



NIEDERSCHRIFT über die öffentliche

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

**vom 10. Mai 2022 (17:00 - 18:25 Uhr)
im Sitzungssaal des Rathauses**

Vorsitz:

1. Bürgermeister Claus Schwarzmann

Gremiumsmitglieder:

Georg Eismann
Christian Grieb
Martin Albert
Josef Arneth
Monika Dittmann
Irmgard Heckmann
Frederik Jung
Arnulf Koy
Johannes Maier

Bemerkung:

Vertretung für Ulrike Nistelweck

Vertreter für Rudolf Fischer

Georg Peßler

Entschuldigt sind

Rudolf Fischer
Ulrike Nistelweck

vertreten durch Johannes Maier
vertreten durch Irmgard Heckmann

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 22.03.2022 (ö.T.)
3. Bauleitplanung
 - 3.1 1. Änderung Bebauungsplan Sport- und Freizeitanlagen, Eggolsheim
Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden, Träger öffentlicher Belange und beteiligter Bürger; Abwägungs- und Auslegungsbeschluss
4. Bauanträge, Bauvoranfragen
 - 4.1 Bauantrag: Neubau eines Wohnhauses mit Carport;
Bauort: Fl.Nr. 5/5, Gemarkung Drügendorf (Drügendorf 2)
 - 4.2 Bauantrag: Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage;
Bauort: Fl.Nr. 464/4, Gemarkung Weigelshofen (Im Gwend 9)
 - 4.3 Bauantrag: Errichtung eines Balkons an bestehendes Wohnhaus;
Bauort: Fl.Nr. 575/3, Gemarkung Bammersdorf (Hochrain 11)
 - 4.4 Bauantrag: Errichtung einer Terrassenüberdachung;
Bauort: Fl.Nrn. 5572/8 und 5572/9, Gemarkung Eggolsheim (Am Mühlwehr 13)
 - 4.5 Bauantrag: Neubau eines Zweifamilienhauses mit Garage;
Bauort: Fl.Nr. 624/29, Gemarkung Bammersdorf (Buchenweg 12)
 - 4.6 Bauvoranfrage: Fertigstellung bestehender Gebäude und Errichtung eines Lagerplatzes für Containerdienst
Bauort: Fl.Nr. 3892, Gemarkung Eggolsheim (ehemals Betonova)
 - 4.7 Bauvoranfrage: Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage;
Bauort: Fl.Nr. 90, Gemarkung Rettern (Kanzelstraße 20a)
 - 4.8 Antrag auf denkmalrechtliche Erlaubnis: Sanierung der Spitzenkapellen in Eggolsheim; Bauort (verschiedene Flurnummern), Gemarkung Eggolsheim
5. Abschluss einer Sanierungsvereinbarung für das Anwesen Brückenstraße 2, Eggolsheim (Fl.Nr. 195, Gemarkung Eggolsheim)
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 22.03.2022 (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

3. Bauleitplanung

3.1 1. Änderung Bebauungsplan Sport- und Freizeitanlagen, Eggolsheim Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden, Träger öffentlicher Belange und beteiligter Bürger; Abwägungs- und Auslegungsbeschluss

Sachverhalt:

Die Frist für das Beteiligungsverfahren endete am 11.03.2022.

Die Planung lag vom 07.02.2022 bis einschließlich 11.03.2022 öffentlich aus.

1. Träger öffentlicher Belange

1. Folgende Fachstellen haben im Rahmen des Beteiligungsverfahrens keine Stellungnahmen abgegeben und werden daher nachfolgend beschlussmäßig nicht behandelt:

1	Regierung von Oberfranken	95420 Bayreuth
8	Amt für ländliche Entwicklung Ofr.	96047 Bamberg
12	Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Referat B Q	80539 München
14	BUND Naturschutz Bayern	91301 Forchheim
15	Pfarramt St. Martin Eggolsheim	91330 Eggolsheim
16	Evangel. Luth. Christuskirche Forchheim	91301 Forchheim
19	Landesbund für Vogelschutz	95448 Bayreuth
20	Allianz Regnitz-Aisch e.V.	96146 Altendorf
21	Gemeinde Altendorf	96146 Altendorf
22	Markt Buttenheim	96155 Buttenheim
26	Markt Heiligenstadt	91332 Heiligenstadt
27	Gemeinde Unterleinleiter	91364 Unterleinleiter
28	Gemeinde Weilersbach	91365 Weilersbach

2. Nachfolgende Behörden oder sonstige Träger öffentlicher Belange haben im Rahmen des Beteiligungsverfahrens keine Bedenken, Anregungen oder Einwände zum BBP vorgebracht:

- 3 Regionaler Planungsverband Oberfranken-West, Bamberg, Stellungnahme vom 17.02.2022
- 6 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Bamberg, Stellungnahme vom 18.02.2022
- 7 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bamberg, Stellungnahme vom 02.02.2022
- 11 Reg. v. Oberfranken - Bergamt Nordbayern, Bayreuth, Stellungnahme vom 11.02.2022
- 13 Bayerischer Bauernverband, Forchheim, Stellungnahme vom 03.03.2022
- 18 Zweckverband Abwasserbeseitigung Eggolsheim-Hallerndorf, Eggolsheim, Stellungnahme vom 07.02.2022
- 23 Stadt Ebermannstadt, Stellungnahme vom 01.03.2022
- 24 Stadt Forchheim, Stellungnahme vom 02.03.2022
- 25 Gemeinde Hallerndorf, Stellungnahme vom 03.02.2022

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt die Stellungnahmen bzw. die Ausführungen zur Kenntnis.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

3. (2) Stellungnahme des Landratsamtes Forchheim vom 11.03.2022

in der Anlage übersenden wir die Stellungnahmen des Landratsamtes Forchheim zum o. g. Verfahren der folgenden Fachbereiche:

- FB 41 Bauamt
- FB 42 Naturschutz
- FB 44 Umweltschutz
- FB 32.1 Verkehr

FB 41 Bauamt:

Auch außerhalb des Geltungsbereichs der geplanten Änderung stimmen die Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplans nicht mehr mit den vorhandenen und geplanten baulichen Anlagen und Nutzungen überein. Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung sollte daher erweitert werden. Für das bestehende Schützenheim und die geplante Bundeskegelbahn könnten dann beispielsweise ebenfalls Baufelder vorgesehen werden.

Beschluss:

FB 41 Bauamt:

Der Bauausschuss nimmt die Ausführungen zur Kenntnis. Gemäß den Angaben des Landratsamtes Forchheim in einer E-Mail vom 01.07.2021 ist für die genannten Bereiche keine Bebauungsplan-Änderung erforderlich. Eine Erweiterung des Geltungsbereiches in Richtung Norden wird somit nicht für notwendig erachtet und daher nicht vollzogen.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

FB 42 Naturschutz:

Aus der Sicht von Naturschutz und Landschaftspflege werden keine Einwendungen bzw. Bedenken erhoben.

Beschluss:

FB 42 Naturschutz:

Der Bauausschuss nimmt die Ausführungen zur Kenntnis.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

FB 44 Umweltschutz / Bodenschutz:

Rechtsgrundlage

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG - Bundes-Bodenschutzgesetz) vom 17. 03 1998
Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. 07 1999
Verordnung über Sachverständige und Untersuchungsstellen für den Bodenschutz und die Altlastenbehandlung in Bayern (VSU Boden und Altlasten) vom 03. 12. 2001

Bodenschutz

Die das Planungsgebiet umfassenden Flurstücke sind im Altlastenkataster des Landkreises Forchheim nicht aufgeführt. Sollten der Gemeinde jetzt oder zu einem späteren Zeitpunkt Erkenntnisse vorliegen, die auf einen Altlastverdacht schließen lassen, ist die Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Forchheim zu informieren.

