



Protokoll

der 7. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 20.07.2021 im Haus des Gastes, 2. Obergeschoss, Burgstraße 6, 91327 Gößweinstein.

Beginn: 20:00 Uhr

Ende: 21:35 Uhr

Anwesend:

Vorsitzender: Hanngörg Zimmermann, 1. Bürgermeister

Ausschussmitglieder: Georg Bauernschmidt, 2. Bürgermeister
Manfred Hänchen, 3. Bürgermeister
Daniela Drummer
Konrad Schrüfer
Maximilian Sebald

Entschuldigt fehlt: Hans Heckel
Georg Lang

Verwaltung: Manfred Neuner

I. Öffentliche Sitzung

1. **Genehmigung des Protokolls der öffentlichen Bau- und Umweltausschusssitzung vom 15.06.2021**
2. **Bericht des Bürgermeisters und Bekanntgabe von Beschlüssen aus der nichtöffentlichen Sitzung vom 15.06.2021, bei denen der Geheimhaltungsgrund entfallen ist**
3. **Fl.Nr. 49/2, Gmkg. Wichsenstein;
Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage**
4. **Antrag auf Rodung von Wald auf einer Teilfläche von Fl.Nr. 49/2, Gmkg. Wichsenstein**
5. **Antrag auf Rodung von Wald auf einer Teilfläche von Fl.Nr. 48, Gmkg. Wichsenstein**
6. **Fl.Nr. 265/11, Gmkg. Gößweinstein;
Errichtung eines Wintergartens als Anbau an das bestehende Zweifamilienwohnhaus und Carportneubau**
7. **Fl.Nr. 259, Gmkg. Kleingensee;
Bauvoranfrage für den Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Carport**
8. **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 Bau- und Umweltausschusssitzung vom 15.06.2021**

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis: 6:0

2. **Bericht des Bürgermeisters und Bekanntgabe von Beschlüssen aus der nichtöffentlichen Sitzung vom 15.06.2021, bei denen der Geheimhaltungsgrund entfallen ist**

Sachverhalt:

Bericht des Bürgermeisters

Es liegen keine Berichtspunkte vor.

Bekanntgabe von Beschlüssen aus der nichtöffentlichen Sitzung vom 15.06.2021, bei denen der Geheimhaltungsgrund entfallen ist.

Es liegen keine Bekanntgaben vor.

3. **Fl.Nr. 49/2, Gmkg. Wichsenstein;
Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage**

Sachverhalt:

Auf dem Grundstück Fl.Nr. 49/2 der Gemarkung Wichsenstein soll ein neues Wohnhaus entstehen. Vom Antragsteller wird deshalb für den Neubau eines Einfamilienwohnhauses (KG, EG und DG) eine Bauvoranfrage gestellt.

Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als Waldfläche ausgewiesen und tatsächlich auch zur Hälfte bewaldet. Um das Grundstück bebauen zu können, wurde vom Antragsteller für eine Teilfläche des Nachbargrundstückes Fl.Nr. 48 und des Baugrundstückes ein Antrag auf Rodung gestellt.

Bewertung des Grundstückes

Das Grundstück befindet sich innerhalb der geschlossenen Ortslage von Wichsenstein und grenzt an die Kreisstraße FO 37 an. An einer Seite und auf der gegenüberliegenden Straßenseite des Grundstückes grenzt die vorhandene Bebauung an, so dass das Grundstück als Baulücke gesehen werden kann.

Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als Waldfläche dargestellt, der Plan spricht somit gegen eine Bebauung. Ein Antrag auf Rodung der Waldfläche wurde deshalb gestellt. Die Erschließung des Grundstückes (Wasser, Abwasser, Straße) ist gesichert.

Die Nutzung des Grundstückes für eine Wohnbebauung ist somit vorstellbar.

Beschluss:

Die Bauvoranfrage für den Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 49/2 der Gemarkung Wichsenstein wird unter der Voraussetzung, dass die notwendigen Rodungsanträge genehmigt werden, das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB erteilt.

Abstimmungsergebnis: 6:0

4. Antrag auf Rodung von Wald auf einer Teilfläche von Fl.Nr. 49/2, Gmkg. Wichsenstein

Sachverhalt:

Auf dem Grundstück Fl.Nr. 49/2 ist der Neubau eines Wohnhauses geplant. Es ist deshalb die Rodung des vorhandenen Waldes auf dem Grundstück vom Eigentümer nach Art. 9 BayWaldG beantragt worden. Die zu rodende Fläche beträgt ca. 600 qm, die Gesamtfläche des Grundstückes 1.448 qm.

