



## Protokoll

**der 1. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 21.01.2020 im Haus des Gastes, 2. Obergeschoss, Burgstraße 6, 91327 Gößweinstein.**

Beginn: 19:00 Uhr  
Ende: 20:36 Uhr

### Anwesend:

Vorsitzender: Hanngörg Zimmermann, 1. Bürgermeister

Ausschussmitglieder: Georg Bauernschmidt, 2. Bürgermeister  
Daniela Drummer  
Stefan Richter  
Georg Rodler  
Tanja Rost  
Konrad Schrüfer

Verwaltung: Manfred Neuner

### I. Öffentliche Sitzung

1. **Genehmigung des Protokolls der öffentlichen Sitzung vom 17.12.2019**
2. **Bericht des Bürgermeisters und Bekanntgabe von Beschlüssen aus der letzten nichtöffentlichen Sitzung vom 17.12.2019**
3. **Fl.Nr. 1647/T, Gmkg. Stadelhofen;  
Errichtung eines gewerblichen Lagerplatzes**
4. **Fl.Nr. 537/T, Gmkg. Gößweinstein;  
Antrag auf Vorbescheid für die Errichtung eines Einfamilienhauses und einer Doppelgarage**
5. **Fl.Nr. 1427/T, Gmkg. Leutzdorf;  
Antrag auf Erteilung einer Erlaubnis zur Rodung von Wald**
6. **Stadt Ebermannstadt;  
Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "Eschlipp West"**
7. **Stadt Ebermannstadt;  
3. Änderung Bebauungsplan "Hasenberg"**
8. **Fl.Nr. 198, Gmkg. Leutzdorf;  
Auffüllung des Geländes**
9. **Anfragen**

Der 1. Bürgermeister eröffnet die Sitzung und stellt fest, dass die Ladung ordnungsgemäß erfolgt und der Bau- und Umweltausschuss beschlussfähig ist. Mit der Tagesordnung besteht Einverständnis.

# TAGESORDNUNG:

## I. Öffentliche Sitzung

### 1. Genehmigung des Protokolls der öffentlichen Sitzung vom 17.12.2019

#### **Beschluss:**

Das Protokoll, welches den Marktgemeinderäten zugestellt wurde, wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis: 7:0

### 2. Bericht des Bürgermeisters und Bekanntgabe von Beschlüssen aus der letzten nichtöffentlichen Sitzung vom 17.12.2019

#### **Sachverhalt:**

##### **Bericht des Bürgermeisters**

Es liegen keine Berichtspunkte.

##### **Bekanntgabe von Beschlüssen aus der letzten nichtöffentlichen Sitzung vom 17.12.2019**

Es liegen keine Bekanntgaben vor.

### 3. FI.Nr. 1647/T, Gmkg. Stadelhofen; Errichtung eines gewerblichen Lagerplatzes

#### **Sachverhalt:**

Mit Datum vom 09.12.2019 wurde für eine Teilfläche des Grundstücke FI.Nr. 1647 der Gemarkung Stadelhofen ein Bauantrag zur Errichtung eines gewerblichen Lagerplatzes gestellt. Für das betreffende Grundstück wird derzeit ein Bebauungsplan „Bösenbirkig-Gewerbegebiet“ aufgestellt. Der Bebauungsplan ist noch nicht rechtsverbindlich, so dass die Teilfläche des Baugrundstückes als im „Außenbereich“ betrachtet werden muss und eine Bebauung vorerst unzulässig ist. Da für die Bebauung des Grundstückes derzeit die rechtlichen Vorgaben noch fehlen kann das gemeindliche Einvernehmen vorläufig nicht erteilt werden.

#### **Beschluss:**

Da die rechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Lagerplatzes für Baustoffe auf einer Teilfläche von FI.Nr. 1647 der Gemarkung Stadelhofen noch nicht gegeben sind, wird das gemeindliche Einvernehmen vorläufig verweigert.

Abstimmungsergebnis: 7:0

**4. FI.Nr. 537/T, Gmkg. Gößweinstein;  
Antrag auf Vorbescheid für die Errichtung eines Einfamilienhauses und einer  
Doppelgarage**

**Sachverhalt:**

Auf dem Grundstück FI.Nr. 537 sind im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „B“ Bauersleite drei große Bauparzellen für Einfamilienhäuser vorgesehen. Die jetzigen Eigentümer können sich eine Parzellierung bis zu fünf Bauparzellen vorstellen. Das Konzept wurde bereits mit dem Landratsamt besprochen welches darauf hin mitteilte, dass eine Änderung des Bebauungsplans für entbehrlich gehalten wird, soweit die Grundzüge des Bebauungsplans eingehalten werden. Für die Abweichungen bzgl. festgesetzter „Baufenster“ kann man sich die Erteilung einer Befreiung vorstellen. Über das Konzept wurde bereits in der Bau- und Umweltausschusssitzung am 25.06.2019 berichtet.