Hinweise für den Bauleitplan

Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan enthalten.

Beschluss:

FB 44 Umweltschutz / Bodenschutz:

Der Bauausschuss nimmt die Ausführungen zur Kenntnis.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

FB 44 Umweltschutz / Immissionsschutz:

Rechtsgrundlage

Für den Schallschutz in der städtebaulichen Planung wird die DIN 18005 Teil 1 (Ausgabe Juli 2002) mit dem zugehörigen Beiblatt 1, nach Maßgabe der Bekanntmachung des BayStMI – Vollzug des Baugesetzbuches und des Bundesimmissionsschutzgesetzes; Berücksichtigung des Schallschutzes im Städtebau vom 3. August 1988 (Nr. II B 8-4641.1-001/87) – zur Anwendung empfohlen.

Sachverhalt

Die Gemeinde Eggolsheim beabsichtigt, den rechtskräftigen Bebauungsplan „Sport- und Freizeitanlagen“ im südwestlichen Bereich (Teilfläche des Flurstücks 4681, Gemarkung Eggolsheim) zu ändern und ein allgemeines Wohngebiet (Zweckbestimmung Einrichtung zur Kinderbetreuung), eine Fläche für Versorgungsanlagen (Zweckbestimmung Erneuerbare Energien) und eine Verkehrsfläche (öffentlicher Parkplatz mit 73 Stellplätzen) zu planen. Nördlich des Parkplatzes soll eine Bundeskegelbahn neu errichtet werden, für die ein Bauantrag unter der Vorgangsnummer 20211092 vorliegt. Westlich des Planungsgebietes schließt sich, durch ein schmales Grundstück getrennt, ein Wohngebiet an, das größtenteils schon bebaut ist.

In der Begründung zum Bebauungsplan unter Nr. 7 Immissionsschutz werden die Ergebnisse einer schalltechnischen Untersuchung vorgestellt. Das eigentliche Gutachten wird nicht vorgelegt.

Darstellung und Bewertung der Immissionssituation

Zunächst stellt sich die Frage, warum als Art der baulichen Nutzung für die Teilfläche, die für die Kindertageseinrichtung vorgesehen ist, ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden soll. Üblicherweise wird hier ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einrichtung zur Kinderbetreuung ausgewiesen. Dies gewährleistet, dass auch wirklich nur eine derartige Einrichtung realisiert werden kann. Wird dagegen ein allgemeines Wohngebiet festgeschrieben, könnten hier jetzt oder zu einem späteren Zeitpunkt auch Wohngebäude errichtet werden. Dies ist weder bauplanungsrechtlich noch aus Gründen des Immissionsschutzes sinnvoll. Die Art der baulichen Nutzung ist daher auf die geplante Nutzung als Kindertageseinrichtung (Sondergebiet) anzupassen.

Der Parkplatz wird in den Unterlagen als öffentlicher Parkplatz bezeichnet. Tatsächlich aber wird er schon aufgrund seiner Lage hauptsächlich für die Sportanlagen zur Verfügung stehen. In

unmittelbarer Nähe befinden sich Tennisanlagen, Fußballplätze, ein Vereinsheim und ein Schützenhaus.

Im Bauantrag zur Bundeskegelbahn wird ein Teil des Parkplatzes als Stellplatznachweis angeführt. Und bei Sitzungen und Wettkämpfen werden bis zu 100 Personen erwartet, die größtenteils mit dem Pkw anreisen dürften. Selbst wenn tagsüber ein kleiner Teil der Stellplätze für die Kindertageseinrichtung genutzt wird, so ist die Hauptnutzung, insb. auch während der Nachtzeit ab 22 Uhr, den Sportanlagen zuzuschreiben. Die Lärmimmissionen, die vom Parkplatz verursacht werden, sind daher zusammen mit den Lärmimmissionen, verursacht von allen Sportanlagen, nach der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) zu beurteilen.

In der schalltechnischen Untersuchung sind im westlichen Wohngebiet nur 3 Immissionsorte (Wohnhäuser Lessingstraße 13, 15 und 17) ausgewählt worden. Es sollen darüber hinaus die Wohnhäuser mit den Hausnummern 9, 11, 19 und 21 als Immissionsorte aufgenommen werden.

In der schalltechnischen Berechnung wurde der Parkplatz als isolierte Einheit angesehen und den angrenzenden Immissionsorten der volle Immissionsrichtwert zuerkannt. Die Vorbelastung durch andere Lärmquellen wurde ausgeblendet. Entsprechend den Vorgaben der 18. BImSchV wären für die einzelnen Beurteilungszeiten die Lärmemissionen aller Sportanlagen zu erfassen und in die schalltechnischen Berechnungen einzubeziehen. Da dies mit einem erheblichen Aufwand verbunden wäre, könnte in Anlehnung an die TA Lärm die Vorbelastung durch einen Abschlag von 6 dB(A) vom Immissionsrichtwert berücksichtigt werden. Dies setzt aber voraus, dass für alle Sportanlagen und das Vereinsheim des SV DLK Eggolsheim zumindest alle Nutzungen und die Nutzungszeiten zusammengestellt werden. Dabei ist insb. auf Nutzungen während der Nachtzeit ab 22 Uhr und ggf. auf Veranstaltungen (Art, Anzahl und Dauer), die den Regelungen für seltene Ereignisse entsprechen, einzugehen. Ob und auf welchen Wert der Abschlag für die Vorbelastung während der Nachtzeit ggf. gesenkt werden kann, hängt von den obigen Angaben ab.

Für die geplante Kindertagesstätte wird der Immissionsrichtwert für den Tag entsprechend den vorliegenden Berechnungen bereits durch die Parkplatznutzung ausgeschöpft. Unter Berücksichtigung der Vorbelastung ist somit eine deutliche Überschreitung von 6 dB(A) zu konstatieren. Es ist zu klären, ob es möglich ist, auf der Nordseite des Gebäudes ausschließlich solche Räume vorzusehen, die im Sinne des Immissionsschutzes keine Daueraufenthaltsräume sind. Als Beispiel wären hier Lagerräume, Küchen, Bäder und Toiletten zu nennen. Eine verpflichtende Festsetzung im Bebauungsplan ist erforderlich.

Die Höhe des zu errichtenden Lärmschutzwalles ist unter Berücksichtigung der Vorbelastung neu zu berechnen. Um den Immissionsrichtwertanteil in der Nacht nicht nur rechnerisch einhalten zu können, ist eine ausreichende Überlappung des Walles mit dem Gebäude der Kindertageseinrichtung Richtung Süden und mit dem Gebäude der Bundeskegelbahn Richtung Norden vorzusehen. Optimal wäre es, wenn der Lärmschutzwall über Wandelemente mit den zu errichtenden Gebäuden fugenfrei verbunden wird. Damit wäre dann quasi eine Blockbebauung gegeben, die eine durchgehende Abschirmung gewährleistet.

