



NIEDERSCHRIFT
über die öffentliche

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

vom 17. September 2024 (17:00 – 17:55 Uhr)
im Sitzungssaal des Rathauses

Vorsitz:

1. Bürgermeister Claus Schwarzmann

Gremiumsmitglieder:

Georg Eismann
Martin Albert
Josef Arneth
Monika Dittmann
Rudolf Fischer
Arnulf Koy
Wolfgang Nagengast
Ulrike Nistelweck
Georg Peßler

Bemerkung:

Vertreter für 3. Bürgermeister Christian Grieb

Entschuldigt sind

Christian Grieb
Frederik Jung

Unentschuldigt sind

Stefan Pfister

Vertreter für Frederik Jung

Verwaltung

Oliver Eppenauer

Schriftführer

Weiterhin anwesend:

Presse

Marquardt Och

Tagesordnung

Öffentliche Sitzung:

- 1. Ortsbesichtigungen**
- 1.1 Bauantrag: Neubau einer landwirtschaftlichen Maschinen- und Gerätehalle; Bauort: Fl.Nrn. 481,482,483 Gemarkung Eggolsheim (Schirnaidel)**
- 2. Eröffnung der Sitzung**
- 3. Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung des Bau-, Umwelt-, Energie-, Landschafts- und Forstausschusses vom 16.07.2024 (ö.T.)**
- 4. Bauanträge, Bauvoranfragen**
- 4.1 Bauantrag: Neubau einer Freiflächenphotovoltaikanlage; Bauort: Fl.Nr. 2538, Gemarkung Eggolsheim (Peunt)**
- 4.2 Bauantrag: Neubau einer Garage; Bauort: Fl.Nr. 325/4, Gemarkung Eggolsheim (Josef-Kolb-Straße 2a)**
- 4.3 Bauvoranfrage: Anbau an das bestehende Wohnhaus Bauort: Fl.Nr. 46, Gemarkung Neuses an der Regnitz (Bamberger Str. 16)**
- 4.4 Antrag auf Befreiung vom Bebauungsplan: Erstellen eines Tiny-Hauses; Bauort: Fl.Nr. 220/11, Gemarkung Weigelshofen (Mühlwiesenweg 17)**
- 4.5 Antrag auf Befreiung vom Bebauungsplan: Errichtung eines Betonsockels mit L-Steinen Bauort: Fl.Nr. 267/4, Gemarkung Weigelshofen (Im Moos 6)**
- 5. Wünsche und Anfragen**

Öffentliche Sitzung :

1. Ortsbesichtigungen

1.1 Bauantrag: Neubau einer landwirtschaftlichen Maschinen- und Gerätehalle; Bauort: Fl.Nrn. 481,482,483 Gemarkung Eggolsheim (Schirnaidel)

Sachverhalt:

Der Antragsteller beabsichtigt die Errichtung einer landwirtschaftlichen Maschinen- und Gerätehalle auf den Grundstücken Fl.Nrn. 481, 482 und 483, Gemarkung Eggolsheim. Die Grundstücke befinden sich alle drei im Eigentum des Antragstellers. Aufgrund einer vorgesehenen Auffüllung wurde das Grundstück Fl.Nr. 482, dass die Fortsetzung des sogenannten Retschgrabens darstellt, 2007 vom Markt Eggolsheim an den Vater des Antragstellers veräußert. Dabei hat sich der Erwerber verpflichtet, eine ordnungsgemäße Verrohrung des Retschgrabens zu errichten und für die Erhaltung und Unterhaltung der Rohrleitung auf eigene Kosten aufzukommen. Diese Auflagen wurden im Rahmen einer Reallast im Grundbuch gesichert. Die Grundstücke sind im Flächennutzungsplan als Außenbereichsfläche und Biotop dargestellt. Die aktuelle Biotop-Kartierung weist jedoch kein Biotop mehr aus, da die Auffüllung 2008 mit entsprechenden Auflagen vom Landratsamt Forchheim genehmigt wurde und zwischenzeitlich auch erfolgt ist. Dies bestätigt sich im Rahmen der Ortseinsicht des Bauausschusses.