Für eine Teilfläche (Parzelle C) von FI.Nr. 537 (unterhalb vom Anwesen An der Martinswand 18) liegt nun ein Antrag auf Vorbescheid vor. In den Antragsunterlagen ist die Platzierung des Hauses und neue Baugrenzen dargestellt, die von den Festsetzungen des verbindlichen Bebauungsplanes abweichen.

Aufgrund der vorliegenden Planunterlagen sind Befreiungen für den Standort des Hauses mit Doppelgarage in einem neuen Baufenster außerhalb der Baugrenzen in nordwestlicher Richtung um bis zu 7 m und in südwestlicher Richtung (zum Anwesen Nr. 18) ebenfalls um bis zu 7 m geplant. Für die Überbauung der bestehenden Baugrenzen ist somit eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans notwendig.

**Erschließung:**

Zwischen der Ortsstraße und dem künftigen Baugrundstück befindet sich noch ein Grundstück (FI.Nr. 537/1), welches sich im Eigentum des Marktes Gößweinstein befindet. Wie festgestellt wurde, ist dieses Grundstück nicht als öffentliche Verkehrsfläche gewidmet. Um die Erschließung (Anbindung an die öffentliche Straße) des Baugrundstückes zu sichern, ist eine Widmung dieser Fläche zur öffentlichen Verkehrsfläche (Straße An der Martinswand) vorzunehmen, so dass das Grundstück FI.Nr. 537 künftig an der öffentlichen Verkehrsfläche anliegt. Der Beschluss für die Widmung des Grundstückes FI.Nr. 537/1 zur öffentlichen Verkehrsfläche soll in der Sitzung des Marktgemeinderates am 30.01.2020 erfolgen. Ist die Widmung erfolgt, grenzt das Grundstück FI.Nr. 537 an die öffentliche Verkehrsfläche an, die Erschließung ist somit gesichert.

Ver- und Entsorgungsleitungen befinden sich in der Ortsstraße An der Martinswand, woran das Grundstück angeschlossen werden kann.

**Beschluss:**

Dem Antrag auf Vorbescheid für den Neubau eines Hauses mit Doppelgarage auf einer Teilfläche des Grundstückes FI.Nr. 537 (Parzelle C) wird unter der folgenden Auflage zugestimmt, dass das Grundstück FI.Nr. 537/1 der Gemarkung Gößweinstein zur öffentlichen Verkehrsfläche (Ortsstraße An der Martinswand) gewidmet wird, um die Erschließung des Baugrundstückes sicher zu stellen.

Der notwendigen Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans „B“ Bauersleite für die Überbauung der bestehenden Baugrenzen in nordwestlicher und südwestlicher Richtung um jeweils bis zu 7 m wird nach § 31 Abs. 2 BauGB zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: 7:0

**5. FI.Nr. 1427/T, Gmkg. Leutzdorf;  
Antrag auf Erteilung einer Erlaubnis zur Rodung von Wald**

**Sachverhalt:**

Im Flächennutzungsplan des Marktes Gößweinstein ist das Grundstück FI.Nr. 1427 mit folgenden Nutzungsarten: landwirtschaftliche Fläche, Waldfläche und Baufläche. Für eine Waldfläche von ca. 1.012 qm wurde mit Datum vom 11.12.2019 der Antrag auf Rodung beim AELF, Bereich Forsten, gestellt. Die gerodete Fläche soll landwirtschaftlich genutzt werden. Mit Aufstellung des Flächennutzungsplans wurde auch ein Plan für die Bedeutung des Waldes erstellt. In diesem Plan ist das Waldgrundstück als „sonstige Waldfläche“ gegenüber Waldflächen mit besonderer Bedeutung dargestellt.

Aus Sicht der Verwaltung spricht nichts gegen eine Rodung der Waldteilfläche auf FI.Nr. 1427.



**Beratung:**

In der Beratung werden viele Punkte besprochen, wie z.B. warum ist die Rodung erforderlich, negative Auswirkungen für die Natur/Wald, evtl. erfolgt dort später eine Bebauung, Nähe zur geplanten Bebauung, nur Holzeinschlag anstelle Rodung, ggf. Heilung des Ist-Zustandes.

