



NIEDERSCHRIFT
über die öffentliche

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

vom 25. März 2025 (17:00 - 17:35 Uhr)
im Sitzungssaal des Rathauses

Vorsitz:

1. Bürgermeister Claus Schwarzmann

Gremiumsmitglieder:

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

Bemerkung:

Ab 17.15 h (TOP 3.5)

Entschuldigt sind

Martin Albert

Verwaltung

Robert Huber

Schriftführer

Weiterhin anwesend:

Tagesordnung

Öffentliche Sitzung:

1. Eröffnung der Sitzung
2. Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung des Bau-, Umwelt-, Energie-, Landschafts- und Forstausschusses vom 18.02.2025 (ö.T.)
3. Bauanträge, Bauvoranfragen
 - 3.1 Bauantrag: Nutzungsänderung mit Schaffung einer 2. Wohneinheit;
Bauort: Fl.Nr. 86, Gemarkung Kauernhofen (A.-Knauer-Straße 100)
 - 3.2 Bauantrag: Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Nebengebäude;
Bauort: Fl.Nr. 482, Gemarkung Weigelshofen (Im Gwend 33)
 - 3.3 Antrag auf Befreiung vom Bebauungsplan: Errichtung einer Einfriedung;
Bauort: Fl.Nr. 2375/21, Gemarkung Eggolsheim (In der Büg 19)
 - 3.4 Bauvoranfrage: Umbau eines Bungalowhauses in ein Zweifamilienhaus
Bauort: Fl.Nr. 498, Gemarkung Neuses (Regnitzstraße 14)
 - 3.5 Bauvoranfrage: Errichtung eines Doppelhauses mit je einem Doppelcarport;
Bauort: Fl.Nr. 103, Gemarkung Bammersdorf (Lange Beete)
4. Wünsche und Anfragen

Nichtöffentliche Sitzung

5. Eröffnung der Sitzung
6. Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung des Bau-, Umwelt-, Energie-, Landschafts- und Forstausschusses vom 18.02.2025 (nö.T.)
7. 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 18.02.2025 (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: Nutzungsänderung mit Schaffung einer 2. Wohneinheit; Bauort: Fl.Nr. 86, Gemarkung Kauernhofen (A.-Knauer-Straße 100)

Sachverhalt:

Der Antragsteller reicht für die Nutzungsänderung der bestehenden Gebäude einen Bauantrag ein. Im Obergeschoss des Bestandsgebäudes soll eine zusätzliche Wohneinheit eingebaut werden. In diesem Zug wird das bestehende Satteldach im Bereich des Windfangs abgebrochen und mit einem begrünten Flachdach ersetzt.

Im Flächennutzungsplan des Marktes Eggolsheim ist das Gebiet als Gemischte Baufläche dargestellt. Das Gebiet wird dem Innenbereich zugeordnet. Es gelten somit das Einfügungsgebot sowie die gemeindliche Gestaltungssatzung und Stellplatz- und Garagensatzung.

Von der Gestaltungssatzung ist eine Befreiung für die Dacheindeckung der Überdachung des Windfangs beantragt. Diese soll als begrüntes Flachdach ausgeführt werden. Die Eindeckung als Gründach wurde aus optischen Gründen gewählt und ist als thermischer Puffer im Sommer vorgesehen.

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

Weiterhin ist eine Abweichung von den Abstandsflächen aufgrund der Grenzbebauung zum Anwesen Fl.Nr. 85/2, Gemarkung Kauernhofen, beantragt. Hierüber entscheidet das Landratsamt.

Für die neu geschaffene zweite Wohneinheit im Obergeschoss werden zwei zusätzliche Stellplätze nachgewiesen.

Der Eigentümer der Nachbargrundstücke Fl.Nrn. 85 und 85/2, Gem. Kauernhofen, wurde nicht beteiligt bzw. hat die Antragsunterlagen nicht unterschrieben. Die weiteren angrenzenden Grundstücke befinden sich im Eigentum des Antragstellers.

