

Markt Eggolsheim



NIEDERSCHRIFT über die öffentliche

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

**vom 17. Dezember 2024 (17:00 - 17:23 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
Ulrike Nistelweck
Georg Peßler

Bemerkung:

Entschuldigt sind

Arnulf Koy

Unentschuldigt sind

Verwaltung

Robert Huber

Schriftführer

Tagesordnung

Öffentliche Sitzung

- 1. Eröffnung der Sitzung**
- 2. Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung des Bau-, Umwelt-, Energie-, Landschafts- und Forstausschusses vom 12.11.2024 (ö.T.)**
- 3. Bauanträge, Bauvoranfragen**
 - 3.1 Bauantrag: Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage;
Bauort: Fl.Nr. 275/5, Gemarkung Unterstürmig (Marterlwiese 8)**
 - 3.2 Bauantrag: Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung, Doppelgarage und Carport;
Bauort: Fl.Nr. 350/82, Gemarkung Eggolsheim (Stürmiger Weg 10)**
 - 3.3 Antrag auf Befreiung vom Bebauungsplan: Errichtung eines Carports;
Bauort: Fl.Nr. 61/5, Gemarkung Drosendorf (Bachgasse 3)**
 - 3.4 Antrag auf denkmalschutzrechtliche Erlaubnis: Abbruch eines Schuppens;
Bauort: Fl.Nr. 10, Gemarkung Eggolsheim (Brückenstraße 17)**
- 4. Bauleitplanung**
 - 4.1 Bebauungsplan Weilersbach „Tannenwaldstraße“ mit integriertem Grünordnungsplan; frühzeitige Beteiligung der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB**
 - 4.2 Bauleitplanung Hallerndorf: Bebauungsplan „Regnitzwehr“, mit integriertem Grünordnungsplan und Änderung der Bebauungspläne „Eigesweg“ und „Binsig und Kreisen“, Scoping und frühzeitige Beteiligung der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB.**
- 5. Einführung digitaler Bauantrag - Sachstand**
- 6. 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. Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung des Bau-, Umwelt-, Energie-, Landschafts- und Forstausschusses vom 12.11.2024 (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

3. Bauanträge, Bauvoranfragen

3.1 Bauantrag: Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage; Bauort: Fl.Nr. 275/5, Gemarkung Unterstürmig (Marterlwiese 8)

Sachverhalt:

Die Antragsteller reichen für die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage einen Bauantrag ein. Das Wohnhaus ist mit einem Satteldach, die Garage mit einem begrünten Flachdach geplant.

Im Flächennutzungsplan des Marktes Eggolsheim ist das Gebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht nicht. Es gelten somit die Festsetzungen der Gestaltungssatzung sowie der Garagen- und Stellplatzsatzung des Marktes Eggolsheim. Von der Gestaltungssatzung ist eine Befreiung für die Höhenlage der Gebäude beantragt. Eine weitere Befreiung ist von der Stellplatzsatzung erforderlich, da die Garage statt eines Satteldaches ein begrüntes Flachdach erhalten soll. Die Befreiungen werden wie folgt begründet:

Befreiung bezüglich der Anlage und Gestaltung von Garagen

Die Bauherren ziehen es vor, aus ökologischen Gründen die Garage mit einem Flachdach einschließlich extensiver Begrünung auszuführen.

Auf umliegenden Nachbargrundstücken befinden sich bereits ebenso Nebengebäude bzw. Garagen, welche mit Flachdächern ausgeführt wurden.

Befreiung bezüglich der Höhenlage von Gebäuden

In der Planung ist es vorgesehen, die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses der gesamten baulichen Anlage mind. 0,20 m über die Straßenoberkante am höchsten Punkt der nördlichen Grundstücksgrenze anzusetzen, um gegen die Folgen unlängst häufig einsetzender Starkregenfälle vorzubeugen.

Außerdem ist die geplante Höhenlage angesichts der geringen Tiefe der Anschlusskanäle gerechtfertigt, um die Abwasserleitungen mit entsprechendem Leitungsgefälle anschließen zu können.

