



## NIEDERSCHRIFT über die öffentliche

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

**vom 22. März 2022 (17:00 - 19:45 Uhr)  
im Veranstaltungssaal der Eggerbach-Halle**

### **Vorsitz:**

**1. Bürgermeister Claus Schwarzmann**

### **Gremiumsmitglieder:**

Christian Grieb

Martin Albert

Josef Arneth

Dr. Hans-Jürgen Dittmann

Monika Dittmann

Rudolf Fischer

Frederik Jung

Arnulf Koy

Ulrike Nistelweck

Georg Peßler

### **Bemerkung:**

(Vertreter für Georg Eismann)

### **Entschuldigt sind**

Georg Eismann

(vertreten durch Hans-Jürgen Dittmann)  
Entschuldigt am 21.03.2022

### **Unentschuldigt sind**

### **Verwaltung**

Oliver Eppenauer

Schriftführer

### **Weiterhin anwesend:**

Sylvia Hubele (Presse)

Marquardt Och (Presse)

Johannes Maier (Marktgemeinderat)

Martin Distler bei Ortsbesichtigungen (Marktgemeinderat)

## Tagesordnung

### Öffentliche Sitzung

1. Eröffnung der Sitzung
2. Ortsbesichtigungen
  - 2.1 Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage auf dem Grundstück Fl.Nr. 766, Gemarkung Kauernhofen
  - 2.2 Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage auf den Grundstücken Fl.Nrn. 1485 und 1485/1, Gemarkung Kauernhofen
3. Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung des Bau-, Umwelt-, Energie-, Landschafts- und Forstausschusses vom 15.02.2022 (ö.T.)
4. Bauanträge, Bauvoranfragen
  - 4.1 Bauantrag: Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit nicht ausgebautem Dachgeschoss;  
Bauort: Fl.Nr. 275/4, Gemarkung Unterstürmig (Marterlwiese 6)
  - 4.2 Bauantrag: Neubau eines Einfamilienhauses;  
Bauort: Fl.Nr. 275/10, Gemarkung Unterstürmig (Marterlwiese 7)
  - 4.3 Bauantrag: Neubau von zwei Lagerhallen mit Büro und Aufenthaltsräumen;  
Bauort: Fl.Nrn. 2375/21 und 2375/27, Gemarkung Eggolsheim (In der Büg 21)
  - 4.4 Bauantrag: Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage und Carport;  
Bauort: Fl.Nr. 624, Gemarkung Bammersdorf (Hochrain 6)
  - 4.5 Bauantrag: Neubau eines Einfamilienhauses;  
Bauort: Fl.Nr. 2669, Gemarkung Eggolsheim (Peuntstraße 1a)
  - 4.6 Bauantrag: Umsetzung und Erweiterung einer Fahrzeuglackiererei;  
Bauort: Fl.Nr. 139/7, Gemarkung Neuses (Fährstraße 3a)
  - 4.7 Bauantrag: Umbau einer Garage mit Freisitz zu einem Wohnhaus;  
Bauort: Fl.Nr. 35, Gemarkung Eggolsheim (Hartmannstraße 4)
  - 4.8 Bauantrag: Erstellen einer Stahltreppe an eine teilausgebaute Scheune;  
Bauort: Fl.Nr. 35, Gemarkung Eggolsheim (Hartmannstraße 4)
  - 4.9 Bauantrag: Neubau einer Terrassenüberdachung;  
Bauort: Fl.Nr. 3123/3, Gemarkung Eggolsheim (Forchheimer Straße 15a)
  - 4.10 Bauantrag: Neubau einer Terrassenüberdachung;  
Bauort: Fl.Nr. 534, Gemarkung Bammersdorf (Jägersburger Straße 53)
  - 4.11 Bauantrag: Anbau an ein bestehendes Wohngebäude und Freisitz im Garten;  
Bauort: Fl.Nr. 292, Gemarkung Unterstürmig (Buttenheimer Straße 16)
  - 4.12 Bauantrag: Nutzungsänderung - Teilbereich Stallgebäude zu Wohnzwecken;  
Bauort: Fl.Nr. 19, Gemarkung Eggolsheim (Rosenaustraße 1)
  - 4.13 Antrag auf denkmalrechtliche Erlaubnis: Sanierung des denkmalgeschützten Wohnhauses und des Anbaus;  
Bauort: Fl.Nr. 19, Gemarkung Eggolsheim (Rosenaustaße 1)
  - 4.14 Antrag auf Befreiung von der Garagen- und Stellplatzsatzung: Neubau eines Doppelcarports;  
Bauort: Fl.Nr. 459/1, Gemarkung Neuses (Bamberger Straße 21)

- 4.15 Antrag auf denkmalrechtliche Erlaubnis: Fassadensanierung des Fachwerkhauses;  
Bauort: Fl.Nr. 184, Gemarkung Eggolsheim (Brückenstraße 2)
- 4.16 Antrag auf denkmalrechtliche Erlaubnis: Errichtung eines Außenkamins;  
Bauort: Fl.Nr. 96/4, Gemarkung Eggolsheim (Winkelgasse 18)
- 4.17 Bauantrag: Errichtung einer Terrassenüberdachung  
Bauort: Fl.Nr. 276, Gemarkung Bammersdorf (Juraquelle 20)
- 4.18 Bauantrag: Änderung der Betriebsbeschreibung ohne bauliche Veränderung des Dorftreff "Faulenzer" (Sanierung der "Alten Schule" und Erweiterungsbau); Bauort: Fl.Nr. 154/3 und 154/8, Gemarkung Eggolsheim (Hauptstraße 26)
- 4.19 Bauantrag: Umbau eines Zweifamilienhauses in ein Vierfamilienhaus und Errichtung von 3 neuen Stellplätzen;  
Bauort: Fl.Nr. 19, Gemarkung Kauernhofen (A.-Knauer-Straße 43)
- 5. Bauleitplanung
  - 5.1 1. Erweiterung des Bebauungsplans Neuses "Dürrerain/Lohrwiesen" der Stadt Ebermannstadt
- 6. Zertifizierter Obstbaumpfleger - Unterstützung von Kursteilnehmern aus der Marktgemeinde
- 7. Wohnbauprojekt Deutsche Reihenhäuser AG in Bammersdorf (Langer Weg) - Sachstand
- 8. 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 werden noch folgende Punkte in die Tagesordnung aufgenommen:

- 4.18 Bauantrag: Änderung der Betriebsbeschreibung ohne bauliche Veränderung des Dorftreff "Faulenzer" (Sanierung der "Alten Schule" und Erweiterungsbau); Bauort Fl.Nr. 154/3 und 154/8, Gemarkung Eggolsheim (Hauptstraße 26)
- 4.19 Bauantrag: Umbau eines Zweifamilienhauses in ein Vierfamilienhaus und Errichtung von 3 neuen Stellplätzen; Bauort: Fl.Nr. 19, Gemarkung Kauernhofen (A.-Knauer-Straße 43)

**Abstimmungsergebnis: 11 : 0**

## **2. Ortsbesichtigungen**

### **2.1 Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage auf dem Grundstück Fl.Nr. 766, Gemarkung Kauernhofen**

#### **Sachverhalt:**

Der Antragsteller beabsichtigt, auf seinem Grundstück Fl.Nr. 766, Gemarkung Kauernhofen eine Freiflächen-Photovoltaikanlage zu errichten. Das Vorhaben wurde bereits von der Bayernwerk AG hinsichtlich der Anschlussmöglichkeiten an das öffentliche Stromnetz geprüft und für geeignet befunden. Weiterhin erfolgte eine Ortseinsicht von 1. Bürgermeister Claus Schwarzmann gemeinsam mit dem Antragsteller. Das bisher als landwirtschaftliche Ackerfläche genutzte Grundstück ist nach Süden ausgerichtet und erscheint für das Vorhaben geeignet. Das Projekt wurde bereits von der FIMA Projekt GmbH skizziert. Die entsprechende PDF-Datei wurde den Mitgliedern des Bauausschusses vorab zur Kenntnis gegeben. Im Rahmen eines Ortstermines wurde das Grundstück durch den Bauausschuss zu Beginn dieser Sitzung besichtigt. Hierbei wurde das Projekt durch Herrn Kress von der FIMA Projekt GmbH, Hofkirchen und vom Grundstückseigentümer vor Ort vorgestellt.