Die Sonderfläche für erneuerbare Energien ist zur Errichtung und zum Betrieb einer Heizanlage vorgesehen. Es handelt sich dabei vermutlich um eine Holzhackschnitzelanlage. Sicherheitshalber weisen wir darauf hin, dass bei derartigen Anlagen ab einer Feuerungswärmeleistung von 1 MW ein immissionsschutzrechtliches Genehmigungsverfahren erforderlich ist. Vermutlich dürfte die vorgesehene Anlage diese Grenze aber deutlich unterschreiten. Nichtsdestotrotz ist der Betrieb der Anlage mit Lärmemissionen verbunden. Neben Lieferverkehr und Ladetätigkeiten für den Brennstoff und die Asche wird Lärm über den Kamin und ggf. Zuluftöffnungen und die Schubböden des Brennstofflagers abgegeben. Bei der Planung ist dem Rechnung zu tragen, insb. auch deshalb, weil eine Feuerungsanlage auch während der Nachtzeit betrieben wird.

Wir empfehlen, dass das Planungsbüro nach Erhebung der erforderlichen Daten und der Durchführung der schalltechnischen Berechnungen vor der nächsten Beteiligungsrunde mit der Immissionsschutzbehörde Kontakt aufnimmt.

Die immissionsschutzrechtlichen Hinweise Nr. 16 zu haustechnischen Anlagen sind gut geeignet, den Immissionsschutz zu gewährleisten.

Festsetzungen für den Bauleitplan

Aufgrund unseres derzeitigen Kenntnisstandes können aus Sicht des Immissionsschutzes noch keine weiteren Festsetzungen formuliert werden.

Beschluss:

FB 44 Umweltschutz / Immissionsschutz:

Der Bauausschuss nimmt die Ausführungen zur Kenntnis. Generell ist laut Baunutzungsverordnung (BauNVO) die Ausweisung von sozialen Zwecken dienenden Anlagen (wie z. B. eine Kindertagesstätte) in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässig und ist an anderer Stelle im Landkreis Forchheim so auch empfohlen worden. Im Übrigen hat die zuständige Abteilung (FB 41 Bauamt) hierzu keine Bedenken geäußert. Im Plan wurde zudem die geplante Nutzung als Kindertagesstätte mit einem entsprechenden Plansymbol definiert.

Die Planung wird an die aktuellen Planungsunterlagen für den Bau der Kindertagesstätte hinsichtlich der Abgrenzung zwischen Allgemeinem Wohngebiet und der nördlich angrenzenden öffentlichen Flächen (Parkplatz und Grünflächen) angepasst. Der Standort der Nebenanlage (Müllbehälter) wird dabei verschoben, 5 Mitarbeiter-Stellplätze werden vom Parkplatz losgelöst und dem Allgemeinen Wohngebiet zugeordnet. Aufgrund leicht veränderter Parkplatz-Anordnungen werden somit nur noch 66 öffentliche Stellplätze auf der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Parkplatz) angeordnet. Gleichzeitig wird der Geltungsbereich am Nordrand aufgrund der vorgesehenen Lage des Kegelbahn-Gebäudes angepasst. Wie angeregt wird am nördlichen Ende des Lärmschutzwalles eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von ebenfalls 2,50 m als baulicher Abschluss bis zur Südwestecke des Gebäudes Kegelbahn angeordnet und im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt. Der Lärmschutzwall wird außerdem in Richtung Süden verlängert, um wie angeregt das westlich benachbarte bestehende Baugebiet besser gegenüber den Emissionen des Parkplatzes zu schützen. Die Errichtung einer Wand ist an dieser Stelle nicht erforderlich und auch nicht beabsichtigt, um in diesem Bereich den beabsichtigten Zugang zur Westfassade des Gebäudes der KiTa nicht zu behindern.

Die Schallschutzberechnung wird insgesamt geändert und als separates Dokument, das sowohl den Bebauungsplan-Unterlagen als auch als Nachweis für das Baugenehmigungsverfahren dienen kann, angefertigt. Die Immissionspunkt-Standorte werden dabei wie angeregt im Bereich des westlich benachbarten Wohngebietes in Richtung Süden erweitert. Die aktuellen Berechnungen zum Sportanlagenlärm gemäß Beurteilung nach 18. BImSchV ergeben unter der Berücksichtigung der Wall-Errichtung inkl. kurzer nördlicher Lärmschutzwand weiterhin eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte, auch für die sensibleren Ruhezeiträume am Sonntag.

Nachts ist bei diversen möglichen Veranstaltungen nach 22 Uhr trotzdem immer nur im Maximum mit 1 Leerung des kompletten öffentlichen Parkplatzes während der ungünstigsten Nachtstunde zu rechnen. Zusätzlich werden Lärmemissionen durch sich im Freien befindliche Personen (Zugangs- und Aufenthaltsbereiche vor der Kegelbahn und dem Schützenheim) im Sinne einer *worstcase*-Berechnung berücksichtigt. Insgesamt werden jedoch auch im Nachtzeitraum die Immissionsrichtwerte nicht überschritten, zumal die berücksichtigten Freibereiche durch das neue Gebäude der Kegelbahn zusätzlich abgeschirmt werden. Eine richtlinienkonforme Spitzenpegelbetrachtung für mögliche Einzelereignisse ergibt ebenfalls keine unzulässigen Richtwert-Überschreitungen.

Weitere lärmtechnische Vorbelastungen sind für den untersuchten Bereich nicht erkennbar.

Die genaue Betriebsart der Heizanlage ist noch nicht geregelt. Entsprechende Abstimmungen und Nachweise folgen in einem separaten Bauantragsverfahren.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

FB 32.1 Verkehr:

Die Erschließungsstraße muss insbesondere auch in den Einmündungsbereichen u.a. im Hinblick auf Befahrbarkeit und Sicht den Richtlinien für die Anlagen von Stadtstraßen (RASt 06) entsprechen. Begegnungsverkehr muss möglich sein.

Seitens der Unteren Straßenverkehrsbehörde wird die Anlegung eines Gehweges aus Gründen der Verkehrssicherheit empfohlen. Die Trennung des Gehweges von der Fahrbahn sollte durch halbohohe Borde mit einer Höhe von mind. 5 cm erfolgen.

Die Sichtflächen im Bereich der Einmündungen sind einzuhalten. Die Bepflanzungen und Einfriedungen dürfen deshalb nicht höher als 80 cm sein.

Im Übrigen gehen wir davon aus, dass die erforderlichen Schleppkurven vom Antragsteller geprüft wurden und ausreichend sind.

Beschluss:

FB 32.1 Verkehr:

Der Bauausschuss nimmt die Ausführungen zur Kenntnis. Der Ausbau der bereits vorhandenen Erschließungsstraße ist nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplan-Verfahrens. Entsprechende Planungen werden gesondert beauftragt. Die Einhaltung der Vorschriften erfolgt in diesem Zusammenhang. Die Errichtung eines Gehweges wird nicht für erforderlich gehalten, da kein Durchgangsverkehr herrscht.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

4. (4) Stellungnahme des Staatlichen Bauamtes, Bamberg, vom 17.02.2022

Die von uns verwalteten Straßen werden, nach den vorgelegten Unterlagen zu urteilen, nicht unmittelbar von der geplanten Änderung des Bebauungsplanes betroffen. Aus straßenrechtlicher Sicht ergeben sich nach den vorgelegten Unterlagen zu urteilen keine Anhaltspunkte und Erkenntnisse, die nachteilige Auswirkungen auf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs oder auf sonstige öffentliche Verkehrsinteressen bewirken und die gegen die geplante Änderung des Bebauungsplanes sprechen würden. Insofern bestehen von Seiten des Staatlichen Bauamtes Bamberg, Bereich Straßenbau, keine Einwände gegen das Vorhaben in dem gekennzeichneten Bereich.

