



Protokoll

der 1. Sitzung des Bau- und Unterausschusses vom 24.01.2023 im Haus des Gastes, 2. Obergeschoss, Burgstraße 6, 91327 Gößweinstein.

Beginn: 18:30 Uhr
Ende: 19:08 Uhr

Anwesend:

Vorsitzender: Hanngörg Zimmermann, 1. Bürgermeister

Ausschussmitglieder: Georg Bauernschmidt, 2. Bürgermeister
Manfred Hänchen, 3. Bürgermeister
Daniela Drummer
Hans Heckel

Stellv. Ausschussmitglieder: Benno Beck (Vertreter für Konrad Schröder)

Entschuldigt fehlt: Tanja Rost
Konrad Schröder
Maximilian Sebold

Verwaltung: Manfred Neuner

I. Öffentliche Sitzung

1. **Genehmigung des Protokolls der öffentlichen Bau- und Unterausschusssitzung vom 06.12.2022**
2. **Bericht des Bürgermeisters und Bekanntgabe von Beschlüssen aus der nichtöffentlichen Sitzung vom 06.12.2022, bei denen der Geheimhaltungsgrund entfallen ist**
3. **Fl.Nr. 4/2, Gmkg. Unterailsfeld;
Bauvoranfrage für den Neubau eines Wohnhauses**
4. **Anfragen**

Vor Beginn der Sitzung erfolgte eine Ortsbegehung zum Tagesordnungspunkt Nr. 2 öffentlich in Hühnerloh. Treffpunkt war um 18.00 Uhr am Rathaus in Gößweinstein.

Der 1. Bürgermeister eröffnet die Sitzung und stellt fest, dass die Ladung ordnungsgemäß erfolgt und der Bau- und Unterausschuss beschlussfähig ist. Mit der Tagesordnung besteht Einverständnis. Es wird mit dem nichtöffentlichen Teil begonnen, der öffentliche Teil wurde ab 19.00 Uhr behandelt.

TAGESORDNUNG:

I. Öffentliche Sitzung

1. Genehmigung des Protokolls der öffentlichen Bau- und Umweltausschusssitzung vom 06.12.2022

Beschluss:

Das Protokoll, welches im Ratsinformationssystem bereitgestellt bzw. in Kopie zugestellt wurde, wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis: 6:0

2. Bericht des Bürgermeisters und Bekanntgabe von Beschlüssen aus der nichtöffentlichen Sitzung vom 06.12.2022, bei denen der Geheimhaltungsgrund entfallen ist

Sachverhalt:

Bericht des Bürgermeisters

Bauvorhaben in eigener Zuständigkeit der Verwaltung

Für folgende Bauvorhaben wurden in eigener Zuständigkeit der Verwaltung das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB erteilt und zur weiteren Bearbeitung an das Landratsamt Forchheim übersandt:

- a) Fl.Nr. 347 und 350, Gmkg. Morschreuth
Erweiterung des bestehenden Wohnhauses, Abbruch Nebengebäude
- b) Fl.Nr. 780/3, Gmkg. Unterailsfeld
Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit einer Ferienwohnung

Erschließung Baugebiet Hühnerloh Südwest

Die Planungsarbeiten für die Erschließung des Baugebietes sind im Gange. Nach der Vor-Ort-Besichtigung in Hühnerloh besteht Einverständnis damit, dass die gepflasterte Fläche (Grundstückseinfahrt HsNr. 12) der Fl.Nr. 2572 inkl. der Rinnensteine davor in Rahmen der Straßenbaumaßnahme mit erneuert wird.

Multifunktionsplatz

Für den Multifunktionsplatz wurde ein neuer Zuwendungsantrag gestellt und eine Umplanung beauftragt. In der Marktgemeinderatssitzung vom 13.12.2022 (Aufhebung der Ausschreibung) wurde darüber bereits informiert und beraten. Mit der Vorgehensweise bestand Einverständnis. Die für den neuen Zuwendungsantrag (bzw. erhaltenen Förderbescheid vom 16.12.2022) geänderte Planung wird zur Kenntnis gegeben.

Gegenüber der alten Planung aus 2022 hat sich verändert:

- a) Entfall der Wohnmobilstellplätze auf der Nordseite
- b) Parkplatzbreite $b = 2,70 \text{ m}$
- c) Straßen- und Parkplatzeinfassungen mit Granitborde B6 anstelle Betonleistenstein
- d) Befestigung der Stellplätze mit Rasenfugenpflaster (angeglichen zum vorhandenen Parkplatz) anstelle wassergebundener Form.

Vom Ing.-Büro Seuss, Amberg, wird derzeit die neue Ausschreibung vorbereitet, so dass voraussichtlich in der Marktgemeinderatsitzung am 28.02.2023 die Auftragsvergabe erfolgen kann.

Bekanntgaben von Beschlüssen aus der nichtöffentlichen Sitzung vom 06.12.2022, bei denen der Geheimhaltungsgrund entfallen ist.

Es liegen keine Bekanntgaben vor.