#### **Beschluss:**

Der Bauausschuss des Marktes Eggolsheim beurteilt das beantragte Vorhaben auf dem genannten Grundstück grundsätzlich positiv. Alle erforderlichen Planungsunterlagen für die Änderung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung eines Bebauungsplanes sind im Auftrag des Projektträgers von einem qualifizierten Bauleitplanungsbüro zu erstellen und dem Markt Eggolsheim zur Begleitung des Bauleitplanverfahrens zur Verfügung zu stellen. Die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgen im Parallelverfahren. Hinsichtlich der Durchführung der Maßnahme und der Kostenübernahme ist eine entsprechende vertragliche Vereinbarung zwischen dem Projektträger und dem Markt Eggolsheim abzuschließen. Da derzeit insgesamt 3 derartige Vorhaben im Markt Eggolsheim beantragt sind, wäre es aus Kosten- und Verfahrensgründen anzustreben, wenn sich die 3 Projektträger auf einen gemeinsamen Planer einigen würden.

Ferner soll das Vorhaben im Rahmen des zu erstellenden Energienutzungsplans des Marktes Eggolsheim beurteilt werden und erst dann zur Wiedervorlage in den Gremien kommen.

**Abstimmungsergebnis: 9 : 2**

### **2.2 Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage auf den Grundstücken Fl.Nrn. 1485 und 1485/1, Gemarkung Kauernhofen**

#### **Sachverhalt:**

Mit Schreiben vom 11.03.2022 beantragt die Solar Direktinvest GmbH, Nürnberg die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage auf den Grundstücken Fl.Nrn. 1485 und 1485/1, Gemarkung Kauernhofen. Die Vollmacht des Grundstückseigentümers wurde beigelegt. Die beiden Grundstücke haben eine Gesamtfläche von 59.646 m<sup>2</sup>. Beantragt wird die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das beschriebene Vorhaben. Der Bau der Anlage erfolgt laut Antragsteller mit folgenden Voraussetzungen:

1. Die PV Anlage wird selbstverständlich nach den vorliegenden Voraussetzungen gemäß dem Kriterienkatalog gebaut.
2. Der Betrieb der Anlage wird vor Ort angemeldet, damit die Gewerbesteuer vom Ertrag der Gemeinde zukommt.
3. Bei Genehmigung zum Bau einer Anlage wird die Gemeinde mit einem Betrag X je Hektar am Ertrag beteiligt.
4. Die PV-Anlage wird nach Wechselrichter aufgeteilt und veräußert. Hier stehen EH mit ca. 100.000 € Investition pro EH zur Verfügung, welche mit einem Vorkaufsrecht für die Einwohner im Ort zur Verfügung stehen, um langfristige Investitionen tätigen zu können.

Im Rahmen eines Ortstermines wurde das Grundstück durch den Bauausschuss zu Beginn dieser Sitzung besichtigt. Der Vertreter des Projektträgers Herr Brems von der Solar Direktinvest GmbH, Nürnberg wurde zu diesem Ortstermin geladen. Er musste den Termin aus persönlichen Gründen kurzfristig absagen und hat sich hierfür entschuldigt.

#### **Beschluss:**

Der Bauausschuss des Marktes Eggolsheim beurteilt das beantragte Vorhaben auf dem genannten Grundstück grundsätzlich positiv. Alle erforderlichen Planungsunterlagen für die Änderung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung eines Bebauungsplanes sind in Auftrag des Projektträgers von einem qualifizierten Bauleitplanungsbüro zu erstellen und dem Markt Eggolsheim zur Begleitung des Bauleitplanverfahrens zur Verfügung zu stellen. Die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgen im Parallelverfahren. Hinsichtlich der Durchführung der Maßnahme und der Kostenübernahme ist eine entsprechende vertragliche Vereinbarung zwischen dem Projektträger und dem Markt Eggolsheim abzuschließen. Da derzeit insgesamt 3 derartige Vorhaben im Markt Eggolsheim beantragt sind, wäre es aus Kosten- und Verfahrensgründen anzustreben, wenn sich die 3 Projektträger auf einen gemeinsamen Planer einigen würden.

**Abstimmungsergebnis: 0 : 11**

#### **Beschluss:**

Das Vorhaben soll im Rahmen des zu erstellenden Energienutzungsplans des Marktes Eggolsheim beurteilt werden und erst dann zur Wiedervorlage in den Gremien kommen.

**Abstimmungsergebnis: 11 : 0**

### **3. Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung des Bau-, Umwelt-, Energie-, Landschafts- und Forstausschusses vom 15.02.2022 (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**

#### **4. Bauanträge, Bauvoranfragen**

##### **4.1 Bauantrag: Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit nicht ausgebautem Dachgeschoss; Bauort: Fl.Nr. 275/4, Gemarkung Unterstürmig (Marterlwiese 6)**

###### **Sachverhalt:**

Die Antragsteller reichen einen Bauantrag für den Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit nicht ausgebautem Dachgeschoss ein. Das Wohnhaus ist mit einem Satteldach und Zwerchgiebel geplant. Die Dachneigung beträgt 38°.

Im Flächennutzungsplan des Marktes Eggolsheim ist das Gebiet als Wohnbaufläche ausgewiesen. Das Gebiet wird dem Innenbereich zugeordnet. Es gelten somit die Festsetzungen der Gestaltungssatzung sowie das Einfügungsgebot. Von der Gestaltungssatzung ist eine Befreiung für die Höhenlage beantragt. Die Oberkante des Fertigfußbodens im Obergeschoss soll 0,30 m über dem vorhandenen Gelände liegen. Gemäß der Gestaltungssatzung darf bei Hanglagen die OK.FFB.EG max. 0,20 m über dem vorhandenen Gelände an der höchsten Stelle (d.h. hangseitig) liegen.

Seitens des Planers wird die Befreiung wie folgt begründet:

„Wir beantragen eine Befreiung der festgesetzten Höhenlage. Der Bauherr plant zu einem späteren Zeitpunkt sein Kellergeschoss teilweise als Einliegerwohnung auszubauen. Um einen problemlosen Zugang von außen und eine angemessene Belichtung durch große Fensterflächen ohne Lichtschächte zu gewährleisten, möchte der Bauherr sein Haus etwas höher setzen.“

Aus Sicht der Verwaltung kann dem Vorhaben zugestimmt werden. Die beantragte Befreiung für die Höhenlage des Gebäudes wird jedoch nicht befürwortet, da die Festsetzungen der Gestaltungssatzung erst überarbeitet und insbesondere die Festsetzung zur Höhenlage der Gebäude neu festgesetzt wurden.

Die Garage ist an der westlichen Grundstücksgrenze geplant. Durch die starke Hanglage ist es nicht möglich, eine Grenzbebauung mit einer mittleren Wandhöhe von 3 m einzuhalten. Daher wird eine Abweichung der Abstandsflächen beantragt. Hierüber entscheidet das Landratsamt Forchheim. Die Antragsteller wurden bereits darauf hingewiesen, dass am benachbarten Grundstück seitens des Landratsamtes keine Abweichung erteilt wurde.