Die Halle ist mit den Außenmaßen 39,90 m x 25,19 m geplant. Nach der Baubeschreibung bestehen die Außenwände aus Stahlbeton und Isopaneel 60 mm, das Tragwerk des Daches besteht aus Stahl, die Dachhaut aus Isopaneel 60 mm. Das geplante Satteldach hat eine Neigung von 12° und wird mit Sandwichpaneelen in der Farbe reseda-grün, so wie auch die Wandverkleidung versehen. Das Vorhaben ist voraussichtlich privilegiert gemäß § 35 Abs. 1 Ziffer 1 BauGB.

Im Bereich der Ableitung des bestehenden Oberflächenwasserkans zum Retschgraben ist ein „Kanalanstich“ in den Plänen verzeichnet. Vom Planer wurde dies auf Anfrage als Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers in die Vorflut deklariert. Lt. tel. Mitteilung des Antragstellers, ist der zur Überbauung vorgesehene Bereich bereits seit ca. 15 Jahren verrohrt (DN 800).

Aus Sicht der Verwaltung kann die Überbauung des Oberflächenkanals zugelassen werden, da der Antragsteller auf Grundlage der im Grundbuch eingetragenen Reallast für Betrieb und Unterhaltung der Leitung dauerhaft verantwortlich ist. Die Nachbauunterschriften liegen teilweise vor.

Beschluss:

Der Markt Eggolsheim erteilt das planungsrechtliche Einvernehmen zu dem im Betreff näher bezeichneten Bauvorhaben gem. § 36 BauGB unter der Voraussetzung, dass der Antragsteller den Betrieb und die Unterhaltung der Leitung entsprechend der im Grundbuch eingetragenen Reallast weiterhin dauerhaft auf eigene Kosten durchführt. Die Überbauung der Leitung hat so zu erfolgen, dass Erhaltung und der Betrieb der Leitung dauerhaft gesichert sind. Vorsorglich ist die Leitung vor der Überbauung von einem Fachfirma zu prüfen. Das Ergebnis ist dem Markt Eggolsheim gegenüber nachzuweisen.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

2. 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.

3. Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung des Bau-, Umwelt-, Energie-, Landschafts- und Forstausschusses vom 16.07.2024 (ö.T.)

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. Bauanträge, Bauvoranfragen

4.1 Bauantrag: Neubau einer Freiflächenphotovoltaikanlage; Bauort: Fl.Nr. 2538, Gemarkung Eggolsheim (Peunt)

Sachverhalt:

Der Antragsteller reicht für die Errichtung einer Freiflächenphotovoltaikanlage mit einer Leistung von 1,6 MWp einen Bauantrag ein.

Das Grundstück befindet sich baurechtlich im Außenbereich. Allerdings zählt das Vorhaben als privilegiertes Vorhaben nach § 35 Abs. 1 Nr. 8b BauGB, da sich die geplante Freiflächenphotovoltaikanlage in einer Entfernung von bis zu 200 m längs der Autobahn befindet. Das Vorhaben kann somit ohne Bauleitplanverfahren ausgeführt werden.

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, Anlegen von sog. Rehschlupfen).

Beschluss:

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

Die Festlegungen und Auflagen des Grundsatzbeschlusses des Marktgemeinderates vom 25.10.2022 sowie die Anlegung von sog. Rehschlupfen im Bereich der Einzäunung sind, soweit vom Baurecht gedeckt, zu erfüllen und nachzuweisen.

Die erforderliche Verpflichtungserklärung über den Rückbau der Anlage und der Beseitigung der Bodenversiegelung nach dauerhafter Aufgabe der Anlage sind abzugeben.

Abstimmungsergebnis: 7 : 2

2. Bürgermeister Georg Eismann nimmt wegen persönlicher Beteiligung nicht an der Abstimmung teil.

4.2 Bauantrag: Neubau einer Garage; Bauort: Fl.Nr. 325/4, Gemarkung Eggolsheim (Josef-Kolb-Straße 2a)

Sachverhalt:

Der Antragsteller reicht für den Neubau einer Garage einen Bauantrag ein. Die Garage ist mit einem Satteldach mit einer Neigung von 45° geplant.

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Eggolsheim, Nord“. Vom Bebauungsplan ist eine Befreiung für das Überschreiten der Baugrenze beantragt. Aufgrund der Teilung des Grundstückes kann die festgelegte Baugrenze nicht eingehalten werden.