Aus Sicht der Verwaltung kann dem Vorhaben zugestimmt und die erforderlichen Befreiungen befürwortet werden. Es wurden bereits mehrfach Befreiungen für begrünte Garagenflachdächer erteilt. Die Abweichung bezüglich der Höhenlage der Gebäude ist gering und kann aufgrund der dargelegten Begründung ebenfalls befürwortet werden.

Die Nachbarn haben dem Bauvorhaben 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 der Gestaltungssatzung sowie der Garagen- und Stellplatzsatzung wird zugestimmt.

Beim 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**3.2 Bauantrag: Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung, Doppelgarage und Carport;
Bauort: Fl.Nr. 350/82, Gemarkung Eggolsheim (Stürmiger Weg 10)****Sachverhalt:**

Die Antragsteller reichen für den Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung, Doppelgarage und Carport einen Bauantrag ein. Wohnhaus und Garage sind mit einem Satteldach, der Carport mit einem Flachdach geplant. Gleichzeitig wird für das bestehende Wohnhaus einschließlich der Garage und des Nebengebäudes der Abriss angezeigt.

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Eggolsheim, Hager Bichel“. Vom Bebauungsplan sind Befreiungen für die Höhe des Kniestocks, die Größe der Dachflächenfenster sowie die Dachform des Carports beantragt. Der Kniestock ist mit einer Höhe von 1,00 m statt 0,50 m geplant. Für Dachflächenfenster sieht der Bebauungsplan eine maximale Größe von 1,50 m² vor. Für Garagen und Carports legt der Bebauungsplan ein Satteldach fest.

Die beantragten Befreiungen werden damit begründet, dass das bestehende Wohnhaus bereits einen Kniestock von 0,90 m hat. Im Neubau soll ein Kniestock von 1,00 m ausgeführt werden. Der Kniestock führt zu mehr Wohnfläche im Dachgeschoss. Die Größen der Dachflächenfenster sind Stand der Technik. Das große Dachflächenfenster dient zur Belüftung des Bades. Die kleineren Fenster dienen der Belichtung des Treppenhauses und des Büros. Die Ausführung von Carports mit Flachdach sind ebenfalls Stand der Technik. Zudem verbraucht ein Flachdach weniger Ressourcen als ein Satteldach. Wenn der Carport auch als Satteldach ausgeführt werden würde, dann würde in der Westansicht eine sehr große Dachfläche entstehen. Architektonisch lockert das Flachdach die Ansicht auf.

Aus Sicht der Verwaltung kann dem Vorhaben und den erforderlichen Befreiungen zugestimmt werden. Das Gebäude fügt sich bezüglich Bauform und Gestaltung in die Umgebung ein.

Die Nachbarn haben dem Vorhaben durch ihre 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 Bebauungsplanes „Eggolsheim, Hager Bichel“ 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

3.3 Antrag auf Befreiung vom Bebauungsplan: Errichtung eines Carports; Bauort: Fl.Nr. 61/5, Gemarkung Drosendorf (Bachgasse 3)

Sachverhalt:

Mit Antrag vom 28.11.2024 beantragen die Antragsteller die Erteilung einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Drosendorf Ost II“ sowie von den Festsetzungen der gemeindlichen Stellplatzsatzung für die Errichtung eines Carports. Im Bereich des geplanten Carports befinden sich bereits zwei Stellplätze, die nun überdacht werden sollen.

Die Errichtung des Carports ist grundsätzlich verfahrensfrei. Allerdings befindet sich der Carport außerhalb der im Bebauungsplan festgelegten Baugrenze. Weiterhin kann der in der gemeindlichen Stellplatzsatzung festgelegte Stauraum von 3 m nicht eingehalten werden, da sich im Anschluss zum geplanten Carport das Wohnhaus befindet. Daher wird eine Verkürzung des Stauraumes auf 1 m beantragt.

Aus Sicht der Verwaltung können die beantragten Befreiungen befürwortet werden. Zwischen der Grundstücksgrenze und der Bachgasse verläuft ein Gehweg in einer Breite von ca. 1,50 m, der dem Stauraum ausnahmsweise zugerechnet werden kann.