Aus Sicht der Verwaltung wurde dagegen argumentiert, dass nun mit dem erfolgten Holzeinschlag an dieser Stelle ein neues Biotop (Felsenknock) erfasst wurde. Von der unteren Natur-schutzbehörde wurde dies in der Biotopkartierung aufgenommen. Es ist anzunehmen, dass mit dem neuen Biotop das Artenreichtum (Tiere/Pflanzen) sich an dortiger Stelle verbessert. Eine Bebauung ist an dieser Stelle nicht möglich, da sich die Fläche im Außenbereich befindet und nur unter Umständen (Biotop beachten) mit einer Privilegierung möglich sein könnte. Der Antragsteller ist nicht privilegiert.

**Beschluss:**

Gegen die Rodung einer Teilfläche des Waldes von ca. 1.012 qm auf FI.Nr. 1427 der Gemarkung Leutzdorf für die landwirtschaftliche Nutzung werden keine Einwendungen erhoben.

Abstimmungsergebnis: 3:4 (abgelehnt)

**6. Stadt Ebermannstadt;  
Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "Eschlipp West"**

**Sachverhalt:**

Der Stadtrat Ebermannstadt hat in seiner Sitzung vom 09.12.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans „Eschlipp West“ beschlossen. Geplant ist die Entwicklung von Wohnbauflächen am westlichen Ortsrand von Eschlipp. Das neue Plangebiet soll an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil angebunden werden und umfasst eine Fläche von ca. 2.960 m<sup>2</sup>. Belange des Marktes Gößweinstein werden dadurch nicht berührt.

**Beschluss:**

Belange des Marktes Gößweinstein werden durch die Ausweisung der Wohnbaufläche nicht berührt. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht mehr notwendig.

Abstimmungsergebnis: 7:0

**7. Stadt Ebermannstadt;  
3. Änderung Bebauungsplan "Hasenberg"**

**Sachverhalt:**

Der Stadtrat Ebermannstadt hat in seiner Sitzung vom 09.12.2019 den bestehenden Bebauungsplan zu ändern. Durch die lange Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplans entsprechen einige Festsetzungen nicht mehr den heutigen Anforderungen bzw. den Gegebenheiten vor Ort. Auf dem Grundstück in der Forchheimer Straße ist eine Erweiterung der bestehenden gewerblichen Nutzung im KFZ-Bereich durch eine TÜV-Prüfstelle geplant. Die vorliegende 3. Änderung des Bebauungsplans verfolgt das Ziel, die konkrete Erweiterung des bestehenden KFZ-Betriebes sowie eine langfristige flexible Nutzung des Baugrundstückes zu ermöglichen.

**Beschluss:**

Belange des Marktes Gößweinstein werden durch die 3. Änderung des Bebauungsplans „Hasenberg“ nicht berührt. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht mehr notwendig.

Abstimmungsergebnis: 7:0

**8. Fl.Nr. 198, Gmkg. Leutzdorf;  
Auffüllung des Geländes**

**Sachverhalt:**

Auf dem Grundstück Fl.Nr. 198 der Gemarkung Leutzdorf soll eine Geländeauffüllung vorgenommen werden. Als Auffüllmaterial soll nach Angaben des Antragstellers unbelastetes Erdmaterial dienen. Zweck der Auffüllung ist, dass sich die Fläche später landwirtschaftlich leichter bearbeiten lässt. Die aufzufüllende Fläche beträgt ca. 13.300 m<sup>2</sup> und hat ein Fassungsvermögen von rund 20.000 m<sup>3</sup>. Das bestehende Biotop (Heckenstreifen) bleibt erhalten. Darüber hinaus werden noch zwei Bereiche als Sukzessionsstreifen auf dem Grundstück angelegt.

**Beschluss:**

Für die Auffüllung des landwirtschaftlichen Grundstückes Fl.Nr. 198 der Gemarkung Leutzdorf wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB erteilt.

Abstimmungsergebnis: 7:0

**9. Anfragen**

**Sachverhalt:**

Hinweisschild in Ühleinschhof

Es wird darauf hingewiesen, dass im Ortsteil Ühleinschhof ein Schild mit aufgebrauchten Hausnummern zu den Anwesen Nr. 27, 28 etc. umgefahren wurde und dieses an der Scheune anlehnt.

Ortsbegehungen durch den Bau- und Umweltausschuss

Es wird darum gebeten, zu machen Tagesordnungspunkten vor der Bau- und Umweltausschusssitzung eine Ortsbegehung durchzuführen.

Hierzu wird mitgeteilt, dass dies zukünftig berücksichtigt wird.

Für die Richtigkeit des Protokolls:

Sitzungsleiter:

  
Hannörg Zimmermann  
1. Bürgermeister

Schriftführer:

  
Manfred Neuner  
Bauamtsleiter

**II. Nichtöffentliche Sitzung**