Die Nachbarn haben dem Vorhaben durch ihre Unterschrift auf den Antragsunterlagen zugestimmt.

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

1. Der Markt Eggolsheim erteilt das planungsrechtliche Einvernehmen zu dem im Betreff näher bezeichneten Bauvorhaben gemäß § 36 BauGB.
2. Der Erteilung der beantragten Befreiung von der Gestaltungssatzung für die Höhenlage des Gebäudes wird nicht 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**

#### **4.2 Bauantrag: Neubau eines Einfamilienhauses; Bauort: Fl.Nr. 275/10, Gemarkung Unterstürmig (Marterlwiese 7)**

##### **Sachverhalt:**

Die Antragsteller reichen einen Bauantrag für den Neubau eines Einfamilienhauses ein. Das Wohnhaus ist mit einem flachgeneigten Satteldach mit 2,50 m Kniestock geplant. Das Dach der Garage ist mit einem begrünten Flachdach vorgesehen.

Im Flächennutzungsplan des Marktes Eggolsheim ist das Gebiet als Wohnbaufläche ausgewiesen. Das Gebiet wird dem Innenbereich zugeordnet. Es gelten somit die Festsetzungen der Gestaltungssatzung sowie das Einfügungsgebot. Von der Gestaltungssatzung ist eine Befreiung für die Höhe des Kniestockes beantragt. Diese ist aufgrund der geringeren Dachneigung mit einer Höhe von 2,50 m geplant. Weiterhin ist eine Befreiung von der Garagen- und Stellplatzsatzung für die Dachform der Garage erforderlich. Diese ist mit einem begrünten Flachdach vorgesehen.

Vom Planer werden die Befreiungen wie folgt begründet:

„Das Bauvorhaben fügt sich mit seiner Dachneigung und den Fensterformaten in die unmittelbare Umgebung ein. Die Gesamthöhe des Gebäudes ist mit der gewählten Kniestockhöhe und Dachneigung nicht höher als nach der geforderten Gestaltungssatzung. Die benötigten Abstände und Abstandsflächen werden eingehalten. Die Marktgemeinde hat in unmittelbarer Umgebung des Bauvorhabens Befreiungen bezüglich Dachform und Dachneigung zugestimmt. Die Abweichungen sind städtebaulich vertretbar.“

Aus Sicht der Verwaltung kann dem Vorhaben zugestimmt und der erforderlichen Befreiung von der Gestaltungssatzung zugestimmt werden. Das Vorhaben fügt sich in die umgebende Bebauung 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 der Gestaltungssatzung sowie der Garagen- und Stellplatzsatzung des Marktes Eggolsheim wird zugestimmt. Das Dach der Garage ist zu begrünen.

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**

#### **4.3 Bauantrag: Neubau von zwei Lagerhallen mit Büro und Aufenthaltsräumen; Bauort: Fl.Nrn. 2375/21 und 2375/27, Gemarkung Eggolsheim (In der Büg 21)**

##### **Sachverhalt:**

Der Antragsteller reicht für den Neubau von zwei Lagerhallen mit Büro und Aufenthaltsräumen einen Bauantrag ein. Die Hallen sind mit einem flachgeneigten Sattel- bzw. Pultdach geplant. Die Hallen sind für das Lagern von Gerüstbauteilen vorgesehen.

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Büg Süd“. Befreiungen vom Bebauungsplan sind nicht beantragt.

Aus Sicht der Verwaltung kann dem Vorhaben zugestimmt werden, sofern die erforderlichen Abstandsflächen eingehalten werden und der Brandschutznachweis erfüllt ist.

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

### **Beschluss:**

Der Markt Eggolsheim erteilt das planungsrechtliche Einvernehmen zu dem im Betreff näher bezeichneten Bauvorhaben gemäß § 36 BauGB, sofern die Abstandsflächen eingehalten werden und der Brandschutznachweis erfüllt ist.

Bei Anschluss des Gebäudes an die öffentliche Kanalisation hat der Bauwerber sein Anwesen gegen Rückstau selbst zu schützen (z.B. durch Einbau einer Rückstauklappe).

Es wird darauf hingewiesen, dass das Gebiet Büg-Süd nur eine Schmutzwasserentsorgung vorsieht. Anfallendes Oberflächenwasser ist entsprechend dem technischen Regelwerk auf dem Grundstück zu versickern.

**Abstimmungsergebnis: 11 : 0**

## **4.4 Bauantrag: Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage und Carport; Bauort: Fl.Nr. 624, Gemarkung Bammersdorf (Hochrain 6)**

### **Sachverhalt:**

Die Antragsteller reichen einen Bauantrag für den Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage und Carport ein. Das Wohnhaus ist mit einem Satteldach und einem Kniestock von 75 cm, Garage und Carport sind mit einem Flachdach geplant.

Für das Gebiet gilt der rechtskräftige Bebauungsplan „Bammersdorf, Ghaag II“. Vom Bebauungsplan sind folgende Befreiungen erforderlich:

- Baugrenzenüberschreitung für den Anbau der Garage
- Dachform der Garage und des Carports
- Höhe des Kniestockes
- Dachgeschoss als Vollgeschoss
- Überschreitung der Grundflächenzahl
- Farbe der Dacheindeckung
- Dachform des Zwerchgiebels

Die beantragten Befreiungen werden wie folgt begründet:

- Anbau der Garage liegt über der Baugrenze für Garage  
Die Überschreitung der Baugrenze ist nur geringfügig. Der Anbau wird für die Lagerung von Gartengeräten usw. benötigt.
- Garage und Carport mit Flachdach  
Ein Flachdach für die Garage wurde bereits in der 1. Änderung des Bebauungsplanes für ein Grundstück in den Bebauungsplan aufgenommen. Im Baugebiet sind bereits vom Satteldach abweichende Dachformen vorhanden.
- Kniestock 75 cm statt 50 cm  
Der höhere Kniestock ermöglicht eine bessere Ausnutzung der Grundfläche. Laut Bebauungsplan wäre eine talseitige Traufhöhe von 5,50 m zulässig. Bei der vorliegenden

Planung haben wir nur eine max. Traufhöhe von 4,065 m. D.h. laut Bebauungsplan wäre eine wesentlich größere Gesamthöhe des Baukörpers möglich.

- Dachgeschoss als Vollgeschoss  
Das Dachgeschoss als Vollgeschoss ergibt sich zwangsläufig durch die Hausbreite und den Zwerchgiebel.
- Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl, zulässig mit 50 % Erhöhung wäre 0,3, geplant sind 0,317  
Die Überschreitung ist relativ geringfügig. In der Umgebung sind offenbar Häuser vorhanden, welche die Grundflächenzahl auch überschreiten. Bereits in der 1. Änderung des Bebauungsplans wurde eine höhere Grundflächenzahl vorgegeben.
- Dacheindeckung: Farbe anthrazit  
In der Umgebung sind offenbar bereits Häuser vorhanden, deren Dächer mit Dachziegeln in der Farbe anthrazit gedeckt wurden. Auch in der 1. Änderung des Bebauungsplans wurde die Farbe anthrazit als mögliche Dachfarbe vorgesehen.
- Dachform des Zwerchgiebels als Flachdach  
Der Bebauungsplan sieht als Dachform ausschließlich Satteldach vor. Für Flachdächer an Zwerchgiebeln oder Dachgauben wurden bereits Befreiungen erteilt.

Aus Sicht der Verwaltung können die erforderlichen Befreiungen befürwortet werden, da sich das Vorhaben dennoch in die Umgebung einfügt. Im Bebauungsplangebiet wurden bereits ähnliche Befreiungen erteilt. Das Dach der Garage ist jedoch entsprechend der Stellplatz- und Garagensatzung zu begrünen.