Aus Sicht der Verwaltung kann dem Vorhaben zugestimmt und die Befreiung 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 Befreiung vom Bebauungsplan „Eggolsheim, Nord“ wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

4.3 Bauvoranfrage: Anbau an das bestehende Wohnhaus Bauort: Fl.Nr. 46, Gemarkung Neuses an der Regnitz (Bamberger Str. 16)

Sachverhalt:

Mit Schreiben des Planers vom 26.08.2024 wird ein Antrag auf Vorbescheid gestellt. Im Flächennutzungsplan des Marktes Eggolsheim ist das betreffende Grundstück als Gemischte Baufläche dargestellt. Das Gebiet wird dem Innenbereich zugeordnet. Es gelten somit die Festsetzungen der Gestaltungssatzung sowie das Einfügungsgebot. Vorgesehen ist ein erdgeschossiger Anbau an das bestehende Wohnhaus mit ca. 4 × 11 m. Die bestehende Grenzwand bleibt erhalten. Eine nördlich angrenzende Garage soll zurückgebaut werden. Der Anbau ist mit einem Satteldach, Neigung 15° vorgesehen. Die Nachbarbeteiligung wurde durchgeführt. Alle Nachbarn haben durch Ihre Unterschrift zugestimmt. Aufgrund der Grenzbebauung ist eine Abweichung von den Abstandsflächenvorschriften erforderlich. Diese ist vom Landratsamt zu prüfen.

Beschluss:

1. Der Markt Eggolsheim erteilt das planungsrechtliche Einvernehmen zu dem im Betreff näher bezeichneten Bauvorhaben gem. § 36 BauGB.
2. Der Erteilung aller 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).

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

4.4 Antrag auf Befreiung vom Bebauungsplan: Erstellen eines Tiny-Hauses; Bauort: Fl.Nr. 220/11, Gemarkung Weigelshofen (Mühlwiesenweg 17)

Sachverhalt:

Die Antragstellerin beantragt die Erteilung einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Weigelshofen, Mühlwiesen“ für die Errichtung eines Tiny-Hauses. Das geplante Tiny-Haus hat Abmessungen von 4 x 5 m und eine Höhe von 3,50 m und soll für einen Friseurladen genutzt werden.

Das geplante Tiny-Haus ist grundsätzlich verfahrensfrei, da es einen Rauminhalt unter 75m³ hat. Allerdings wird die im Bebauungsplan festgesetzte Baugrenze überschritten. Eine weitere Befreiung vom Bebauungsplan ist für die Dachform und Dachgestaltung erforderlich. Das Tiny-Haus ist mit einem begrünten Flachdach geplant, der Bebauungsplan sieht ein Sattel- oder Walmdach mit einer Neigung von 44-51° und einer Eindeckung mit Betondachsteinen oder Tondachziegeln vor. Die Befreiungen werden wie folgt begründet:

„Da es sich um ein Nebengebäude handelt, soll dies einen eigenen Baukörper darstellen und somit eine Ansicht für sich bekommen. Es werden die Wände mit einer Holzverschalung versehen und das Dach bekommt aus wärmetechnischer Sicht und aus Umweltaspekten eine Dachbegrünung. Somit fügt sich das kleine Haus in die Umgebung ein.“

Der Abstand zwischen dem bestehenden Wohnhaus und dem Tiny-Haus beträgt 3,10 m. Daher ist zusätzlich eine Abweichung von den Abstandsflächen beim Landratsamt zu beantragen.

Aus Sicht der Verwaltung kann dem Vorhaben zugestimmt und die erforderlichen Befreiungen befürwortet werden, da sich das Gebäude in die umgebende Bebauung einfügt.

Für die Errichtung des Friseurladens ist am Grundstück ein weiterer Stellplatz in einem nachgereichten Lageplan nachgewiesen.

Die Nachbarn haben ihre Zustimmung durch Unterschrift auf dem Antragsformular erteilt.