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 der Gestaltungssatzung des Marktes Eggolsheim wird zugestimmt. Die nach der gemeindlichen Stellplatz- und Garagensatzung erforderlichen Stellplätze sind 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: 10 : 0

3.2 Bauantrag: Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Nebengebäude; Bauort: Fl.Nr. 482, Gemarkung Weigelshofen (Im Gwend 33)

Sachverhalt:

Die Antragsteller reichen für den Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Nebengebäude einen Bauantrag ein. Das Wohnhaus ist zweigeschossig mit einem flach geneigten Satteldach geplant. Der Carport wird zwischen dem Wohnhaus und der östlichen Grundstücksgrenze errichtet.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Weigelshofen, Gries und Gwend“. Vom Bebauungsplan ist eine Befreiung für die Anzahl der Geschosse erforderlich. Für das Baugrundstück sieht der Bebauungsplan lediglich die Errichtung eines Vollgeschosses vor. Das Vorhaben wird mit zwei Vollgeschossen geplant.

Aus Sicht der Verwaltung kann das Bauvorhaben befürwortet und den erforderlichen Befreiungen zugestimmt werden. In der Umgebungsbebauung sind bereits Wohnhäuser in einer ähnlichen Bauweise vorhanden.

Der Nachbar hat 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 Bebauungsplanes „Weigelshofen, Gries und Gwend“ 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 einer Einfriedung; Bauort: Fl.Nr. 2375/21, Gemarkung Eggolsheim (In der Büg 19)

Sachverhalt:

Im Rahmen einer Ortseinsicht durch das Landratsamt Forchheim wurde festgestellt, dass an der östlichen Grundstücksgrenze eine Einfriedung als Gabionenwand errichtet wurde, die nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Eggolsheim, Büg Süd“ entspricht. Die Einfriedung wurde als Gabionenwand errichtet und weicht hinsichtlich der Höhe und des Materials vom Bebauungsplan ab.

Mit Schreiben vom 29.01.2025 hat das Landratsamt Forchheim daher den Grundstückseigentümer aufgefordert, für die Errichtung der Einfriedung einen Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes einzureichen.

Mit Schreiben vom 24.02.2025 hat der Grundstückseigentümer einen entsprechenden Antrag eingereicht. Die Einfriedung wurde entlang der östlichen Grundstücksgrenze auf einer Länge von 47 m mit Steinkörben errichtet. Diese hat eine Höhe zwischen 1,0 und 2,0 m. Es wird eine Befreiung hinsichtlich der Höhe und des Materials beantragt. Der Bebauungsplan sieht vor, dass Einfriedungen als grau verzinkte Zäune und Holzzäune in einer maximalen Höhe von 1,80 m errichtet werden dürfen.

Der direkt angrenzende Nachbar (Grundstück Fl.Nr. 2375/39, Gemarkung Eggolsheim) hat seine Zustimmung durch Unterschrift auf dem Antrag erteilt.

Aus Sicht der Verwaltung kann der beantragten Befreiung zugestimmt werden. Am Grundstück wurde bereits eine Befreiung für die Errichtung einer Gabionenwand entlang der Straße „In der Büg“ erteilt. Im Bebauungsplangebiet wurden bereits weitere Einfriedungen errichtet, die hinsichtlich der Art und Höhe nicht mit den Festsetzungen des Bebauungsplans übereinstimmen.

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 „Eggolsheim, Büg Süd“ hinsichtlich der Art und Höhe der Einfriedung wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

3.4 Bauvoranfrage: Umbau eines Bungalowhauses in ein Zweifamilienhaus Bauort: Fl.Nr. 498, Gemarkung Neuses (Regnitzstraße 14)

Sachverhalt:

Der Antragsteller plant das bestehende Bungalowhaus in ein Zweifamilienwohnhaus umzuwandeln. Dazu soll das bestehende Walmdach abgebrochen, ein erster Stock aufgebaut und ein flachgeneigtes Satteldach mit einer Dachneigung von 25 Grad errichtet werden. Das Vorhaben befindet sich im Bereich des Bebauungsplanes „Neuses Nord“. Danach sind im Baugebiet zweigeschossige Wohngebäude mit Satteldach und einer Dachneigung von 25 bis 38 Grad zugelassen. Der unmittelbare benachbarte Bereich des Baugrundstücks ist zwar mit „E“ gekennzeichnet, das Baugrundstück selbst aber ohne Vorgabe.