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 Bebauungsplans sowie der Stellplatz- und Garagensatzung des Marktes Eggolsheim wird zugestimmt. Das Dach der Garage ist zu begrünen.

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**

#### **4.5 Bauantrag: Neubau eines Einfamilienhauses; Bauort: Fl.Nr. 2669, Gemarkung Eggolsheim (Peuntstraße 1a)**

##### **Sachverhalt:**

Die Antragsteller haben bereits im Oktober 2021 einen Bauantrag für den Neubau eines Einfamilienhauses eingereicht. Für diese Planung hat das Landratsamt jedoch die Baugenehmigung nicht erteilt. Es wird daher ein neuer Bauantrag vorgelegt, welcher ein Wohnhaus mit einer kleineren Grundfläche vorsieht.

Im Flächennutzungsplan des Marktes Eggolsheim ist das Gebiet als Wohnbaufläche ausgewiesen. Das Gebiet wird dem Innenbereich zugeordnet. Es gelten somit die Festsetzungen der Gestaltungssatzung sowie das Einfügungsgebot. Von der Gestaltungssatzung ist eine Befreiung hinsichtlich der Dachneigung von 22° beantragt.

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

Für das Bauvorhaben werden 2 Stellplätze, für den Altbestand 5 Stellplätze nachgewiesen.

Sofern für das Bauvorhaben zusätzliche Hausanschlüsse für Wasser und Abwasser gewünscht sind, sind diese auf Kosten der Antragsteller herzustellen.

Die Nachbarn haben dem Vorhaben teilweise 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 beantragten Befreiung von den Festsetzungen der Gestaltungssatzung des Marktes Eggolsheim wird zugestimmt.

Sofern gesonderte Grundstücksanschlüsse für Wasser und Abwasser von den Antragstellern gewünscht werden, sind diese in Abstimmung mit Gemeinde und Wasserzweckverband auf eigene Kosten herzustellen.

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 anfallende Regenwasser ist möglichst über eine Zisterne zu sammeln.

**Abstimmungsergebnis: 11 : 0**

#### **4.6 Bauantrag: Umsetzung und Erweiterung einer Fahrzeuglackiererei; Bauort: Fl.Nr. 139/7, Gemarkung Neuses (Fährstraße 3a)**

##### **Sachverhalt:**

Der Antragsteller reicht einen Bauantrag für die Erweiterung einer Fahrzeuglackiererei ein. Hierzu soll neben einer Werkstatt eine Ausstellungshalle errichtet werden. Eine weitere zusätzliche Halle ist am bestehenden Gebäude geplant.

Da der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Eggolsheim II, Fährstraße“ nicht rechtskräftig ist, richtet sich die Bebauung nach der Gestaltungssatzung des Marktes Eggolsheim sowie der Umgebung. Die Gebäude sind mit flachgeneigten Dächern geplant und fügen sich in die Umgebung ein. Gemäß der Baubeschreibung ist die Eindeckung mit Trapezblech vorgesehen. Hierfür ist eine Befreiung von der Gestaltungssatzung erforderlich.

Hinsichtlich des Abstandes der Gebäude zur Staatsstraße ist eine Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt erforderlich.

Aus Sicht der Verwaltung kann dem Vorhaben unter der Voraussetzung einer positiven Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt zugestimmt werden. Die erforderlichen Stellplätze sind entsprechend der Stellplatzsatzung nachzuweisen.

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

**Beschluss:**

1. Der Markt Eggolsheim erteilt zu dem im Betreff näher bezeichneten Bauvorhaben unter der Voraussetzung der Zustimmung des Staatlichen Bauamtes das planungsrechtliche Einvernehmen.
2. Der Erteilung der erforderlichen Befreiung von der Gestaltungssatzung hinsichtlich der Dacheindeckung mit Trapezblech wird zugestimmt. Die 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: 11 : 0**

**4.7 Bauantrag: Umbau einer Garage mit Freisitz zu einem Wohnhaus;  
Bauort: Fl.Nr. 35, Gemarkung Eggolsheim (Hartmannstraße 4)**

**Sachverhalt:**

Der Antragsteller reicht für den Umbau einer Garage mit Freisitz zu einem Wohnhaus einen Bauantrag ein. Die bestehende Garage befindet sich an der westlichen Grundstücksgrenze. Hier soll eine Wohnung mit einer Fläche von 95 m<sup>2</sup> eingebaut werden.

Im Flächennutzungsplan des Marktes Eggolsheim ist das Gebiet als Gemischte Baufläche dargestellt. Das Gebiet wird dem Innenbereich zugeordnet. Zudem befindet sich der Bereich im denkmalgeschützten Ensemble-Bereich von Eggolsheim.

Aus Sicht der Verwaltung kann dem Vorhaben zugestimmt werden.

Die Eigentümerin des Anwesens Fl.Nr. 36, Gemarkung Eggolsheim, hat die für das Vorhaben erforderlichen Abstandsflächen durch eine Übernahmeerklärung übernommen.

Die Nachbarn haben dem Vorhaben teilweise durch ihre Unterschrift auf den Antragsunterlagen 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 : 1**

**4.8 Bauantrag: Erstellen einer Stahltreppe an eine teilausgebaute Scheune;  
Bauort: Fl.Nr. 35, Gemarkung Eggolsheim (Hartmannstraße 4)**

**Sachverhalt:**

Der Antragsteller reicht für den Anbau einer Stahltreppe einen Bauantrag ein. Die Treppe soll an der Nordseite der teilausgebauten Scheune errichtet werden.

Im Flächennutzungsplan des Marktes Eggolsheim ist das Gebiet als Gemischte Baufläche dargestellt. Das Gebiet wird dem Innenbereich zugeordnet. Zudem befindet sich das Gebiet im denkmalgeschützten Ensemble-Bereich von Eggolsheim. Für diesen Bereich gelten die Gestaltungsrichtlinien für das Sanierungsgebiet „Ortsmitte Eggolsheim“.

Aus Sicht der Verwaltung kann dem Vorhaben zugestimmt werden. Die Treppe befindet sich an der Nordseite der Scheune und liegt somit im nicht einsehbaren Bereich.

Die Nachbarn wurden bislang nicht beteiligt.

#### **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**

#### **4.9 Bauantrag: Neubau einer Terrassenüberdachung; Bauort: Fl.Nr. 3123/3, Gemarkung Eggolsheim (Forchheimer Straße 15a)**

#### **Sachverhalt:**

Die Antragsteller reichen für den Neubau einer Terrassenüberdachung einen Bauantrag ein. Die Terrassenüberdachung soll an der südlichen Seite des Wohnhauses errichtet werden.

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Eggolsheim, Süd-West“. Vom Bebauungsplan sind Befreiungen für das Überschreiten der Baugrenze sowie für die Dachform, -neigung und -deckung der Überdachung erforderlich. Die Terrassenüberdachung liegt teilweise außerhalb des Baufensters und ist mit einem flachgeneigten Dach (Neigung 7°) mit Glasplatten geplant. Der Bebauungsplan sieht als Dachform Satteldach mit einer Neigung von 45° +/- 3° vor.

Aus Sicht der Verwaltung können die erforderlichen Befreiungen erteilt werden, da sich die Überdachung in die umgebende Bebauung einfügt.

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, Süd-West“ 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**

#### **4.10 Bauantrag: Neubau einer Terrassenüberdachung; Bauort: Fl.Nr. 534, Gemarkung Bammersdorf (Jägersburger Straße 53)**

##### **Sachverhalt:**

Die Antragsteller reichen für den Neubau einer Terrassenüberdachung einen Bauantrag ein. Die Überdachung soll an der südöstlichen Seite des Wohnhauses errichtet werden.