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 „Drosendorf Ost II“ hinsichtlich der Überschreitung der Baugrenze sowie der gemeindlichen Stellplatzsatzung hinsichtlich der Verkürzung des Stauraumes auf 1 Meter wird zugestimmt. Eine evtl. seitliche Verkleidung muss den üblicherweise erforderlichen Stauraum von 3 Metern einhalten.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

3.4 Antrag auf denkmalschutzrechtliche Erlaubnis: Abbruch eines Schuppens; Bauort: Fl.Nr. 10, Gemarkung Eggolsheim (Brückenstraße 17)

Sachverhalt:

Der Antragsteller beantragt die denkmalrechtliche Erlaubnis für den Abbruch eines Schuppens, da sich dieser in einem sanierungsbedürftigen Zustand befindet. Das Gebäude weist in allen Teilen schwere Schäden auf.

Zum Antrag wurde eine Stellungnahme von Herrn Heckelsmüller angefordert. Dieser bestätigt den sanierungsbedürftigen Zustand des Gebäudes, welcher den Abbruch des Gebäudes aus städtebaulicher

Sicht rechtfertigt. Für die Neunutzung des Grundstückes ist aber zwingend vorab ein entsprechendes Konzept vorzulegen.

Die Verwaltung schließt sich der Auffassung an und befürwortet den Abbruch des Schuppens.

Beschluss:

Der Markt Eggolsheim erhebt keine Einwendungen gegen den Abbruch des Schuppens. Die künftige Bebauung des Grundstückes ist vorab mit der Denkmalschutzbehörde und dem Markt Eggolsheim abzustimmen. Hierfür ist ein Neunutzungskonzept vorzulegen.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