**3. Fl.Nr. 4/2, Gmkg. Unterailsfeld;
Bauvoranfrage für den Neubau eines Wohnhauses**

Sachverhalt:

Auf dem Grundstück Fl.Nr. 4/2 in Unterailsfeld soll ein neues Wohnhaus entstehen. Von den Antragstellern wird hierzu ein Antrag auf Vorbescheid gestellt, mit der Fragestellung: „Ist das beschriebene Bauvorhaben gem. beiliegenden Lageplänen (inklusive Erschließung) planungsrechtlich hinsichtlich Lage auf dem Baugrundstück und Größe zulässig?“

Planungsrechtliche Zulässigkeit:

Das Grundstück wird seitens des Landratsamtes dem Außenbereich zugeordnet. Da eine Teilfläche im gültigen Flächennutzungsplan als bebaubare Fläche (gemischte Bauflächen) dargestellt ist, könnte eine Genehmigung nach § 35 Abs. 2 BauGB auf dieser Teilfläche vorstellbar sein, sofern keine anderen öffentlichen Belange beeinträchtigt werden und die Erschließung gesichert ist. Das Wohnhaus befindet sich auf der bebaubaren Fläche gemäß Flächennutzungsplan.

Erschließung:

Öffentliche Verkehrsfläche (Straßenanbindung)

Das Baugrundstück grenzt an keiner befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche an. Gemäß Vorhabensbeschreibung ist die Anbindung des Baugrundstückes Fl.Nr. 4/2 über das Grundstück Fl.Nr. 122/ 1 (Eigentümer ist Bauherr) und das gemeindliche Grundstück Fl.Nr. 124 zur Gemeindeverbindungsstraße Fl.Nr. 128 geplant. Eine Dienstbarkeit für ein Geh- und Fahrrecht ist derzeit zur Vorlage beim Markt beim Notar in Ausarbeitung.

Sofern die Dienstbarkeit vorliegt und der Markt dieser zustimmt, ist die verkehrsmäßige Erschließung gegeben.

Wasserver-, Abwasserentsorgung, Strom, Telefon/Internet (Leitungen)

Auch hier ist zunächst eine Erschließung nicht gegeben. Von den Antragstellern ist die Ver- und Entsorgung für das Baugrundstück über die Grundstücke Fl.Nr. 4, 5 und 8 vorgesehen, um an die öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen in der Ortsstraße (Fl.Nr. 32) zu gelangen.

Auch hier ist eine Dienstbarkeit erforderlich und bereits durch den Notar in Ausarbeitung.

Für den Zweckverband der Wasserversorgung der Wiesentgruppe ist eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit für Wasserleitung zugunsten des Zweckverbandes einzutragen. Zudem ist eine Sondervereinbarung über den künftigen Anschluss an die Wasserversorgungsanlage des Zweckverbandes und die Belieferung mit Wasser abzuschließen. Die Entwürfe hierzu würden zwischen dem Bauwerber und dem Zweckverband ausgetauscht. Eine schriftliche Zusage zum Abschluss der notwendigen Dokumente liegt vor.

Sobald die Dienstbarkeit für die Ver- und Entsorgungsleitungen vorliegt ist auch hier die Erschließung gesichert.

Weiterhin muss der Zweckverband den Abschluss/Vollzug der o.g. Dokumente schriftlich bestätigen.

Wohnhaus

Das Haus soll 2 – 3 Vollgeschosse erhalten, einen Kniestock von 0,50 m sowie ein Satteldach mit einer Dachneigung von 35° bis 45° und fügt sich hinsichtlich Größe und Lage in die umgebende Bebauung ein.

Neben den bestehenden Garagen auf dem Nachbargrundstück sind 2 Stellplätze dargestellt. Auf dem Baugrundstück ist auch die Pflanzung mehrerer Streuobstbäume vorgesehen.

Beratung:

Es wird angefragt, warum vom Zweckverband zur Wasserversorgung der Wiesentgruppe eine Sondervereinbarung gefordert wird? Hierzu wird mitgeteilt, dass eine Anschlusspflicht nicht besteht und es sich um eine überlange Hausanschlussleitung handelt.

Das Haus soll 2 – 3 Vollgeschosse erhalten. Aus der Planung gehen nur 2 Stellplätze für Pkw hervor. Sind diese ausreichend? Hierzu wird mitgeteilt, dass aus der Planung eine Anzahl der Wohnungen nicht hervorgeht. Entsprechend der Anzahl der Wohnungen sind von den Antragstellern auch die notwendige Anzahl an Stellplätzen auf dem Baugrundstück gemäß der gemeindlichen Satzung nachzuweisen.

Beschluss:

Für den Neubau eines Wohnhauses auf der Fl.Nr. 4/2 der Gemarkung Unterrailsfeld wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB unter der Bedingung erteilt, dass alle notariell beurkundeten Dienstbarkeiten für eine gesicherte Erschließung vorliegen. Darüber hinaus muss der Zweckverband zur Wasserversorgung der Wiesentgruppe den künftigen Anschluss an die Wasserversorgungsanlage des Zweckverbandes und die Belieferung mit Wasser schriftlich bestätigen.

Abstimmungsergebnis: 6:0

4. Anfragen

Sachverhalt:


Es werden keine Anfragen gestellt.

Für die Richtigkeit des Protokolls:

Sitzungsleiter:


Hannörg Zimmernann
1. Bürgermeister

Schriftführer:


Manfred Neuner
Bauamtsleiter

II. Nichtöffentliche Sitzung