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Bammersdorf, An der Jägersburg“. Vom Bebauungsplan sind Befreiungen für das Überschreiten der Baugrenze sowie für die Dachform, -neigung und -deckung erforderlich. Die Terrassenüberdachung liegt außerhalb des Baufensters und ist mit einem flachgeneigten Dach (Neigung 5°) aus Verbundsicherheitsglas geplant. Der Bebauungsplan sieht als Dachform Satteldach mit einer Neigung von 25-30° vor.

Aus Sicht der Verwaltung können die erforderlichen Befreiungen erteilt werden, da sich die Überdachung in die Umgebung einfügt.

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 „Bammersdorf, An der Jägersburg“ 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**

#### **4.11 Bauantrag: Anbau an ein bestehendes Wohngebäude und Freisitz im Garten; Bauort: Fl.Nr. 292, Gemarkung Unterstürmig (Buttenheimer Straße 16)**

##### **Sachverhalt:**

Die Antragsteller reichen für den Anbau an ein bestehendes Wohngebäude und für einen Freisitz einen Bauantrag ein. Am bestehenden Wohnhaus soll ein zusätzliches Wohnhaus angebaut werden. Dieses ist zweigeschossig mit einem flachgeneigten Satteldach geplant. An der östlichen Grundstücksgrenze ist ein überdachter Freisitz vorgesehen.

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 sowie das Einfügungsgebot.

Aus Sicht der Verwaltung kann dem Vorhaben zugestimmt werden, da sich das Wohnhaus in die Umgebung einfügt. Zudem handelt es sich um eine innerörtliche Nachverdichtung.

Die Stellplätze sind gemäß der gemeindlichen Stellplatzsatzung nachzuweisen.

Sofern für das Bauvorhaben zusätzliche Hausanschlüsse für Wasser und Abwasser gewünscht sind, sind diese auf Kosten der Antragsteller herzustellen.

**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**

**4.12 Bauantrag: Nutzungsänderung - Teilbereich Stallgebäude zu Wohnzwecken;  
Bauort: Fl.Nr. 19, Gemarkung Eggolsheim (Rosenaustraße 1)**

**Sachverhalt:**

*Marktgemeinderat Frederik Jung ist wegen persönlicher Beteiligung von der Beratung und Beschlussfassung ausgeschlossen.*

Die Antragsteller reichen für die Umnutzung eines Teilbereiches des Stallgebäudes zu Wohnzwecken einen Bauantrag ein.

Das Grundstück befindet sich im Ensemble-Bereich des Ortskerns von Eggolsheim. Zudem handelt es sich bei dem Wohnhaus um ein Einzeldenkmal. Das bestehende Wohnhaus soll saniert und einer Wohnnutzung zugeführt werden. In diesem Zuge sollen ein Teilbereich des vorhandenen Stallgebäudes ebenfalls zu Wohnzwecken umgenutzt werden.

Im Flächennutzungsplan des Marktes Eggolsheim ist das Gebiet als Gemischte Baufläche dargestellt. Das Gebiet wird dem Innenbereich zugeordnet. Es gelten die Festsetzungen der Gestaltungssatzung des Marktes Eggolsheim sowie das Einfügungsgebot.

Die Planung wurde bereits im Vorfeld mit der Denkmalschutzbehörde abgestimmt. Aus Sicht der Verwaltung kann das Vorhaben befürwortet werden.

Der Nachbar hat 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**

**4.13 Antrag auf denkmalrechtliche Erlaubnis: Sanierung des denkmalgeschützten  
Wohnhauses und des Anbaus;  
Bauort: Fl.Nr. 19, Gemarkung Eggolsheim (Rosenaustaße 1)**

**Sachverhalt:**

*Marktgemeinderat Frederik Jung ist wegen persönlicher Beteiligung von der Beratung und Beschlussfassung ausgeschlossen.*

Die Antragsteller beantragen die denkmalschutzrechtliche Erlaubnis für die Sanierung des Wohnhauses und des Anbaus Rosenaustraße 1.

Das Anwesen Rosenaustraße 1 befindet sich im Sanierungsgebiet „Ortsmitte Eggolsheim“ und ist Teil des denkmalgeschützten Ensemblegebietes. Das Wohnhaus ist zudem als Einzeldenkmal gelistet.

Hauptgebäude und ehemalige Stallgebäude befinden sich seit vielen Jahren im Leerstand und sind in einem stark sanierungsbedürftigen Zustand.

Bezüglich der Gebäudesanierung bestand über die Jahre bereits Kontakt zum Landesamt für Denkmalpflege. Entsprechende Hinweise zum Erhalt und zu bestehenden Ausbaumöglichkeiten wurden bereits vom Landesamt für Denkmalpflege vorgebracht und werden beachtet.

Ebenso erfolgte bereits eine Sanierungsberatung durch Herrn Heckelsmüller. Eine grundlegende Sanierung wird von Seiten der städtebaulichen Beratung für dieses für das historische Ensemble äußerst wichtige Anwesen sehr begrüßt. Die Wiedernutzung zu Wohnzwecken ist sinnvoll.

Eine Beschreibung der geplanten Arbeiten sowie eine Bilderdokumentation werden den Ratsmitgliedern über das Sitzungsprogramm zur Verfügung gestellt.

Aus Sicht der Verwaltung wird die Sanierung des Anwesens äußerst begrüßt. Es bestehen keine Bedenken gegen die Erteilung der denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis.

**Beschluss:**

Der Markt Eggolsheim befürwortet die geplante Sanierung des Anwesens und erhebt keine Einwendungen gegen die Erteilung der denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis.

**Abstimmungsergebnis: 10 : 0****4.14 Antrag auf Befreiung von der Garagen- und Stellplatzsatzung: Neubau eines Doppelcarports;  
Bauort: Fl.Nr. 459/1, Gemarkung Neuses (Bamberger Straße 21)****Sachverhalt:**

Mit Antrag vom 02.03.2022 beantragt der Bauherr die Erteilung einer Befreiung von den Festsetzungen der Garagen- und Stellplatzsatzung des Marktes Eggolsheim für den Bau eines Doppelcarports mit Flachdach.

Der geplante Carport ist grundsätzlich verkehrsfrei, da er weniger als 50 m<sup>2</sup> Grundfläche hat und nicht mit der angrenzenden Garage verbunden wird. Allerdings ist der Carport mit einem Flachdach geplant. Gemäß der Satzung ist als Dachform ein Satteldach mit einer Neigung zwischen 45 und 51° vorgesehen. Die Einfahrt in den Carport erfolgt seitlich, so dass kein Stauraum erforderlich ist.

Die Nachbarn haben dem Vorhaben durch ihre Unterschrift auf den Antragsunterlagen zugestimmt.

**Beschluss:**

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

Der Erteilung der erforderlichen Befreiungen von der Garagen- und Stellplatzsatzung des Marktes Eggolsheim wird zugestimmt, sofern die Einfahrt in den Carport seitlich erfolgt.

**Abstimmungsergebnis: 11 : 0**

#### **4.15 Antrag auf denkmalrechtliche Erlaubnis: Fassadensanierung des Fachwerkhauses; Bauort: Fl.Nr. 184, Gemarkung Eggolsheim (Brückenstraße 2)**

##### **Sachverhalt:**

Der Antragsteller beantragt die denkmalschutzrechtliche Erlaubnis für die Fassadensanierung des Fachwerkhauses.

Das Hauptgebäude weist nach ca. 30 Jahren Sanierungsbedarf am Sichtfachwerk und den stark vom Wetter beanspruchten verputzten Fassadenteilen auf.