Beschluss:

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

Der Erteilung der erforderlichen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Weigelshofen, Mühlwiesen“ wird zugestimmt. Ein zusätzlicher Stellplatz ist nach den Vorgaben der Stellplatz- und Garagensatzung auf dem Grundstück nachzuweisen.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

4.5 Antrag auf Befreiung vom Bebauungsplan: Errichtung eines Betonsockels mit L-Steinen; Bauort: Fl.Nr. 267/4, Gemarkung Weigelshofen (Im Moos 6)

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 26.08.2024 wird eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Im Moos“ hinsichtlich der Errichtung von L-Steinen auf der Seite zum gemeindlichen Grundstück Fl.Nr. 267/6, Gemarkung Weigelshofen beantragt und wie folgt begründet:

„Um unsere Obliegenheitsverpflichtung unserer Elementarversicherung einzuhalten, sollen wir Hochwasserschutz am Grundstück ausführen. L-Steine bieten bei Starkregen, wie er öfters vorkommt, Schutz vor Hochwasser. L-Steine sind wasserundurchlässig und können nicht unterspült werden und sind daher bestens zum Schutz vor Wasser geeignet. Im vorderen Bereich des Grundstücks werden wir die Rabatten entfernen und durch Natursteine ersetzen.“

Ein ähnlicher Antrag wurde bereits in der Sitzung des Bauausschusses vom 21.04.2020 behandelt. Damals wurde der Errichtung von L-Steinen im rückwärtigen Bereich, nicht aber seitlich und zur Straße hin, zugestimmt, da der rechtskräftige Bebauungsplan vorsieht, dass bei Einfriedungen Sockel- und andere Betoneinfassungen nicht zulässig sind.

Da der Antragsteller aber im vorderen und sichtbaren Bereich die Rabatten entfernen wird und diese durch Natursteine ersetzt und die seitlichen Bereiche für das Ortsbild nicht relevant sind, kann dem Antrag aus Sicht der Verwaltung zugestimmt werden.

Die östlichen Nachbarn haben dem Antrag durch ihre Unterschrift zugestimmt, weiterer Anlieger ist der Markt Eggolsheim.

Beschluss:

Der Markt Eggolsheim stimmt der Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Im Moos“ antragsgemäß zu.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

5. Wünsche und Anfragen

Sachverhalt:

5.1 Aktuelle Arbeiten am temporären „Kerwafestplatz“ in Eggolsheim

Es wird angefragt, um welche Arbeiten es sich dort handelt und ob diese mit der Verwaltung abgestimmt sind. Der Vorsitzende gibt bekannt, dass der „Faulenzer“ dort einen geschotterten Weg anlegt, damit man leichter zum Zelt gelangt. Die bisherige Lösung mit Holzplatten hatte sich nicht bewährt und ist auf Grund der Beschädigungen an den Platten nicht mehr möglich. Die Arbeiten sind mit der Verwaltung abgestimmt und der Aushub wird von den Landwirten Pinsel und Koy abgefahren. Im kommenden Jahr soll zudem die Treppe zur Kreisstraße erneuert und der vordere Platzbereich zum Schwedengraben hin ebenfalls etwas befestigt werden, damit dort keine Hackschnitzel mehr eingesetzt werden müssen. Grundsätzliche Veränderungen am Platz werden nicht vorgenommen, er bleibt insgesamt als landwirtschaftliche Fläche nutzbar. Es entsteht ausdrücklich kein ausgewiesener Festplatz.

5.2 Infos zur Weiterführung des gastronomischen Betriebs „Hirtentor 17 A“

Auf die Anfrage gibt der Vorsitzende bekannt, dass die aktuelle Betreiberin baldmöglichst aufhören möchte, jedoch ist für einen nahtlosen Übergang gesorgt. Ein Folgepächter steht bereit und es wird voraussichtlich keine Vakanz geben.

5.3 Störche auf altem Schulhaus in Neuses

Der örtliche Neuseser Gemeinderat gibt bekannt, dass einige Bürger auf ihn zugekommen sind, die sich wünschen, Störche auf dem ungenutzten Kamin am alten Neuseser Schulhaus anzusiedeln. Der Vorsitzende bittet darum, dies in der kommenden Bürgerversammlung in Neuses zu diskutieren und weist darauf hin, dass die Untere Naturschutzbehörde, auf Grund der zunehmenden Population an Störchen in der Region, davon abrät künstliche Nistplätze zu errichten.

Eggolsheim, 18.10.2024

Für die Richtigkeit der Niederschrift

Markt Eggolsheim

Vorsitzender

Claus Schwarzmann
1. Bürgermeister

Oliver Eppenauer
Schriftführer