Der zusätzlich induzierte Verkehr im Straßennetz als Folge der Planung ist anhand der geplanten Nutzung grundsätzlich abzuschätzen und damit die Verkehrserschließung sowie die vertragliche Abwicklung des Verkehrs zu überprüfen. Änderungen im Straßennetz sind durch den Vorhabensträger rechtzeitig zu veranlassen.

Im weiteren Verfahren halten wir unsere Beteiligung für nicht erforderlich.

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt die Ausführungen zur Kenntnis. Die Verkehrsmehrung wurde im Vorfeld der Überlegungen zur Errichtung des Parkplatzes abgeschätzt. Der Knotenpunkt, der sich außerhalb der Bebauungsplan-Änderung befindet, ist ausreichend dimensioniert. Planänderungen sind nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

5. (5) Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Kronach vom 04.02.2022

zum geplanten Vorhaben nehmen wir wie folgt Stellung:

1. Wasserversorgung, Grundwasserschutz

Wasserschutzgebiete sowie wasserwirtschaftliche Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für die öffentliche Wasserversorgung werden durch das Vorhaben nicht berührt.

Die Versorgung kann derzeit sowohl in qualitativer als auch in quantitativer Hinsicht als gesichert angesehen werden.

Für den Nachweis ausreichender Druckverhältnisse und örtlicher Speicherkapazitäten ist der zuständige Wasserversorger, hier die Eggolsheimer Gruppe einzubinden.

Genauere Kenntnisse über die Grundwasserverhältnisse im Plangebiet liegen uns nicht vor. Sollte beabsichtigt werden, den häuslichen Wärmebedarf u.a. über geothermische Anlagen sicherzustellen, weisen wir vorsorglich auf die notwendigen wasserrechtlichen Anzeige- und Genehmigungspflichten hin. Wir empfehlen in diesem Falle eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit dem zuständigen Wasserwirtschaftsamt Kronach.

Beschluss:

1. Wasserversorgung, Grundwasserschutz:

Der Bauausschuss nimmt die Ausführungen zur Kenntnis. Entsprechende Abstimmungen mit dem WWA werden bei Bedarf vorgenommen.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

2. Abwasserbeseitigung, Gewässerschutz

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die öffentliche Kanalisation des Marktes Eggolsheim in die Kläranlage des Zweckverbandes zur Abwasserbeseitigung Eggolsheim - Hallerndorf.

Die bestehende Kläranlage ist sanierungsbedürftig. Derzeit wird eine Schmutzfrachtberechnung erstellt. Durch das Vorhaben ist von einem zusätzlichen Abwasseranfall auszugehen. Der Zweckverband als Betreiber der Abwasseranlage ist diesbezüglich im zu hören. Eine zeitnahe Sanierung der Kläranlage ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht anzustreben.

Im Bereich des Plangebietes ist eine Abwasserentsorgung im Trennsystem mit Oberflächenwasserrückhaltung vorgesehen. Hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung sind folgende Regelwerke zu beachten:

- DWA-A 102 Teil 2 für die stoffliche Emissionsbetrachtung (Nachweis der Mindestanforderungen)

Eine zusätzliche stoffliche Immissionsbetrachtung über die Emissionsbetrachtung nach DWA-A 102 Teil 2 hinaus ist zunächst nur bei Einleitungen von Niederschlagswasser in leistungsschwache Oberflächengewässer angezeigt (für die Definition „leistungsschwache Oberflächengewässer“ sowie eine geeignete Vorgehensweise s. LfU-Merkblatt 4.4/22, Kap. 5).

- DWA-Merkblatt M 153 (für die hydraulische Emissions- und Immissionsbetrachtung)
- DWA A 138 (Versickerung von Niederschlagswasser).

Für die Genehmigung der Niederschlagswasserbeseitigung ist ggf. die Durchführung eines wasserrechtlichen Erlaubnisverfahrens erforderlich. Entsprechende Antragsunterlagen wären dann beim Landratsamt Forchheim einzureichen.

Beschluss:

2. Abwasserbeseitigung, Gewässerschutz:

Der Bauausschuss nimmt die Ausführungen zur Kenntnis. Die Sanierung der Kläranlage ist nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplan-Verfahrens.

Allerdings hat der Abwasserzweckverband Eggolsheim-Hallerndorf (AZV), der die Kläranlage betreibt, aufgrund der Veränderungen bei der Einleitung (Schmutzfracht Hallerndorf) eine Verlängerung des Wasserrechts erhalten. Die errichtete Vorklärung eines einleitenden Gewerbebetriebes macht sich im Kläranlagenbetrieb positiv bemerkbar. Das bestehende Sanierungskonzept wird kurzfristig in Abstimmung mit den zuständigen Behörden neu überdacht.

Die Regelwerke zur Niederschlagswasserbeseitigung werden beachtet. Die erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis wird rechtzeitig durch den Markt Eggolsheim beim Landratsamt beantragt.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

3. Überschwemmungsgebiete, Hochwasserschutz, Gewässerentwicklung

Das Bebauungsplangebiet liegt außerhalb von festgesetzten oder faktischen Überschwemmungsgebieten. Wassersensible Bereiche sind ebenfalls nicht berührt.

Nicht geprüft wurde die Gefährdung des Gebietes hinsichtlich oberflächlich abfließenden Niederschlagswassers.

Beschluss:

3. Überschwemmungsgebiete, Hochwasserschutz, Gewässerentwicklung:

Der Bauausschuss nimmt die Ausführungen zur Kenntnis.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

4. Altlasten, vorsorgender Bodenschutz

4.1 Altlasten

Es wird empfohlen, eine Anfrage bezüglich eventueller Altlastenverdachtsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans beim Landratsamt Forchheim vorzunehmen, sofern noch nicht geschehen.

Auf den „Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ der ARGEBAU, der mit StMIS vom 18.04.02, Az. IIB5-4611.110-007/91 in Bayern verbindlich eingeführt wurde, wird hingewiesen.

Sollten bei Erschließungs- und Baumaßnahmen Anzeichen gefunden werden, die auf einen Altlastenverdacht (Verdacht auf Altlasten, schädliche Bodenveränderungen, Grundwasserverunreinigungen) schließen lassen, ist das Landratsamt umgehend zu informieren. Weiterhin wäre bei Altlastenverdacht die Einbindung eines privaten Sachverständigen nach § 18 BBodSchG angezeigt.

4.2 Vorsorgender Bodenschutz

Bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben mit Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 (Bodenarbeiten im Landschaftsbau), DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial) und DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben) entsprechend zu berücksichtigen.

Im Übrigen wird im Umgang mit Bodenmaterial auf die einschlägigen Gesetze und Merkblätter verwiesen:

http://www.lfu.bayern.de/abfall/mineralische_abfaelle/bodenmaterial/index.htm

Häufige Fragen im Zusammenhang mit Bodenaushub beantwortet folgender Link:

https://www.lfu.bayern.de/abfall/mineralische_abfaelle/faq_bodenaushub/index.htm

Beschluss:

4. Altlasten, Vorsorgender Bodenschutz:

Der Bauausschuss nimmt die Ausführungen zur Kenntnis. Ein Hinweis für den Fall der Findung möglicher Altlasten ist Bestandteil der Verbindlichen Festsetzungen unter Pkt. C 14. Ein Hinweis auf die zu beachtenden Vorschriften hinsichtlich des Bodenschutzes ist ebenfalls Bestand der Festsetzungen (C 7).

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

6. (9) Stellungnahme der Bayernwerke Netz GmbH, Bamberg, vom 21.02.2022

zu oben genanntem Bauleitplanverfahren nehmen wir wie folgt Stellung:

Nach Einsicht der uns übersandten Planunterlagen teilen wir Ihnen mit, dass unsererseits keine Einwände bestehen, da im Planungsbereich keine Versorgungsanlagen unseres Unternehmens betrieben werden.

Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk Netz GmbH oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 6 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt werden. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

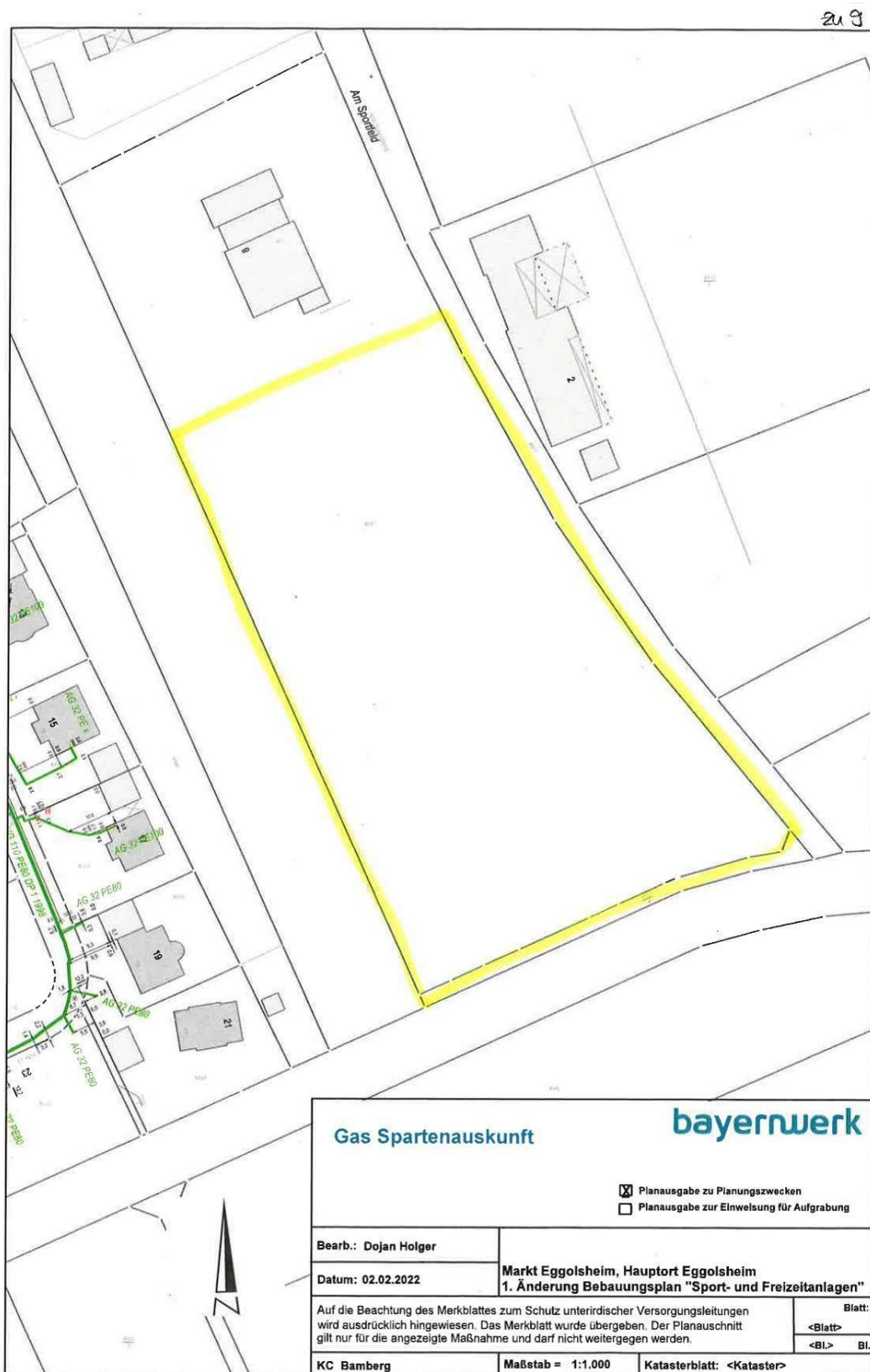
Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:

- Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken.
- Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist uns ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.

Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen gerne zur Verfügung.

Des Weiteren bitten wir Sie, uns auch weiterhin an der Bauleitplanung und weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.





Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt die Ausführungen zur Kenntnis. Abstimmungen mit der Bayernwerk Netz GmbH erfolgen rechtzeitig im Rahmen der anstehenden Tiefbaumaßnahmen.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

7. (10) Stellungnahme der Deutschen Telekom AG, T-Com, Bamberg, vom 07.03.2022

vielen Dank für die Information zur o. g. Maßnahme.

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsbe-rechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.

Zum Bebauungsplan nehmen wir wie folgt Stellung:

Gegen die 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Sport- und Freizeitanlage“ bestehen unsererseits keine Einwände.

Im Geltungsbereich befinden sich aktuell keine Telekommunikationslinien unseres Unternehmens.

Die Versorgung des Planbereiches ist über das bestehende Leitungsnetz sichergestellt.

Zum Zweck der Koordinierung bitten wir um rechtzeitige Mitteilung von Maßnahmen, welche im Geltungsbe-reich stattfinden werden.

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt die Ausführungen zur Kenntnis. Die Ausführungen zum Ausbau des Telekommunikationsnetzes und zur Koordinierung werden im Rahmen der Tiefbaumaßnahmen berücksichtigt.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

8. (17) Stellungnahme des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Eggolsheimer Gruppe, Eggolsheim, vom 14.02.2022

gegen die 1. Änderung Bebauungs- und Grünordnungsplan „Sport- und Freizeitanlagen“ bestehen aus Sicht des Zweckverbandes bei Berücksichtigung nachfolgend aufgeführter Anmerkungen grundsätzlich keine Bedenken.

- 1) Die wasserseitige Erschließung des beplanten Gebietes ist mit dem ZWE im weiteren Verfahren abzustimmen.
- 2) Der ZWE empfiehlt den in Pkt. C, Nr. 10 aufgeführten Hinweis:
als verbindlich festzusetzen, wobei die Größe der Auffangbehälter pro 100 m² Dachfläche 2 - 3 m³ nicht unterschreiten sollte.

Aufgrund der stetig wachsenden Siedlungsstruktur im Verbandsgebiet verbunden mit sinkenden Grundwasserpegel kann es in naher Zukunft zu Engpässen in der Wasserversorgung, speziell in den Sommermonaten, kommen.
Vor diesem Hintergrund sind derartige Maßnahmen zur Einsparung von Trinkwasser nach Meinung des ZWE dringend zu empfehlen.

- 3) Erforderliche Maßnahmen zur Sicherstellung des Löschwasserbedarfes sind ggf. vom Markt Eggolsheim zu veranlassen.

Beschluss:

Die erwähnten Abstimmungen erfolgen rechtzeitig im Rahmen der Tiefbaumaßnahmen. Aufgrund der geringen Flächenversiegelung und der ausreichend vorhandenen Grünflächen ist aus Sicht des Marktes Eggolsheim die Empfehlung zur Errichtung von Auffangbehältern ausreichend, zumal hierfür keine Auflagen der zuständigen Behörden (LRA Wasserrecht, WWA) gefordert wurden. Der Punkt C 10 der Verbindlichen Festsetzungen wird jedoch hinsichtlich der vorgeschlagenen Dimensionen ergänzt.