Im Vorfeld erfolgte bereits eine Sanierungsberatung durch Herrn Heckelsmüller. Das Neuverputzen der Fassade soll als diffusionsoffener Kalk- oder Mineralputz handwerklich und fachmännisch ausgeführt werden. Fensterfaschen und Gesimse sind zu erhalten oder wiederherzustellen und vom Fassadenputz abzusetzen. Alle Holzteile des Fachwerks sind zu reinigen und mit einer Farbfassung zu versehen. Die Farben sind im Vorfeld mit den Fachbehörden abzustimmen.

Aus Sicht der Verwaltung bestehen keine Bedenken gegen die geplante Fassadensanierung.

##### **Beschluss:**

Der Markt Eggolsheim erhebt keine Einwendungen gegen die geplante Fassadensanierung des Fachwerkhauses.

**Abstimmungsergebnis: 11 : 0**

#### **4.16 Antrag auf denkmalrechtliche Erlaubnis: Errichtung eines Außenkamins; Bauort: Fl.Nr. 96/4, Gemarkung Eggolsheim (Winkelgasse 18)**

##### **Sachverhalt:**

Der Antragsteller beantragt die denkmalschutzrechtliche Erlaubnis für die Errichtung eines Außenkamins.

Am bestehenden Wohnhaus soll ein Kachelofen eingebaut werden. Hierzu ist ein weiterer Kamin erforderlich, da der bestehende Kamin für die Ölheizung genutzt wird. Die Farbe, Ausfertigung und Höhe sollen sich an den bestehenden Kamin anpassen.

Gemäß den Gestaltungsrichtlinien für das Sanierungsgebiet „Ortsmitte Eggolsheim“ sind außen liegende Edelstahlkamine nur in begründeten Einzelfällen und dann in öffentlich nicht einsehbaren Bereichen zulässig. Der Außenkamin wird teilweise von der Garage verdeckt, allerdings ist er trotzdem teilweise vom öffentlichen Bereich einsehbar.

Aufgrund der aufgeführten Begründung kann aus Sicht der Verwaltung dem Antrag am geplanten Standort zugestimmt werden.

**Beschluss:**

Der Markt Eggolsheim erhebt keine Einwendungen gegen die Errichtung des Außenkamins am geplanten Standort.

**Abstimmungsergebnis: 11 : 0**

**4.17 Bauantrag: Errichtung einer Terrassenüberdachung  
Bauort: Fl.Nr. 276, Gemarkung Bammersdorf (Juraquelle 20)****Sachverhalt:**

Die Antragsteller reichen für die Errichtung einer Terrassenüberdachung einen Bauantrag ein. Die Überdachung soll an der südöstlichen Seite des Wohnhauses errichtet werden. Die geplante Terrassenüberdachung hat eine Größe von 5,23 x 4,00 m und ist daher baugenehmigungspflichtig (mehr als 3 m Tiefe).

Im Flächennutzungsplan des Marktes Eggolsheim ist das Gebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Das Gebiet wird dem Innenbereich zugeordnet. Es gelten somit die Festsetzungen der Gestaltungssatzung des Marktes Eggolsheim.

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

**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**

**4.18 Bauantrag: Änderung der Betriebsbeschreibung ohne bauliche Veränderung des Dorftreff "Faulenzer" (Sanierung der "Alten Schule" und Erweiterungsbau); Bauort: Fl.Nr. 154/3 und 154/8, Gemarkung Eggolsheim (Hauptstraße 26)****Sachverhalt:**

Der Markt Eggolsheim hat die bisher als Jugendtreff genutzte "Alte Schule", in Eggolsheim saniert und zu einem "Dorftreff" umgebaut. Für das Vorhaben wurde am 25.08.2017 die Baugenehmigung durch das Landratsamt Forchheim erteilt /2.1 .4/.

Am 13.11.2018 erfolgte eine Anpassung der Betriebsbeschreibung, da das ursprüngliche Konzept nach anfänglicher Erprobungsphase nicht den gewünschten Echtbetrieb des „Faulenzers“ abbildete (Änderungen in der Anlage „geänderte Betriebsbeschreibung“ grün gekennzeichnet).

Die angepasste Betriebsbeschreibung musste aber auf Grund der immissionsrechtlichen Vorgaben durch ein erneutes Schallschutzgutachten überprüft werden, damit der gewünschte Echtbetrieb auch im Rahmen einer Baugenehmigung rechtlich abgesichert wird.

Für diese notwendige Überprüfung wurde am 14.02.2019 das Büro IBAS Ingenieurgesellschaft mbH, Bayreuth beauftragt. Das Gutachten wurde am 03.09.2021 fertiggestellt. Zwischenzeitlich wurden ferner Schallschutzdämpfer an der Lüftungsanlage des „Faulenzers“ eingebaut, was die Immissionsituation positiv verändert. Auch diese Verbesserung wird im neuen Schallschutzgutachten berücksichtigt.

Anhand von Schallausbreitungsberechnungen nach den einschlägigen Richtlinien wurden unter Berücksichtigung der Bauausführung sowie der maßgebenden Schallquellen und Betriebszeiten die Beurteilungspegel für die vorgesehenen Nutzungsarten "Alltag" und "Event" an den Immissionsorten in der Nachbarschaft berechnet.

#### Ergebnisse:

Bei der **Betriebsart "Alltag"** sind Beurteilungspegel zu erwarten, die den Immissionsrichtwert zur Tagzeit von 60 dB(A) einhalten bzw. unterschreiten. Während der Nachtzeit ist mit dem geplanten Nutzungs-szenario die Einhaltung des **Immissionsrichtwertes von 45 dB(A) möglich**.

Für das **Betriebsszenario "Event"** mit Konzerten, Fußballübertragungen, Live-Musik etc. sind Beurteilungs-pegel zu erwarten, mit denen der Immissionsrichtwert für seltene Ereignisse gemäß TA Lärm Ziffer 6.3 von **55 dB(A) in der maßgebenden Nachtzeit noch eingehalten werden kann**. Gemäß den Regelungen der TA Lärm dürfen diese Veranstaltungen an nicht mehr als zehn Tagen oder Nächten eines Kalenderjahres stattfinden.

Westlich des Gebäudes sind Pkw-Stellplätze auf einem öffentlichen Parkplatz bereits vorhanden. Dieser wird im Zuge der Sanierung neugestaltet und steht weiterhin als öffentlicher Parkplatz zur Verfügung. Die durchgeführten Berechnungen auf Basis der einschlägigen Richtlinien haben gezeigt, dass **bei der Nutzung des öffentlichen Parkplatzes die Grenzwerte der 16. BImSchV an den umliegenden Immissionsorten sicher eingehalten werden**.

In sämtlichen gewünschten Betriebsszenarien können im Ergebnis somit die Immissionsrichtwerte eingehalten werden.

Auf Basis des Gutachtens ist in der Folge nun ein Änderungsantrag zum genehmigten Verfahren bei der Baugenehmigungsbehörde einzureichen. Für den Markt Eggolsheim als Bauherr übernimmt dies das Büro Lackner + Roth Architekten GbR, Fürth.

Aus Sicht der Verwaltung kann dem Vorhaben zugestimmt werden, da das Schallschutzgutachten die Festlegungen in der neuen Betriebsbeschreibung bestätigt und nun auch formell die aktuellen Betriebsszenarien abgedeckt sind.

#### **Beschluss:**

Der Markt Eggolsheim stimmt dem Bauantrag zur Änderung der Betriebsbeschreibung ohne bauliche Veränderung des Dorftreffs Faulenzer auf Basis des Schallschutzgutachtens vom 03.09.2021 zu und erteilt sein Einvernehmen.