Aus Sicht der Verwaltung kann dem Vorhaben zugestimmt werden, da in der weiteren Umgebung bereits Wohnhäuser in ähnlicher Bauweise errichtet sind und der B-Plan zweigeschossige Bauweise grundsätzlich zulässt.

Die Nachbarn haben ihre Zustimmung durch Unterschrift auf den Planunterlagen erteilt.

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). Das vorhandene Trennsystem ist zu beachten!

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

3.5 Bauvoranfrage: Errichtung eines Doppelhauses mit je einem Doppelcarport; Bauort: Fl.Nr. 103, Gemarkung Bammersdorf (Lange Beete)

Sachverhalt:

Der Antragsteller beabsichtigt die Errichtung eines Doppelhauses auf einer Teilfläche des o.g. Grundstücks im Bereich „Lange Beete“. Dieser Bereich ist mit je einer Häuserzeile beidseits des bestehenden, asphaltierten Weges als Wohnbaufläche im Flächennutzungs- und Landschaftsplan des Marktes Eggolsheim ausgewiesen. Die Entwicklung eines Wohngebietes in diesem Bereich ist bisher an der fehlenden Zustimmung aller beteiligten Grundstückseigentümer gescheitert. Eine vorgezogene Bebauung könnte evtl. unter Berücksichtigung des Baulandmodells erfolgen, sofern die Erschließung auf Kosten des Antragstellers erfolgt. Hinsichtlich der Umsetzung des Baulandmodells wäre eine schriftliche Vereinbarung abzuschließen. Da eine Grundabtretung nicht möglich ist, wäre eine Geldleistung zu

erbringen. Zu einem Vorentwurf einer solchen Vereinbarung hat der Antragsteller seine Zustimmung signalisiert. Die Erschließung auf eigene Kosten könnte sichergestellt werden, da an den im Weg verlegten Mischwasserkanal angeschlossen werden kann und hins. der Wasserleitung ein überlanger Hausanschluss von der Ortsdurchfahrtsstraße „Langer Weg“ auf Kosten des Antragstellers verlegt werden könnte. Ebenso verhält es sich mit den Leitungen für Strom und Telekommunikation. Das mit Satteldach geplante Gebäude fügt sich in die umgebende Bebauung ein, soweit sie vorhanden ist. Die Zufahrt zu den einzelnen Haushälften ist seitlich über einen Privatweg geplant, über den auch das nordwestlich verbleibende Restgrundstück angefahren werden kann. Naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen sind erforderlichenfalls vom Antragsteller auf seine Kosten zu erbringen. Seitens des Landratsamtes wurde tel. auf die Außenbereichslage hingewiesen. Eine schriftliche Stellungnahme liegt noch nicht vor.

Beschluss:

Der Markt Eggolsheim erteilt das planungsrechtliche Einvernehmen zu dem im Betreff näher bezeichneten Bauvorhaben gem. § 36 BauGB unter der Voraussetzung, dass die erforderliche Vereinbarung zum Baulandmodell abgeschlossen wird und die Erschließung sowie eine evtl. Ausgleichsflächenherstellung auf Kosten des Antragstellers erfolgen.

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. Wünsche und Anfragen

4.1 Bauvorhaben Rettern, Kanzelstraße

Aufgrund der Lage sind dort zunächst geologische Bodenuntersuchungen erforderlich, die dem Antragsteller auferlegt wurden. Ergebnis liegt noch nicht vor.

4.2 Wegeinstandsetzung im Rahmen der DB-Ausbaumaßnahme

Die beanspruchten Wege wurden bereits letztes Jahr besichtigt. Die Instandsetzung wurde auf dieses Frühjahr verschoben. Auch der Weg entlang des LAB-Sees in Unterstürmig ist stark in Mitleidenschaft gezogen worden. Dies betrifft aber den 2. Bauabschnitt der Fa. Leonhard Weis.

4.3 Abgemeldetes Fahrzeug bei FFW Unterstürmig

Das Bürgerbüro arbeitet daran, die Durchsetzung von Maßnahmen gestaltet sich schwierig.

Eggolsheim, 26.03.2025

Für die Richtigkeit der Niederschrift

Markt Eggolsheim

Vorsitzender

Claus Schwarzmann
1. Bürgermeister

Robert Huber