Im Flächennutzungsplan ist der Wald für die Erholung in der Intensitätsstufe 2 und für den Bodenschutz eingestuft. Aus Sicht der Verwaltung kann einer Rodung zugestimmt werden, da hier mit der Rücknahme des Waldes ein Wohnhausneubau verwirklicht werden kann und auch der Wald nicht soweit an die bereits bestehende Bebauung dann reicht.



Beschluss:

Gegen die Rodung der Waldfläche von ca. 600 qm auf dem Grundstück Fl.Nr. 49/2 der Gemarkung Wichsenstein werden keine Einwendungen erhoben, wenn ein positiver Vorbescheid für den Wohnhausneubau auf diesem Grundstück erteilt wird.

Abstimmungsergebnis: 6:0

5. Antrag auf Rodung von Wald auf einer Teilfläche von Fl.Nr. 48, Gmkg. Wichsenstein

Sachverhalt:

Das Grundstück Fl.Nr. 48 weist insgesamt eine Fläche von 12.649 qm aus, wovon ca. 11.192 qm Waldfläche ist und ca. 200 qm davon gerodet werden sollen. Der Grund für die Rodung ist, dass der Nachbar von Fl.Nr. 49/2 auf seinem Grundstück ein Wohnhaus plant und somit die Baufallgrenze eingehalten werden soll.

Im Flächennutzungsplan des Marktes Gößweinstein ist der Wald für die Erholung in der Intensitätsstufe 2 und für den Bodenschutz eingestuft. Da es sich hier nur um eine geringe Rodungsfläche handelt, kann aus Sicht der Verwaltung einer Rodung zugestimmt werden.



Beschluss:

Gegen die Rodung einer Teilfläche von ca. 200 qm auf dem Grundstück Fl.Nr. 48 der Gemarkung Wichsenstein werden keine Einwendungen erhoben, wenn ein positiver Vorbescheid für den Wohnhausneubau auf dem Grundstück Fl.Nr. 49/2 der Gemarkung Wichsenstein erteilt wird.

Abstimmungsergebnis: 6:0

**6. Fl.Nr. 265/11, Gmkg. Gößweinstein;
Errichtung eines Wintergartens als Anbau an das bestehende Zweifamilien-
wohnhaus und Carportneubau**

Sachverhalt:

In der Bau- und Umweltausschuss vom 17.12.2020 wurde bereits der Bauvoranfrage für den Wintergarten zugestimmt, welcher zwischenzeitlich durch das Landratsamt genehmigt wurde. Der Wintergartenanbau mit einer Grundfläche von ca. 3,50 m x 6,00 m soll an das bestehende Wohnhaus angebaut werden, um zusätzlichen Wohnraum zu gewinnen.

Gegenüber der ursprünglichen Planung vom letzten Jahr ist nun ein Stellplatz und ein Carport für 2 PKWs hinzugekommen.

Die Bauvorhaben befinden sich innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „A“ Stempferhof – Büchenstock – Steinacker, von welchem Befreiungen wie folgt benötigt werden:

- a) Überschreitung der festgelegten Baugrenzlinie in südöstliche Richtung (für Wintergarten)
- b) Dachneigung 15° (für Wintergarten), Carport (10°) anstelle 25 – 40 °
- c) Dachform Pultdach anstelle Satteldach (bei beiden Bauvorhaben)
- d) Errichtung des Carports und Stellplatzes außerhalb der Baugrenzen
- e) Dacheindeckung (Wellblech graue Farbe/Photovoltaik)

Durch die beiden Bauvorhaben und die Überschreitung der Baugrenzen werden nachbarliche Belange nicht beeinträchtigt.

Beschluss:

Folgenden beantragten Befreiungen für den Wintergartenanbau den Stellplatz und Carport wird nach § 31 Abs. 2 BauGB:

- a) Überschreitung der festgelegten Baugrenzlinie in südöstliche Richtung (für Wintergarten)
- b) Dachneigung 15° (für Wintergarten), Carport (10°) anstelle 25 – 40 °
- c) Dachform Pultdach anstelle Satteldach (bei beiden Bauvorhaben)
- d) Errichtung des Carports und Stellplatzes außerhalb der Baugrenzen
- e) Dacheindeckung (Wellblech graue Farbe/Photovoltaik)

von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „A“ Stempferhof – Büchenstock – Steinacker zugestimmt.

Für die beantragten Bauvorhaben auf Fl.Nr. 265/11 der Gemarkung Gößweinstein wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB erteilt.

Abstimmungsergebnis: 6:0

7. Fl.Nr. 259, Gmkg. Kleingesee; Bauvoranfrage für den Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Carport

Sachverhalt:

Auf einer Teilfläche des Grundstückes Fl.Nr. 259 der Gemarkung Kleingesee ist der Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Carport geplant, wofür die Bauvoranfrage gestellt wird.