#### **Abstimmungsergebnis: 11 : 0**

**4.19 Bauantrag: Umbau eines Zweifamilienhauses in ein Vierfamilienhaus und Errichtung von 3 neuen Stellplätzen;  
Bauort: Fl.Nr. 19, Gemarkung Kauernhofen (A.-Knauer-Straße 43)**

### **Sachverhalt:**

Der Antragsteller reicht für den Umbau eines Zweifamilienhauses in ein Vierfamilienhaus einen Bauantrag ein. An der Ostseite des Wohnhauses wird zusätzlich ein Treppenhaus angebaut.

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 sowie das Einfügungsgebot. Befreiungen von der Gestaltungssatzung sind nicht beantragt.

Gemäß den Antragsunterlagen werden 4 Stellplätze nachgewiesen. 3 Stellplätze werden auf dem Grundstück des Antragstellers Fl.Nr. 21, Gemarkung Kauernhofen, nachgewiesen. Diese werden direkt von der Neuwiesenstraße aus angefahren. Nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung sind jedoch max. 2 Stellplätze mit direkter Zufahrt von der Straße aus zulässig. Der 4. Stellplatz ist direkt neben dem bestehenden Haus geplant.

Zudem sind für die geplanten 4 Wohneinheiten gemäß der Stellplatzsatzung insgesamt 6 Stellplätze nachzuweisen.

Aus Sicht der Verwaltung kann dem Vorhaben zugestimmt werden, sofern die Anzahl und Anordnung der Stellplätze nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung erfolgt.

Da die erforderlichen Abstandsflächen durch den Treppenhausanbau zum Nachbargrundstück Fl.Nr. 25, Gemarkung Kauernhofen, nicht eingehalten werden kann, wird eine Abweichung von den Abstandsflächen beantragt. Hierüber entscheidet das Landratsamt.

Die Nachbarn wurden bislang nicht beteiligt.

### **Beschluss:**

Der Markt Eggolsheim erteilt das planungsrechtliche Einvernehmen zu dem im Betreff näher bezeichneten Bauvorhaben gemäß § 36 BauGB. Die Anzahl und Anordnung der Stellplätze hat nach den Vorgaben der gemeindlichen Stellplatzsatzung zu 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**

## **5. Bauleitplanung**

### **5.1 1. Erweiterung des Bebauungsplans Neuses "Dürrerain/Lohrwiesen" der Stadt Ebermannstadt**

#### **Sachverhalt:**

Die Stadt Ebermannstadt hat beschlossen, den Bebauungsplan „Dürrerain/Lohrwiesen“ zu erweitern. Der Markt Eggolsheim wird mit Schreiben vom 23.02.2022 am Verfahren beteiligt.

Der Eigentümer des Grundstücks mit der Fl.Nr. 228, Gem. Neuses plant, das Grundstück mit einem Einfamilienhaus zu bebauen. Das Grundstück ist aktuell dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen. Es grenzt direkt an den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Dürrerain/Lohrwiesen“. Um eine Bebauung zu realisieren, müssen die hierfür notwendigen

planungsrechtlichen Grundlagen geschaffen werden. Hierfür ist eine Änderung / Erweiterung des Bebauungsplanes notwendig.

Belange des Marktes Eggolsheim sind nicht berührt.

### **Beschluss:**

Der Markt Eggolsheim erhebt keine Einwendungen gegen die 1. Erweiterung des Bebauungsplanes „Neuses, Dürrerain/Lohrwiesen“ der Stadt Ebermannstadt.

**Abstimmungsergebnis: 11 : 0**

## **6. Zertifizierter Obstbaumpfleger - Unterstützung von Kursteilnehmern aus der Marktgemeinde**

### **Sachverhalt:**

Martin Albert hat in seiner Eigenschaft als Vorsitzender des Obst- und Gartenbauvereins Eggolsheim per E-Mail am 04.03.2022 um Unterstützung ortsansässiger Teilnehmer für den Kurs „Zertifizierter Obstbaumpfleger“ gebeten.

Er begründet seinen Antrag nachfolgend:

*Der Kurs „Zertifizierter Obstbaumpfleger“ wird seit 2018 vom Bezirksverband Oberfranken für Gartenbau und Landespflege angeboten und erstreckt sich mit monatlichen Einheiten jeweils über ein ganzes Kalenderjahr. Aufgrund der begrenzten Kursteilnehmerzahl darf jeder Kreisverband in Oberfranken grundsätzlich nur zwei Personen aus den jeweiligen Landkreisen melden.*

*Der Kurs im Jahr 2022 konnte Ende Januar planmäßig beginnen. Dabei gelang es uns, die zwei Plätze des Kreisverbandes Forchheim mit Mitgliedern der Obst- und Gartenbauvereine des Marktes Eggolsheim zu besetzen.*

*Für den Obst- und Gartenbauverein Eggolsheim ist dies der Ortsvertreter des Vereins aus Neuses, Herr Hamit Halfeev. Für den Obst- und Gartenbauverein Weigelschhofen ist dies der 1. Vorsitzende, Herr Gerhard Nagengast.*

*Ziel des Kurses „Zertifizierter Obstbaumpfleger“ ist es vor allem, neue Multiplikatoren auszubilden. Das heißt, die Kursteilnehmenden sollen durch die Ausbildung mit abschließender Prüfung in die Lage versetzt werden, z. B. selbst Kurse für das Kultivieren von Obstbäumen anzubieten oder als fachlicher Ansprechpartner für die Bevölkerung vor Ort zur Verfügung zu stehen. In Weigelschhofen wird dafür beispielsweise am 12.03.2022 mit einem erstmalig in dieser Form angebotenen Obstbaumschnittkurs ein neuer Baustein geschaffen.*

*Gerade auch vor dem Hintergrund unserer Obstbaumaktion im Herbst 2021 und den allgemeinen gesellschaftlichen Entwicklungen hinsichtlich des ökologischen Interesses, sind wir der Meinung, dass die Nachfrage nach fachlich qualifizierten Ansprechpartnern im Markt Eggolsheim in den nächsten Jahren noch viel größer sein wird als heute. Daher möchten wir bereits möglichst frühzeitig auf die Ausbildung von weiteren Obstbaumpflegerinnen in der Gemeinde Eggolsheim setzen.*

*Aus diesem Grund haben wir bereits für den Kurs „Zertifizierter Obstbaumpfleger“ im Jahr 2023 zwei Personen für eine Teilnahme vormerken lassen. Dies ist für den Obst- und Gartenbauverein Unterstürmig die 2. Vorsitzende, Frau Christin Kroack und für den Obst- und Gartenbauverein Eggolsheim, Herr Janusz*

*Pluta. Beide Personen tragen bereits heute auf eigene Initiative u. a. zur Dorfverschönerung und zur Pflege von gemeindlichen Obstbaumpflanzungen bei.*

*Der Kurs „Zertifizierter Obstbaumpfleger“ kann vom Bezirksverband leider nicht kostenlos angeboten werden. So fällt für den Kurs eine Teilnahmegebühr in Höhe von 350 € pro Person an. Dieser Preis ist für die umfassende Ausbildung mit den vielen Seminarstunden in mehreren Modulen sicherlich gerechtfertigt und absolut fair. Da die Kursteilnehmer aus unserer Gemeinde diese umfangreiche Ausbildung vor allem vor dem Hintergrund eines Beitrags für unser Gemeinwohl absolvieren, möchten wir hiermit anfragen, ob der Markt Eggolsheim grundsätzlich dazu bereit wäre, das Engagement aus unseren Obst- und Gartenbauvereinen mit einer Beteiligung an den entstandenen Kosten zu unterstützen?*

*Über eine gemeindliche Unterstützung durch den Markt Eggolsheim würden wir uns wirklich sehr freuen. In unseren Augen ginge es dabei auch weniger um den rein finanziellen Aspekt. Wir würden uns hier als Vereine vielmehr über die damit verbundene gemeindliche Anerkennung und das entgegengebrachte Vertrauen in unsere zukünftige Vereinsarbeit freuen.*

#### **Vorschlag des Ersten Bürgermeisters:**

Vor dem Hintergrund des von Martin Albert geschilderten Einsatzes der zertifizierten Obstbaumpfleger auch auf gemeindlichen Flächen, hält der Erste Bürgermeister eine finanzielle Unterstützung durch den Markt Eggolsheim für angemessen.