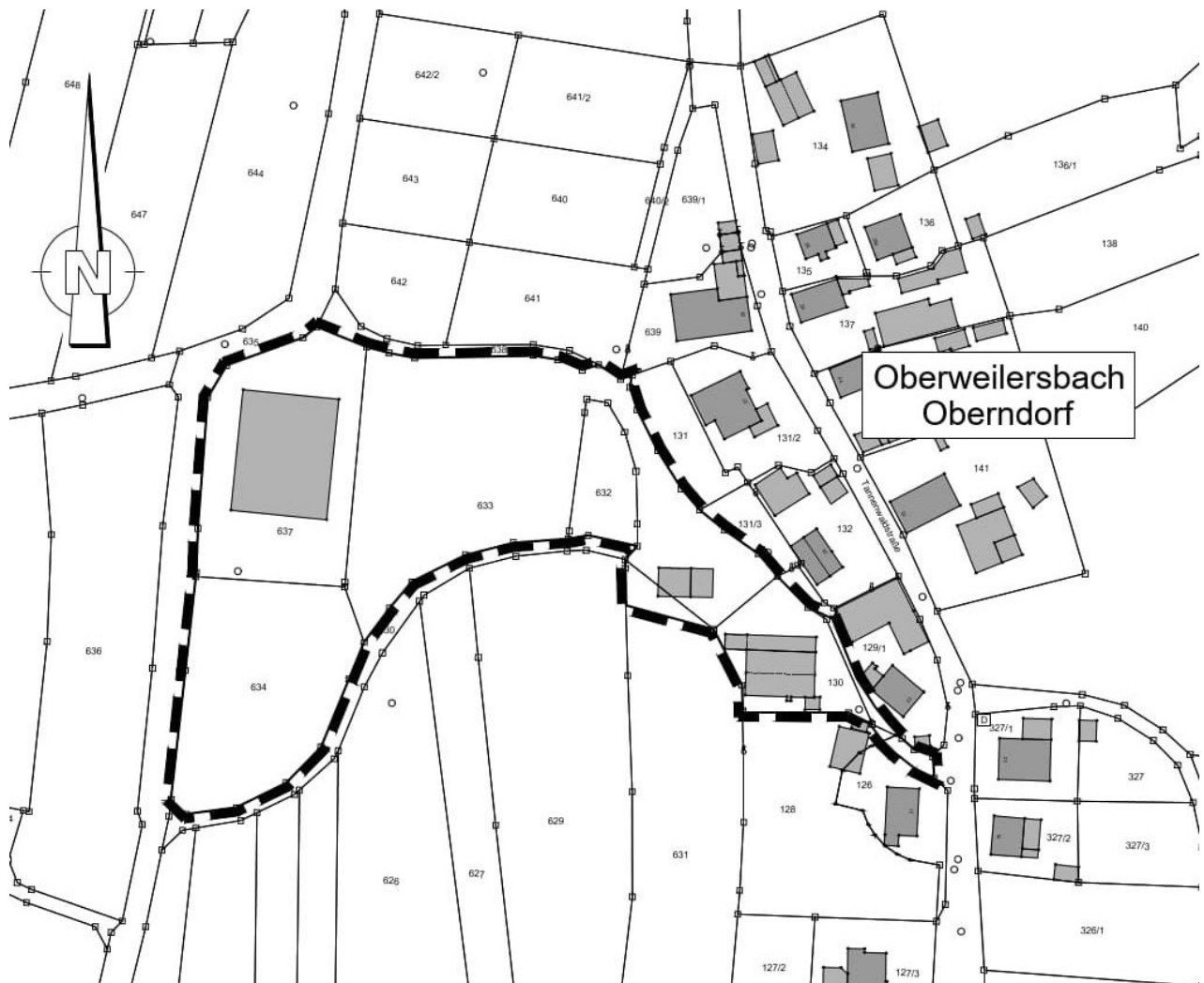
4. Bauleitplanung

4.1 Bebauungsplan Weilersbach „Tannenwaldstraße“ mit integriertem Grünordnungsplan; frühzeitige Beteiligung der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB

Sachverhalt:

Per E-Mail hat das Ingenieurbüro Weyrauther am 07.11. 2024 den Markt Eggolsheim am Bebauungsplanverfahren der Nachbargemeinde Weilersbach beteiligt. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Begründung liegt in der Zeit vom 11.11.24 bis 13.12.24 öffentlich aus und ist über folgenden Link digital einsehbar: <https://www.weilersbach.de/ortsinformationen/baugebiete>

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt am westlichen Ortsrand des Gemeindeteils „Oberndorf“. Der Planbereich umfasst ohne externe Ausgleichsfläche eine Fläche von ca. 1,3 ha. Der gesamte Geltungsbereich beträgt einschließlich des Plangebietes und der externen Ausgleichsflächen ca. 1,5 ha.



Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

Ziel des Bebauungsplanes ist, einem örtlichen Betrieb, der sowohl im Baugewerbe als auch noch in der Landwirtschaft tätig ist, die Möglichkeit zu bieten, den Betrieb sinnvoll zu erweitern. Dazu ist es erforderlich auf der im Flächennutzungsplan dargestellten Fläche ein Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO und ein Gewerbegebiet gem. § 11 BauNVO festzusetzen.

Bei der Nutzungsart Dorfgebiet handelt es sich um ein „ländliches Mischgebiet“, bei dem neben Wohngebäuden unter anderem auch Betriebe aus dem land- und forstwirtschaftlichen Bereich erlaubt sind. Der Charakter eines Dorfgebietes – anders als beim Mischgebiet – hängt nicht grundsätzlich von einem prozentualen Mischverhältnis der zulässigen Nutzungsarten ab, gleichwohl aber durch das gleichwertige Nebeneinander der in § 5 Abs. 1 S. 1 BauNVO aufgeführten Hauptnutzungsarten geprägt wird.

Die Ausweisung eines Gewerbegebiets gem. § 11 BauNVO ist notwendig, damit die derzeitige Nutzung der bestehenden Halle mit der Art der baulichen Nutzung übereinstimmt und eine Erweiterung vor allem der Lagerkapazitäten erreicht wird. Die Gemeinde schließt gem. § 11 Abs. 3, 1 BauNVO Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter explizit im Gewerbegebiet aus, da im angrenzenden neu ausgewiesenen Dorfgebiet ausreichende Möglichkeiten für die Errichtung firmenbezogener Wohnungen bestehen.