Die übrigen Ausführungen nimmt der Bauausschuss zur Kenntnis.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

2. Öffentlichkeit

Während der Auslegungsfrist wurden keine Bedenken und Anregungen zum Bebauungsplan-Verfahren seitens der betroffenen Öffentlichkeit vorgebracht.

Der Bauausschuss nimmt dies zur Kenntnis.

Beschluss:

Der Bauausschuss Eggolsheim nimmt Kenntnis von der Durchführung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB zur 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Sport- und Freizeitanlagen", Markt Eggolsheim.

Der Bauausschuss Eggolsheim billigt den von der BFS+ GmbH - Büro für Städtebau und Bauleitplanung, Bamberg - ausgearbeiteten Planentwurf in der Fassung vom 10.05.2022 mit

Begründung vom 10.05.2022 sowie der heute beschlossenen und vorliegenden Planänderungen.

Die so bezeichnete Planfassung vom 10.05.2022 ist nach Maßgabe des § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich auszulegen. Die Auslegung ist ortsüblich bekannt zu machen und mit dem Hinweis zu versehen, dass jedermann Bedenken und Anregungen zu dem Planentwurf schriftlich oder zur Niederschrift vorbringen kann.

Die Auslegung wird weiterhin mit dem Hinweis versehen, dass Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen der Planung vorgebracht werden können; die Dauer der Auslegung wird angemessen verkürzt.

Die erneute Auslegung wird außerdem mit dem Hinweis versehen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können.

Die Träger öffentlicher Belange sind über die Beschlüsse und die erneute öffentliche Auslegung zu informieren. Ein geänderter Planentwurf inkl. Begründung ist, wenn nötig, beizugeben.

Das Beteiligungsverfahren ist durch die BFS+ GmbH durchzuführen.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

4. Bauanträge, Bauvoranfragen

4.1 Bauantrag: Neubau eines Wohnhauses mit Carport; Bauort: Fl.Nr. 5/5, Gemarkung Drügendorf (Drügendorf 2)

Sachverhalt:

Die Antragsteller reichen für den Neubau eines Wohnhauses mit Carport einen Bauantrag ein. Das am Grundstück bestehende Wohnhaus soll abgerissen und ein Ersatzbau errichtet werden. Das geplante Wohnhaus ist zweigeschossig mit einem flachgeneigten Satteldach geplant. Das Nebengebäude wird an der südlichen Grundstücksgrenze errichtet und beinhaltet eine zusätzliche Wohneinheit. Das Dach des Nebengebäudes soll als Dachterrasse genutzt werden.

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. Von der Gestaltungssatzung sind Befreiungen hinsichtlich der Dachneigung des Hauptgebäudes und der Dachneigung und Dachform des Nebengebäudes erforderlich. Diese werden wie folgt begründet:

„...Das Hauptgebäude soll mit einer Dachneigung von 15° ausgeführt werden. Die Befreiung kann zugelassen werden, da sie städtebaulich vertretbar ist. Im näheren Umfeld zum Bauvorhaben befinden sich bereits im Bestand vergleichbare Wohngebäude in zweigeschossiger Ausführung mit flach geneigten Satteldächern. Das Vorhaben fügt sich somit in die Umgebung ein.

Nebenbaukörper:

Ein Teil des Gebäudes (Nebenbaukörper) soll eingeschossig mit einem Flachdach zur Aufnahme einer Dachterrasse ausgeführt werden. Die resultierende Erscheinungsform ähnelt einer Ausführung eines großen Balkons oder einer Doppelgarage mit Flachdach. Im Bereich der nach § 34 BauGB zu bewertenden Dorfstruktur sind ähnliche Bauwerke vorhanden. Das Objekt fügt sich in die Bebauung ein. Somit kann der Befreiung zugestimmt werden.“

Aus Sicht der Verwaltung kann dem Vorhaben zugestimmt werden. In der Umgebung sind bereits zweigeschossige Wohnhäuser vorhanden. Am Ortseingang von Drosendorf kommend wurde ein Wohnhaus in ähnlicher Bauweise (2 Vollgeschosse, flach geneigtes Satteldach) bereits genehmigt. Die erforderlichen Befreiungen für das Flachdach des Nebengebäudes mit Nutzung als Dachterrasse können ebenfalls befürwortet werden.

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 gem. § 36 BauGB.
2. Der Erteilung der 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: 11 : 0

4.2 Bauantrag: Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage; Bauort: Fl.Nr. 464/4, Gemarkung Weigelshofen (Im Gwend 9)

Sachverhalt:

Der Antragsteller reicht für den Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage einen Bauantrag ein. Das Wohnhaus ist eingeschossig als Bungalow mit einem begrünten Flachdach geplant.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Weigelshofen, Gries und Gwend“. Vom Bebauungsplan sind Befreiungen für die Dachform, -neigung und -eindeckung sowie die Anzahl der Geschosse erforderlich. Beim Dach des Hauptgebäudes und der Garage handelt es sich jeweils um ein begrüntes Flachdach. Der rechtskräftige Bebauungsplan sieht hier ein Satteldach mit einer Dachneigung zwischen 22 und 30° mit einer Ziegeleindeckung vor. Anstelle der vorgesehenen Bauweise mit zwei Vollgeschossen soll ein Vollgeschoss entstehen.

Aus Sicht der Verwaltung kann dem Vorhaben zugestimmt werden, da in der Umgebung bereits mehrfach Befreiungen für die Dachform, Dachneigung und die Zahl der Vollgeschosse erteilt wurden.

Sollte das Landratsamt Forchheim für dieses Einzelvorhaben eine Änderung des Bebauungsplanes fordern, wird die Durchführung des Änderungsverfahrens nicht in Aussicht gestellt.

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 „Weigelshofen, Gries und Gwend“ wird zugestimmt.

Sollte das Landratsamt Forchheim für das Bauvorhaben eine Änderung des Bebauungsplanes fordern, wird die Durchführung des Änderungsverfahrens nicht in Aussicht gestellt. Die Planung ist dann entsprechend den Vorgaben des Bebauungsplanes anzupassen.

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: Errichtung eines Balkons an bestehendes Wohnhaus;
Bauort: Fl.Nr. 575/3, Gemarkung Bammersdorf (Hochrain 11)**

Sachverhalt:

Der Antragsteller reicht für die Errichtung eines Balkons am bestehenden Wohnhaus einen Bauantrag ein. Der Balkon ist an der Südseite des Wohnhauses geplant.

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Bammersdorf, Im Ghaag II“.

Aus Sicht der Verwaltung kann dem Vorhaben zugestimmt werden.

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

Beschluss:

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

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

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

4.4 Bauantrag: Errichtung einer Terrassenüberdachung; Bauort: Fl.Nrn. 5572/8 und 5572/9, Gemarkung Eggolsheim (Am Mühlwehr 13)

Sachverhalt:

Die Antragsteller reichen für die Errichtung einer Terrassenüberdachung einen Bauantrag ein. Die Überdachung soll an der südlichen Seite des Wohnhauses errichtet werden.

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Eggolsheim, Ost“. Vom Bebauungsplan sind Befreiungen für Dachform und -neigung der Überdachung erforderlich. Die Terrassenüberdachung ist mit einem flachgeneigten Dach (Neigung 3°) mit Glasplatten geplant.

Aus Sicht der Verwaltung kann das Bauvorhaben befürwortet werden.

Die Nachbarn haben teilweise dem Vorhaben durch ihre Unterschrift auf den Planunterlagen zugestimmt (Unterschrift Fl.Nr. 220/10 fehlt).