Er regt an, dass der Markt Eggolsheim künftig 50 % der jeweiligen Kursgebühr übernehmen könnte, bei einer Begrenzung auf max. 2 Teilnehmer pro Jahr. Der dann anfallende maximale Betrag von 350,00 € pro Jahr läge grundsätzlich in der eigenen Zuständigkeit des Bürgermeisters. Für die bereits angemeldeten Teilnehmer im Jahr 2022 schlägt er das gleiche Vorgehen vor.

Ein Beschluss im Bauausschuss über das vorgeschlagene Vorgehen, würde trotz der grundsätzlich eigenen Zuständigkeit des Bürgermeisters, öffentlich und mehrheitlich dokumentieren, wie wichtig es dem Markt Eggolsheim ist, dass die vielen gepflanzten Bäume auch tatsächlich gepflegt und somit erhalten werden.

#### **Beschluss:**

Der Bauausschuss beschließt, dass der Markt Eggolsheim künftig die Teilnahmegebühren am Kursangebot „Zertifizierter Obstbaumpfleger“ für maximal 2 Teilnehmer aus dem Gemeindegebiet pro Jahr mit 50% bezuschusst. Für die beiden Kursteilnehmer aus dem Jahre 2022 wird das gleiche Vorgehen beschlossen. Aktuell fallen maximale Kosten von 350,00 € pro Jahr an.

Mit diesem Beschluss unterstreicht die Marktgemeinde den Stellenwert der Vereinsarbeit der ortsansässigen Obst- und Gartenbauvereine.

Von den gemeindlichen Kursteilnehmern wird in diesem Zuge auch der Einsatz auf öffentlichen Flächen gewünscht.

#### **Abstimmungsergebnis: 11 : 0**

## **7. Wohnbauprojekt Deutsche Reihenhäuser AG in Bammersdorf (Langer Weg) - Sachstand**

### **Sachverhalt:**

Die frühzeitige öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden erfolgten bereits vom 22.02. bis 22.03.2021. Dabei stellte sich heraus, dass noch einige offene Fragen zu klären sind. In Abstimmung mit dem Landratsamt Forchheim war zunächst angedacht, als Ausgleich eine biotopkartierte Fläche in Bammersdorf, Am Brunnenfeld 31 zu verwenden. Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Untersuchungen der Baufläche hatte sich aber zwischenzeitlich ergeben, dass zusätzliche Ersatzlebensräume für die Zauneidechse und den Bluthänfling erforderlich sind. Die Prüfung einer Ersatzausgleichsfläche durch die Untere Naturschutzbehörde verzögerte sich. Zwischenzeitlich wurde abgestimmt, dass die Ausgleichsfläche und die Ersatzlebensräume auf den gemeindlichen Grundstücken Fl.Nrn. 632 und 635, Gemarkung Neuses an der Regnitz erfolgen können. Die Anlage der erforderlichen Maßnahmen erfolgt durch die DRH AG, die Pflege durch den Markt Eggolsheim. Die entsprechende Ausgleichszahlung der DRH AG an den Markt Eggolsheim ist noch zu vereinbaren. Weiterhin ist noch die Lage und Bauart der Lärmschutzwand zwischen Sportgelände und Wohngebiet festzulegen, die endgültigen Ergebnisse des Lärmgutachtens liegen erst seit Februar 2022 vor. Dazu erfolgt derzeit die Abstimmung mit dem Sportverein Bammersdorf. Die erforderlichen Planungen und Abstimmungen hinsichtlich der Entsorgung des Regenwassers sind erfolgt und werden derzeit in die Planunterlagen eingearbeitet. Es ist davon auszugehen, dass alle Unterlagen demnächst für die zweite öffentliche Auslegung mit Behördenbeteiligung vorliegen. Somit könnte der Bebauungsplan bis zum Sommer der Rechtskraft zugeführt werden. Anschließend erfolgen die Erschließungsplanungen. Mit der konkreten Umsetzung des Projektes rechnet die DRH AG frühestens im nächsten Jahr.

## **8. Wünsche und Anfragen**

### **Sachverhalt:**

#### **8.1 Ortsbesichtigungen im Rahmen der Bauausschusssitzungen**

Der Vorsitzende fragt im Gremium an, ob künftig wieder generelle Ortsbesichtigungen im Rahmen der Bauausschusssitzungen gewünscht sind. Auf Grund der Coronaauflagen wurden die Ortsbesichtigungen aktuell eingestellt. Er ist der Meinung, dass Ortsbesichtigungen künftig nur noch bedarfsbezogen durchgeführt werden sollen, da die digitalen Ansichtsoptionen die meisten Ortsbesichtigungen ersetzen. Das Gremium teilt geschlossen die Ansicht des Vorsitzenden.

#### **8.2 Situation um die Ukraine-Flüchtlinge in der Marktgemeinde und insbesondere deren Kinder**

Der Vorsitzende berichtet von vielen privaten Initiativen in der Gemeinde. Im Landkreis sind laut Auskunft des Landratsamt Forchheim derzeit 200 private Wohnungen gelistet. Die Marktgemeinde richtet derzeit gemeindliche Wohnungen her und stattet diese aus, damit Flüchtlinge aufgenommen werden können. Eine konkrete Zahl der Flüchtlinge in der Marktgemeinde kann derzeit noch nicht angegeben werden. Kinder sind aktuell noch nicht eingeschult, wobei dies, der Anzahl bezüglich, kein Problem darstellt. Vielmehr könnte die Situation in den Kindergärten zum Problem werden. Ein Termin zur Flüchtlingssituation im Landkreis ist mit den Bürgermeister und dem Landratsamt in den kommenden Tagen anberaunt. Der Vorsitzende wird in der nächsten Marktgemeinderatssitzung darüber berichten.

### 8.3 Ehem. Gasthaus Eismann - optionale Nutzung als Flüchtlingsunterkunft

Der Vorsitzende berichtet, dass er sich unter Beratung der Verwaltung intensiv mit der Thematik befasst hat und zum Schluss gekommen ist, dass auf Grund der erheblichen baulichen Mängel eine Reaktivierung des Gasthauses Eismann als Flüchtlingsunterkunft keinen Sinn macht. Auf Grund der Mängel müsste hier erheblich investiert werden. Die zur Verfügung stehenden gemeindlichen Wohnungen bieten hier als Unterkunft die bessere Option. In der Außenkommunikation wird der Vorsitzende diese Entscheidung nochmals über die Gemeindezeitung erklären.

### 8.4 Brunnen und Kapelle in Unterstürmig

Die beiden Brunnen in Unterstürmig sind immer noch defekt und müssen überprüft werden. Zudem wird um Rückmeldung gebeten, welches weitere Vorgehen für die Brunnen geplant ist. Ferner hat sich die Befestigung Heiligenfigur an der Kapelle in Unterstürmig gelockert. Auch dies muss dringend überprüft und Gegenmaßnahmen eingeleitet werden.

**Um 19:45 Uhr wurde die Sitzung geschlossen.**

**Für die Richtigkeit der Niederschrift**

**Markt Eggolsheim**

**Vorsitzender**

---

**Claus Schwarzmann**  
**1. Bürgermeister**

---

**Oliver Eppenauer**  
**Schriftführer**