Beschluss:

Seitens des Marktes Eggolsheim werden keine Einwendungen gegen die vorliegende Planung der Gemeinde Weilersbach erhoben.

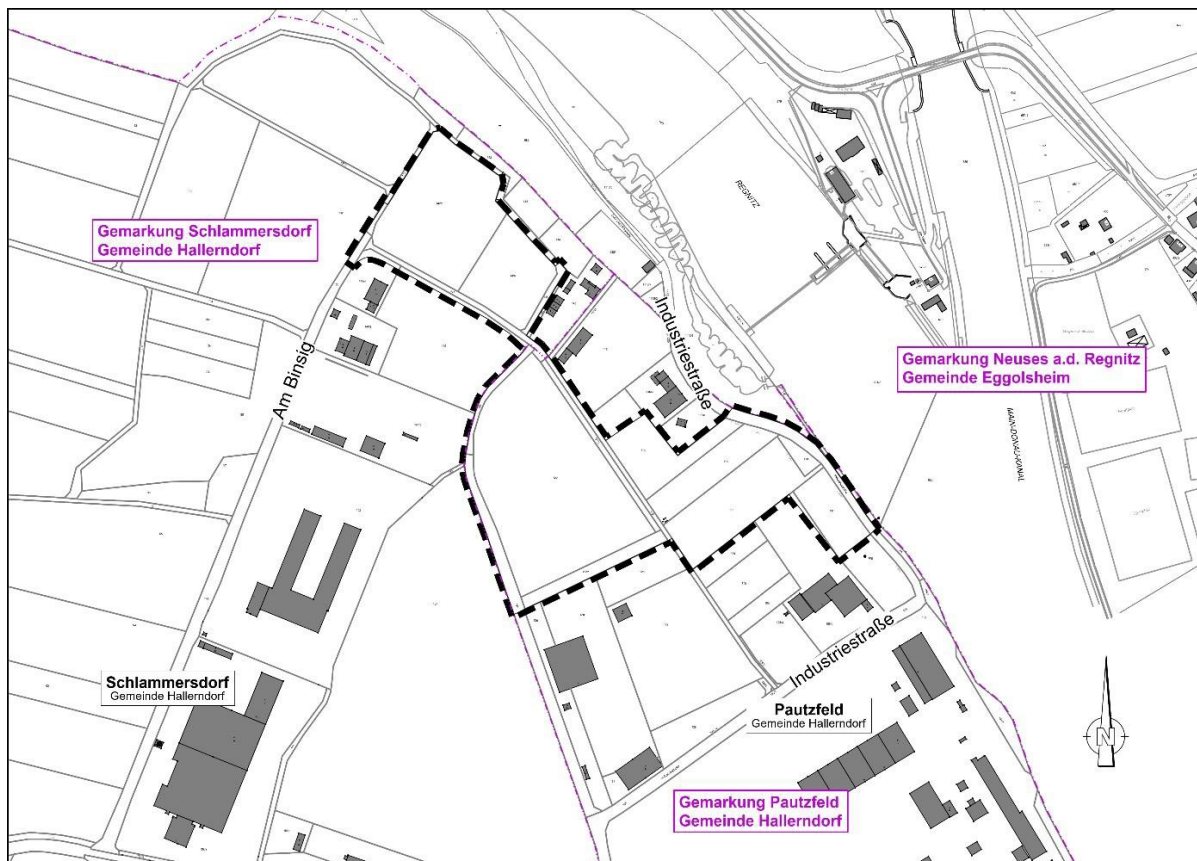
Abstimmungsergebnis: 10 : 0

4.2 Bauleitplanung Hallerndorf: Bebauungsplan „Regnitzwehr“, mit integriertem Grünordnungsplan und Änderung der Bebauungspläne „Eigesweg“ und „Binsig und Kreisen“, Scoping und frühzeitige Beteiligung der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB.