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, Ost“ 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

4.5 Bauantrag: Neubau eines Zweifamilienhauses mit Garage; Bauort: Fl.Nr. 624/29, Gemarkung Bammersdorf (Buchenweg 12)

Sachverhalt:

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

Für das Gebiet gilt der rechtskräftige Bebauungsplan „Bammersdorf, Ghaag II“. Vom Bebauungsplan sind Befreiungen für die Farbe der Dacheindeckung (anthrazit statt dunkelbraun oder rot), die Dachform der Garage (begrüntes Flachdach statt Satteldach) sowie die Höhenlage des Wohnhauses beantragt. Gemäß Bebauungsplan darf die FOK-Höhe max. 30 cm über dem natürlichen Gelände liegen. In der vorgelegten Planung beträgt die Höhe max. 49 cm über dem natürlichen Gelände.

Die Befreiungen werden wie folgt begründet:

- Die Dacheindeckung in anthrazitfarben ist in unmittelbarer Nachbarschaft vorhanden.
- Gegenüber dem Baugrundstück steht bereits eine Garage mit Flachdach.

- Mehrere Beispiele mit zwei oder mehr Eingangsstufen im Geltungsbereich des B-Planes vorhanden. Nur so lässt sich ein leichtes Gefälle und eine Stufe vom Fertigfußboden zum Erdgeschoss zur Straße herstellen. Die max. zulässige Traufhöhe talseitig wird um ca. 90 cm unterschritten.

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.

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

4.6 Bauvoranfrage: Fertigstellung bestehender Gebäude und Errichtung eines Lagerplatzes für Containerdienst Bauort: Fl.Nr. 3892, Gemarkung Eggolsheim (ehemals Betonova)

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 24.03.2022 teilen die Antragsteller folgendes mit:

„...hiermit möchten wir die Fertigstellung des BV mit dem Gebäude, welches damals genehmigt wurde und die Nutzung des Grundstücks mit der Flur Nr. 3892 beantragen.

Unsere weiteren Ziele bzw. Planungen für die Zukunft mit dem Grundstück hatten Sie vorab persönlich in einer kurz zusammengefassten Aufstellung erhalten. Diese Ziele würden wir mit Erhalt der Genehmigung nach und nach, Schritt für Schritt umsetzen.

Sobald etwas benötigt wird oder noch Fragen bestehen, würden wir uns freuen, wenn Sie uns direkt kontaktieren. So würden wir versuchen, fehlendes bzw. benötigtes zügig nachzureichen.“

Die angesprochene Baugenehmigung aus dem Jahr 2010 bezieht sich auf die Errichtung einer Lagerhalle für Lkw und die Zwischenlagerung von Schrott. Das Vorhaben wurde nie fertiggestellt. Die Baugenehmigung ist daher abgelaufen und muss neu beantragt werden. Das Anwesen befindet sich im Außenbereich gem. § 35 BauGB und ist nach wie vor nicht erschlossen. Es führt lediglich die alte Kreisstraße FO 1, heute ein landwirtschaftlich gewidmeter und genutzter Weg, daran vorbei.

Aus Sicht der Verwaltung sollte in diesem Bereich möglichst ein Betrieb mit geringem Verkehrsaufkommen und ohne Bedarf an Aufenthaltsräumen, entsprechend dem zuletzt vorhandenen Lager genehmigt werden.

Auf Nachfrage zu den geplanten Fahrten wird von den Firmenvertretern folgendes mitgeteilt:

„...aktuell haben wir einen Haupt LKW und einen kleinen zusätzlichen Reserve LKW. Wir planen unsere Touren so ein, dass wir außen bei den Kunden unsere Container auf dem kürzesten Weg stellen bzw. austauschen. Die meisten unserer Container sind im Umlauf, die ausgetauscht bzw. teilweise direkt zum nächsten Kunden geliefert werden. Unnötige Fahrten werden vermieden, dies können wir uns auch aufgrund der aktuellen Benzinpreise nicht erlauben. Schätzungsweise könnten es 4-6 Fahrten werden.“

Beschluss:

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

Einer zusätzlichen Bebauung über den ursprünglich genehmigten, aber nicht fertiggestellten Bestand hinaus kann nicht zugestimmt werden.

Die Zufahrt muss über die alte Kreisstraße FO 1, Fl.Nr. 3911/1, Gemarkung Eggolsheim erfolgen und nicht über den landwirtschaftlichen Weg Fl.Nr. 3889, Gemarkung Eggolsheim. Eine Erschließung des Grundstücks mit Kanal- oder Wasser-Leitungen ist aufgrund der Lage nicht möglich. Ob eine Stromversorgung möglich ist, muss bei der Bayernwerk Netz GmbH Bamberg angefragt werden.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

4.7 Bauvoranfrage: Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage; Bauort: Fl.Nr. 90, Gemarkung Rettern (Kanzelstraße 20a)

Sachverhalt:

Die Antragstellerin reicht eine Bauvoranfrage für die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage ein. Das Wohnhaus soll mit 2 Vollgeschossen und Keller ausgeführt werden. Die Erschließung ist über das Anwesen Fl.Nr. 87, Gem. Rettern, geplant.

Das Bauvorhaben befindet sich laut Flächennutzungsplan des Marktes Eggolsheim im Außenbereich, am Rande der Mischgebietsfläche. In diesem Bereich wurde 2018 ein Bauantrag für ein Einfamilienhaus genehmigt. Aus Sicht der Verwaltung kann dem Antrag aufgrund dieser erteilten Genehmigung zugestimmt werden, da somit die Bebauung in diesem Bereich von Rettern abgerundet wird.

Die Erschließung des Vorhabens kann über das Anwesen Fl.Nr. 87, Gemarkung Rettern, zur Kanzelstraße hin sichergestellt werden. Die Kosten für die Anschlussverlängerungen bzw. zusätzlichen Hausanschlüsse für Wasser und Abwasser sind von den Antragstellern herzustellen.

Zudem müsste eine Vereinbarung zum Baulandmodell (neue Fassung) von den Antragstellern unterzeichnet werden.

Inwiefern eine Bohrung für die Nutzung von Erdwärmesondenanlagen möglich ist, ist vom Landratsamt Forchheim, Abteilung Wasserrecht, zu beurteilen.

Beschluss:

1. Der Markt Eggolsheim erteilt das planungsrechtliche Einvernehmen zu dem im Betreff näher bezeichneten Bauvorhaben gemäß § 36 BauGB.
2. Die entsprechende Vereinbarung zur Durchführung des Baulandmodells (neue Fassung) ist von den Antragstellern spätestens bei Einreichung des Bauantrages zu unterzeichnen. Die Erschließung hat über das Anwesen Fl.Nr. 87, Gemarkung Rettern, zur Kanzelstraße zu erfolgen.

Die Kosten für die Anschlussverlängerungen bzw. zusätzlichen Grundstücksanschlüsse für Wasser und Abwasser sind von den Antragstellern zu übernehmen. Eine evtl. erforderliche Hebeanlage ist von den Antragstellern auf eigene Kosten zu errichten.

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

4.8 Antrag auf denkmalrechtliche Erlaubnis: Sanierung der Spitzenkapellen in Eggolsheim; Bauort (verschiedene Flurnummern), Gemarkung Eggolsheim

Sachverhalt:

Der Markt Eggolsheim beabsichtigt die Spitzenkapellen im Hauptort sanieren zu lassen. Hierzu ist ein Antrag auf denkmalrechtliche Erlaubnis zu stellen, da es sich bei den Spitzenkapellen in Eggolsheim um historische Baudenkmäler handelt.

