der Baugrenze für das geplante Gebäude und für die geplanten Stellplätze erteilt werden.

Für das Gebiet gilt der rechtskräftige Bebauungsplan „Gewerbegebiet Neuses II“. Im Bebauungsplan ist ein Gewerbegebiet festgesetzt.

Zur Klärung der Frage, ob das Vorhaben im festgesetzten Gewerbegebiet bauplanungsrechtlich zulässig oder ob die Ausweisung eines Sondergebietes erforderlich ist, wurde eine Anfrage an die Regierung von Oberfranken, Landesplanung, gestellt. Folgende Stellungnahme liegt hierzu vor:

„Die Ausweisung eines Sondergebietes ist nicht erforderlich, da sich auf Grund des fehlenden räumlich-funktionalen Zusammenhanges zwischen dem geplanten ALDI-Verbrauchermarkt und dem LIDL-Verbrauchermarkt keine Agglomeration im Sinne des Ziels 5.3.1 LEP Bayern aus dem geplanten ALDI-Verbrauchermarkt, der Bäckereiverkaufsstelle und dem LIDL-Verbrauchermarkt ergibt.“

Vom Bebauungsplan sind Befreiungen für das Überschreiten der Baugrenze erforderlich. Sowohl das geplante Gebäude als auch die dazugehörigen Stellplätze befinden sich teilweise außerhalb der festgesetzten Baugrenzen. Für das Überschreiten der Baugrenzen für Gebäude wurden im Gebiet bereits mehrfach Befreiungen erteilt. Hinsichtlich der Lage des Stellplätze entlang der Staatsstraße 2264 sowie der Zufahrtssituation im Umgriff der Staatsstraße ist eine Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt Bamberg erforderlich.

Aus Sicht der Verwaltung kann dem Vorhaben und den erforderlichen Befreiungen unter der Voraussetzung einer positiven Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt Bamberg zugestimmt werden. Die geplante Nutzung darf keine negativen Auswirkungen auf den Verkehr im Bereich der St 2264 und der Straße Weinhütten haben. Dies ist durch ein Verkehrsgutachten zu belegen.

Beschluss:

1. Der Markt Eggolsheim erteilt das planungsrechtliche Einvernehmen zu dem im Betreff näher bezeichneten Bauvorhaben gemäß § 36 BauGB, da das Vorhaben im vorhandenen Gewerbegebiet bauplanungsrechtlich zulässig ist.
2. Der Erteilung der erforderlichen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Neuses II“ wird unter der Voraussetzung einer einvernehmlichen Regelung mit dem Staatlichen Bauamt Bamberg zugestimmt.
3. Mittels eines Verkehrsgutachtens ist zu belegen, dass sich die geplante Nutzung nicht negativ auf den Verkehrsfluss im Bereich der St 2264 und der Straße Weinhütten auswirkt.

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 in diesem Gewerbegebiet wird ausdrücklich hingewiesen.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

3.7 Bauantrag: Anbau einer Pergola an ein Wohnhaus; Bauort: Fl.Nr. 500/3, Gemarkung Neuses (Altendorfer Straße 21)

Sachverhalt:

Die Antragstellerin reicht für den Anbau einer Pergola an ein Wohnhaus einen Bauantrag ein. Der Anbau ist an der Südseite des Wohnhauses geplant.

Für den Bereich gilt der rechtskräftige Bebauungsplan „Neuses, Nord“. Vom Bebauungsplan sind Befreiungen für das Überschreiten der Baugrenze sowie der Dachgestaltung erforderlich. Die Baugrenze wird um ca. 1,23 m überschritten. Weiterhin wird die Pergola als Aluminiumkonstruktion ohne geschlossene Dachfläche (mit verstellbaren Lamellen) ausgeführt. Der Bebauungsplan sieht ein Sattel- oder Walmdach vor. Die Befreiungen werden wie folgt begründet:

Die geplante Pergola ist als untergeordnetes Bauteil zu definieren. Zugleich wird die Baugrenze bei der direkt östlich angrenzenden Nachbarbebauung nicht eingehalten. Die Überschreitung hat folglich keinen negativen Einfluss auf das Ortsbild. Die Befreiungen sind somit vertretbar und zu tolerieren.

Aus Sicht der Verwaltung kann dem Vorhaben zugestimmt und die erforderlichen Befreiungen erteilt werden.

Die Nachbarn haben dem Vorhaben durch 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 Bebauungsplans „Neuses, Nord“ 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).

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

4. Bauleitplanung

4.1 Beteiligung an der Bauleitplanung der Stadt Forchheim: Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes 5/3-2.2 (2. Änderung), Gebiet Forchheim – Ost, Bereich östlich Karl-Schwengler-Straße

Sachverhalt:

Per E-mail vom 10.11.23 wird der Markt Eggolsheim an der Planung der Stadt Forchheim beteiligt. Der Planentwurf zur Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes 5/3-2.2 (2. Änderung), Gebiet Forchheim – Ost, Bereich östlich Karl-Schwengler-Straße, im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB in der Fassung vom 19.09.2023 wurde vom Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Forchheim in der Sitzung am 19.09.2023 für die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB bzw. für die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB bestimmt.

Ein Investor beabsichtigt im Osten von Forchheim die Entwicklung von Wohnbebauung auf einem ehemals gewerblich genutzten Grundstück. Das Grundstück ist umgeben von Wohnbebauung und liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 5/3-2.1 „Für das Gebiet Forchheim – Ost, Bereich der Karl-Schwengler-Straße, zwischen Bayreuther Straße und Wiesent“, der hier ein Gewerbegebiet (GE) festsetzte. Um Baurecht für Wohngebäude zu schaffen ist eine Änderung des bestehenden Bebauungsplanes erforderlich, der bisher schon einmal geändert wurde. Da sich im Süden der Gewerbebrache noch ein Wohngebäude befindet, für dessen Grundstück noch ein Gewerbegebiet festgesetzt wäre, wird dieses in die Überplanung mit einbezogen, um hier eine planungsrechtliche Klarstellung zu erwirken. Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung bzw. andere Maßnahmen der Innenentwicklung geschaffen werden.

Beschluss:

Belange des Marktes Eggolsheim werden von dieser Bebauungsplanänderung der Stadt Forchheim nicht berührt. Somit werden seitens des Marktes Eggolsheim keine Einwendungen gegen die vorliegende Planung der Stadt Forchheim erhoben.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

5. Wünsche und Anfragen

Sachverhalt:

5.1 Aufbau Adventsmarkt

Für den Aufbau des Adventsmarktes wurde der Durchgang der alten Kegelbahn abgesperrt. Um einen sicheren Fußweg für die Schul- und Kindergartenkinder zu ermöglichen, soll geprüft werden, ob der Durchgang freigegeben werden kann bzw. ob mittels Absperrbaken ein sicherer Verbindungsweg für Fußgänger gekennzeichnet werden kann.

Um 17:45 Uhr wurde die Sitzung geschlossen.

Für die Richtigkeit der Niederschrift

Markt Eggolsheim

Vorsitzender

Claus Schwarzmann
1. Bürgermeister

Andrea Batz