Nach telefonischer Mitteilung vom 19.07.2021 soll das Wohnhaus sowie der Carport nun mehr in südliche Richtung verschoben werden, so dass die Gebäude auf der Wohnbaufläche, wie sie im Flächennutzungsplan dargestellt ist, errichtet werden. Ursprünglich war der überwiegende Teil der Gebäude außerhalb der dargestellten Wohnbaufläche vorgesehen. Aus dem Flächennutzungsplan alleine kann jedoch ein Baurecht nicht abgeleitet werden. Vielmehr ist entscheidend, wie die tatsächliche Bebauung dort gegeben ist. Auf den Fl.Nrn 258 und 259 befindet sich derzeit keine Bebauung, sondern nur in Richtung der Straße Kleingesee-Vogelberg und Kleingesee-Oberer Vogelberg. Die räumliche zusammenhängende Bebauung ist mit dem geplanten Bauvorhaben nicht mehr gegeben (städtebauliche Anbindung fehlt), da zwischen dem Grundstück Fl.Nr. 257/3 und dem geplanten Bauplatz eine Baulücke von mindestens 1 – 2 Bauplätzen entsteht und der Neubau für die nächsten Jahre alleine steht (auf der rechten Straßenseite). Nach Auskunft der Antragstellerin wird die Baulücke in den nächsten 10 Jahren bebaut werden.

Die Wasserversorgungs- sowie die Abwasserentsorgungsleitungen grenzen an das Baugrundstück Fl.Nr. 259 an, sind jedoch bei überlangen Hausanschlüssen über eine Sondervereinbarung (Kostenübernahme durch Antragsteller) zu erschließen.

Die Erschließungsstraße Kleingesees-Oberer Vogelberg mit der Fl.Nr. 266 ist im Wegebestandsverzeichnis als öffentlicher Feld- und Waldweg gewidmet, eine Aufstufung (Teilfläche von 157 m Länge) zur Ortsstraße scheiterte bisher an den Einwänden (fehlende Zustimmung) vieler Anlieger.

Eine Zustimmung für diese Bauvoranfrage kann somit derzeit nicht erteilt werden.

Als Alternative wird eine Bebauung auf Fl.Nr. 258, Gmkg. Kleingesees, im südwestlichen Teil des Grundstückes (angrenzend an die bestehende Bebauung) vorgeschlagen.

Beratung:

Es wird der Selbstbindungsbeschluss für den Markt Gößweinstein angesprochen, worin man eine Innenverdichtung anstelle einer Außenbebauung zu beachten hat. Mit der Bebauung im oberen Bereich würden Baulücken entstehen, welche vermutlich erst in den nächsten 10 Jahren bebaut werden würden. Diese Baulücken würden somit in den nächsten Jahren gegen den Selbstbindungsbeschluss sprechen. Vorstellbar wäre, wenn die Fl.Nr. 258 und 259 entlang der Erschließungsstraße in den nächsten 3 – 5 Jahren bebaut werden würde. Hierzu bedarf es aber der Zustimmung des Grundstückseigentümers und einem städtebaulichen Vertrag, in dem bei Nichteinhaltung der Vorgaben ein Kaufrecht für den Markt Gößweinstein eingeräumt wird. Angesprochen wird, ob es sich nur um eine Bebauung entlang der Erschließungsstraße handelt oder könnte man sich auch eine vollständige Bebauung beider Grundstücke vorstellen. Hierzu wird mitgeteilt, dass man sich seitens des Marktes Gößweinstein dies vorstellen könnte, scheitert aber am Einverständnis des Grundstückseigentümers, da auch die Restflächen noch landwirtschaftlich genutzt werden.

Beschluss:

Für die Bauvoranfrage Neubau eines Einfamilienwohnhaus mit Carport auf der Fl.Nr. 259 der Gemarkung Kleingesees wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB **nicht** erteilt. Grund hierfür ist die isolierte Lage des geplanten Bauvorhabens (städtebauliche Anbindung fehlt).

Eine Bebauung des Grundstückes Fl.Nr. 258, Gmkg. Kleingesees, im Bereich der bestehenden/angrenzenden Bebauung wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: 6:0

8. Anfragen

Sachverhalt:

Es erfolgen keine Anfragen.

Für die Richtigkeit des Protokolls:

Sitzungsleiter:

Hanngörg Zimmermann
1. Bürgermeister

Schriftführer:

Manfred Neuner
Bauamtsleiter

II. Nichtöffentliche Sitzung