Sachverhalt:

Per E-Mail vom 26.11. 2024 hat das Ingenieurbüro Weyrauther den Markt Eggolsheim am Bebauungsplanverfahren der Nachbargemeinde Hallerndorf beteiligt. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes „Regnitzwehr“ mit integriertem Grünordnungsplan und Änderung der Bebauungspläne „Eigesweg“ und „Binsig und Kreisen“ liegt in der Zeit vom 27.11.24 bis 10.01.25 öffentlich aus und ist über folgenden Link digital einsehbar: <https://www.hallerndorf.de>

Die Absicht der Gemeinde, eine Erweiterung der gewerblichen Flächen im nordöstlichen Gemeindegebiet vorzunehmen, ist schon in dem in Kraft getretenen rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Marktes Hallerndorf (08.04.2022) zu erkennen. Dort ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Regnitzwehr“ bereits als „Gewerbliche Baufläche“ abgebildet. Derzeit gibt es zwei bestehende Gewerbegebiete angrenzend in diesem Gebiet: die Bebauungspläne „Eigesweg“ und „Binsig und Kreisen“, die in Teilbereichen geändert werden. Der Bebauungsplan „Regnitzwehr“ dient dem Lückenschluss bzw. einer teilweisen Neuordnung der rechtskräftigen Bebauungspläne. Der geplante Bebauungsplan schließt die beiden rechtskräftigen Bebauungspläne sinnvoll zusammen. Dazu sieht die Planung eine neue Erschließungsstraße vor, die die beiden Gemeindestraßen „Am Binsig“ und „Industriestraße“ miteinander verbindet. Entlang dieser Erschließungsstraße werden weitere Gewerbeflächen erschlossen. Der derzeitige Umgriff incl. interner Ausgleichsfläche umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 6,03 ha. Das Plangebiet ohne Ausgleichsflächen wird wie folgt abgegrenzt:



Beschluss:

Seitens des Marktes Eggolsheim werden keine Einwendungen gegen die vorliegende Planung der Gemeinde Hallerndorf erhoben.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

5. Einführung digitaler Bauantrag - Sachstand

Sachverhalt:

Das Landratsamt Forchheim führt am 01. Januar 2025 den Digitalen Bauantrag ein. Mit der Einführung des Digitalen Bauantrags ändert sich auch die Zuständigkeit für die Entgegennahme der Bauanträge. Diese liegt zukünftig direkt beim Landratsamt Forchheim und nicht mehr beim Markt Eggolsheim.

Bei der digitalen Antragstellung erfolgt die richtige Einreichung automatisch über den Online-Assistenten. Etwaige Papieranträge sind zukünftig – bis auf wenige Ausnahmen – ebenfalls beim Landratsamt Forchheim abzugeben oder per Post an die allgemeine Adresse des Landratsamts Forchheim zu senden. Die kreisangehörigen Gemeinden werden erst anschließend im Verfahren beteiligt.

Mit der Einführung soll Bürokratie abgebaut werden, jedoch führt die neue Vorgehensweise auch dazu, dass mehr Zeit benötigt wird, bis ein Bauantrag bei der Marktgemeinde und letztlich zur Behandlung in

der Sitzung landet. Kurzfristige Aufnahmen von Bauanträgen in die Tagesordnung von Sitzungen sind somit nicht mehr möglich.

Leider ist der Aufklärungstermin des Landratsamtes für die kreisangehörigen Gemeinden erst für Februar 2025 angekündigt. Hierbei wird die Verwaltung unterrichtet, wie der neue Ablauf sich in der Praxis darstellt. Alle bisher zur Verfügung stehenden Informationen sind zu finden unter:

<https://www.digitalerbauantrag.bayern.de/>

In der letzten Gemeindezeitung des Jahres wurden die vorhandenen Informationen für die Bürgerschaft veröffentlicht. Sobald die Verwaltung Umfassenderes erfährt, wird nochmals detailliert informiert.

6. Wünsche und Anfragen

Eggolsheim, 18.12.2024

Für die Richtigkeit der Niederschrift

Markt Eggolsheim

Vorsitzender

Claus Schwarzmann
1. Bürgermeister

Huber Robert
Schriftführer