Besonders an der Spitzenkapelle im Bereich der Spitalstraße sind weitreichendere Sanierungsmaßnahmen nötig. Die notwendigen Maßnahmen sind nach Vorprüfungen durch ein spezialisiertes Fachunternehmen im Einzelnen nachfolgend aufgeführt:

Spitzenkapelle an der Spitalstraße

- Mauerwerk ausbauen, Material seitlich lagern zur Wiederverwendung
- Dachziegel und Dachlatten abnehmen
- Biberschwanzziegel seitlich lagern zur Wiederverwendung
- Dachstuhl einschl. Balkenlage abnehmen und im Lager zwischenlagern
- Erneuerung der Schwellen, Brüstungsriegel
- Streben und Eckpfosten
- Gebäude neu aufstellen
- Dachstuhl wieder montieren
- Dachlattung anbringen, vorhandene Dachziegel verlegen, einschneiden und befestigen
- First aufmauern
- Ausmauern und verputzen der Fachwerkfelder

Spitzenkapelle am Hirtentor

- kleinere Reparaturarbeiten an den Hölzern
- bei Eckpfosten und Schwellen auswechseln der Brüstungshölzer auf zwei Seiten,
- Herstellen und Anbringen von Abdeckhölzern (Fensterbrettern) auf den Brüstungsriegeln
- Ausbesserungsarbeiten am Putz
- Ausbesserungsarbeiten am gemauerten First

Spitzenkapellen an der Schirnaidler Straße und am oberen Tor

- kleinere Reparaturarbeiten an den Hölzern
- Ausbesserungsarbeiten am Putz

Der entsprechende Kostenvoranschlag für die durchzuführenden Arbeiten ergab Gesamtkosten von 30.692,54 € (brutto). Im Einzelnen verteilen sich die Kosten auf die verschiedenen Spitzenkapellen wie folgt:

Spitzenkapelle Spitalstraße:	18.185,50 €
Spitzenkapelle am Hirtentor:	4.491,55 €
Spitzenkapelle am oberen Tor:	1.605,00 €
<u>Spitzenkapelle Schirnaidler Straße:</u>	<u>1.510,00 €</u>
Gesamt(netto)	25.792,05 €
<u>MwSt. 19%</u>	<u>4.900,49 €</u>
Gesamt (brutto)	30.692,54 €

Auf Grund der Kosten hat die Verwaltung bereits Fördermittelanfragen an das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, die Oberfrankenstiftung und die Bayerische Landesstiftung gestellt.

Die Oberfrankenstiftung fördert 50% des denkmalpflegerischen Mehraufwands. Dieser muss vom Landesamt für Denkmalpflege noch festgesetzt werden. Der Antrag ist bereits gestellt. Das Landesamt selbst prüft aktuell noch eigene Fördermöglichkeiten. Die Bayerische Landesstiftung hat leider abgelehnt.

Beschluss:

Der Bauausschuss erhebt keine Einwendungen gegen die geplanten Sanierungsmaßnahmen für die Spitzenkapellen in Eggolsheim.

Er billigt ferner die veranschlagten Kosten, für die Mittel im Haushalt 2022 bereits eingeplant wurden. Die Verwaltung wird beauftragt sämtliche Fördermöglichkeiten auszuwerten und maximal auszuschöpfen.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

5. Abschluss einer Sanierungsvereinbarung für das Anwesen Brückenstraße 2, Eggolsheim (Fl.Nr. 195, Gemarkung Eggolsheim)

Sachverhalt:

Der Eigentümer beabsichtigt, an seinem Anwesen Brückenstraße 2 die Fassade zu sanieren. Da sich das Anwesen im Sanierungsgebiet „Ortsmitte Eggolsheim“ befindet und das Hauptgebäude zudem als Einzeldenkmal gelistet ist, beantragt der Eigentümer eine Zuwendung auf Grundlage des Ortssanierungsprogrammes für das Sanierungsgebiet „Ortsmitte Eggolsheim“.

Im Vorfeld fand hierzu bereits eine Sanierungsberatung durch Herrn Heckelsmüller statt. Die Beratung ergab folgendes Ergebnis:

- Das Neuverputzen der Rückfassade soll als diffusionsoffener Kalk- oder Mineralputz handwerklich und fachmännisch ausgeführt werden. Auf historisch wertvolle Bauteile ist zu achten.
- Fensterfaschen und Gesimse sind zu erhalten oder wiederherzustellen und vom Fassadenputz abzusetzen. Die Farbe der Fensterläden ist in die Beurteilung mit einzubeziehen.
- Auf Grund des Sandsteinsockels kann der gesamte Sockelbereich in der Farbe der Faschen abgesetzt werden.
- Besonders die profilierten Gesimshölzer sind witterungsbedingt stark angegriffen. Zum längerfristigen Erhalt des Bestands kann eine handwerklich hergestellte Blechabdeckung aus Kupferblech an den vorstehenden waagrechten Gesimsteilen angebracht werden.
- Alle Holzteile des Fachwerks sind gründlich zu reinigen und mit einer neuen Farbfassung zu versehen.

Gemäß dem Programmteil A des Ortssanierungsprogramms beträgt die Förderung pauschal bis zu 25 % der anrechenbaren Kosten, jedoch max. 20.000 €.

Für die genannten Arbeiten wurden vom Eigentümer Angebote von Fachfirmen eingeholt. Nach Rücksprache mit Herrn Heckelsmüller entsprechen die Angebote dem Beratungsergebnis.

Es ergibt sich folgende Fördersumme:

Gesamtkosten gem. Angebote: 36.766,00 €

davon 25 % Förderung: 9.191,50 €

(Eigenanteil Markt Eggolsheim: 40 % = 3.676,60 €)

Mit dem Eigentümer ist nun eine Sanierungsvereinbarung abzuschließen. Die erforderliche denkmalrechtliche Erlaubnis wurde beantragt. Aus Sicht der Verwaltung kann die Vereinbarung nach der Erteilung der denkmalrechtlichen Erlaubnis abgeschlossen werden.

Beschluss:

Das Anwesen Brückenstraße 2 in Eggolsheim weist Missstände und Mängel auf, die beseitigt werden sollen. Insbesondere wird die Fassadensanierung angestrebt. Grundlage der Sanierungsvereinbarung ist das städtebauliche Beratungsprotokoll vom 08.07.2021, der Antrag auf Gewährung einer Zuwendung vom 26.04.2022 sowie die vorgelegten Angebote.

Dem Abschluss einer Sanierungsvereinbarung hinsichtlich der Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen gemäß § 11 BauGB wird zugestimmt. Die Zustimmung erfolgt vorbehaltlich der Erteilung der denkmalrechtlichen Erlaubnis.

1. Bürgermeister Claus Schwarzmann wird ermächtigt, die Sanierungsvereinbarung rechtverbindlich für den Markt Eggolsheim zu unterschreiben.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

6. Wünsche und Anfragen

Sachverhalt:

6.1 Sperrung der Kreisstraße FO 5, Ortseingang Eggolsheim

Nach Mitteilung des Landratsamtes Forchheim wird die Kreisstraße FO fünf erst gesperrt, wenn die FO eins (halbseitig) wieder offen ist. Die Genehmigung dieser Sperrung läuft bis zum 10.5.2022 und wurde bisher nicht verlängert.

Um 18:25 Uhr wurde die Sitzung geschlossen.

Für die Richtigkeit der Niederschrift

Markt Eggolsheim

Vorsitzender

Claus Schwarzmann
1. Bürgermeister

Robert Huber