

Markt Heiligenstadt i.OFr.

Marktplatz 20 91332 Heiligenstadt



Niederschrift der öffentlichen Sitzung

Gremium: Bau- und Umweltausschuss

Sitzungsort: Sitzungssaal im Rathaus

am: 07.03.2018

Beginn: 14:00

Ende: 17:40

Zahl der Mitglieder:

Anwesend sind:

Ausschussvorsitzender

Herr Helmut Krämer

Ausschussmitglied

Herr Friedrich Bauer
Herr Georg Bittel
Frau Elisabeth Dicker
Herr Dieter Friedrich
Frau Schenk Gräfin Monika von Stauffenberg

Verwaltung

Herr Rüdiger Schmidt

Entschuldigt:

Ausschussmitglied

Herr Alexander Stöcklein

Tagesordnung:

Öffentliche Sitzung

- 1 Genehmigung der Niederschrift vom 26.10.2017 (öffentl. Teil)
- 2 Unterhalt Kreuzleitenweg - Forstweg Oberleinleiter
- 3 Straßenausbau "Tiefenpözl - Nord" Fl.Nr. 528/6, Gmkg. Tiefenpözl
- 4 Reduzierung Parkdauer von 3 auf 1,5 Std vor Frischmarkt - Sponsel, Metzgerei Schmidt
- 5 Projektvorstellung "Wilde Wurzeln" Wildnispädagogik auf Fl.Nr. 126, Gmkg. Oberngrub
- 6 Parkplatzbefestigung Hellebarde Heiligenstadt
- 7 Kinderkrippe 2 - Parkplätze
- 8 Bauplan: Neubau eines Einfamilienwohnhauses, Fl.Nr. 110, Gmkg. Traindorf
- 9 Bauplan: Errichtung eines Einfamilienwohnhauses und einer Garage, Fl.Nr. 307, Gmkg. Oberleinleiter
- 10 Bauplan: Bauvoranfrage zum Neubau einer landwirtschaftlichen Maschinenhalle, Fl.Nr. 664, Gmkg. Traindorf
- 11 Bauplan: Umbau und Anbau einer landwirtschaftlichen Maschinen- und Lagerhalle, Fl.Nr. 16, Gmkg. Stücht
- 12 Bauplan: Neubau einer Einfamilienwohnhauses mit Einliegerwohnung und Garagen, Fl.Nr. 215/1, Gmkg. Heiligenstadt
- 13 Sonstiges
- 13.1 Anschaffung von Spielgeräten

Protokoll:

Öffentliche Sitzung

1. Genehmigung der Niederschrift vom 26.10.2017 (öffentl. Teil)

Beschluss:

Die Niederschrift wurde nicht im Ratsinformationssystem veröffentlicht, so dass der Tagesordnungspunkt abgesetzt und auf die nächste Bau- und Umweltausschuss-Sitzung verschoben wird.

Abstimmung: 6 : 0

2. Unterhalt Kreuzleitenweg - Forstweg Oberleinleiter

In der Kreuzleite, Gemarkung Oberleinleiter wurde die gemeindliche Waldfläche, Fl.Nr. 68, 72 usw. durchforstet. Mit dem Harvester-Einsatz und großen Rückemaschinen wurde das gefällte Holz abtransportiert. Dabei ist der Forstweg stark beschädigt worden. Die WBV ist auch bei der Instandsetzung von Forstwegen aktiv und hat dem Markt Heiligenstadt i. OFr. ein Angebot für die Instandsetzung (Provillieren, Graben Instandsetzen, Walzen) gemacht. Die Wegelänge beträgt 2.500 m. Die Instandsetzung wurde pro laufender Meter mit 1,50 € angeboten. Einschließlich Nebenkosten wird mit Instandsetzungskosten von ca. 5.000,- € gerechnet.

Beschluss:

Der Markt Heiligenstadt i. OFr. führt die Instandsetzung des Kreuzleitenweges durch. Die Arbeiten soll die Waldbauernvereinigung nach dem Angebot des Forstamtes vom 05.12.2017 vornehmen. Der Betrag für die Instandsetzungskosten in Höhe von 5.000,- € ist im Haushalt 2018 anzusetzen.

Abstimmung: 6 : 0

3. Straßenausbau "Tiefenpözl - Nord" Fl.Nr. 528/6, Gmkg. Tiefenpözl

Zu diesem Tagesordnungspunkt begrüßt Bürgermeister Krämer, Herrn Ingenieur Peter Bittel vom Ingenieurbüro Wolf, Bamberg.

Herr Bittel führt aus, dass lt. Regelwerk eine Straße mit Durchgangsverkehr bis 50 km/h, bei Begegnungsverkehr PKW/PKW auf einer Mindestbreite von 4,75 m ausgebaut werden muss. Bei einer 30 km/h-Zone kann bei Begegnungsverkehr PKW/PKW, die Straße mit einer Regelbreite von 4,10 m (reine Fahrbahn) ausgebaut werden. Jedoch muss eine Wendeanlage für ein dreiaxsiges Müllfahrzeug geschaffen werden. Hierzu ist ein Grunderwerb von ca. 100 m² nötig.

Was die „Schulstraße“ betrifft, so bleibt bei dieser Straße von 3,15 m, bedingt durch den Kanalbau nichts mehr übrig, d.h. die Straße muss komplett neu errichtet werden. Bei einer Ver-

breiterung dieser Straße würde mit ca. 15.000 € zu rechnen sein. Bürgermeister Krämer zeigt auf, dass die Straße Fl. Nr. 528/6, Gemarkung Tiefenpözl, noch nicht ausgebaut und nicht als Ortsstraße gewidmet ist. Der Flurbereinigungsweg wurde nur aufgeschottert. Probleme bereitet der Unterhalt, insbesondere der Winterdienst. Hinzu kommt, dass es am Ende dieser Straße keine Wendemöglichkeit gibt. 2018/2019 wird die Abwasserbeseitigung mit Erneuerung der Wasserversorgung in Tiefenpözl durchgeführt.

Am 17.01.2017 und am 09.03.2017 fanden Gespräche mit den Anliegern statt. Bei einer Straßenbreite von 4,75 m und einer entsprechenden Wendeanlage betragen die Kosten ca. 117.810,- € (ohne Grunderwerb). Die Anlieger dieser Straße sind mit einer Straßenbreite von 4,75 m nicht einverstanden und wollten max. 4,10 m Straßenbreite. Laut Rücksprache mit dem Ingenieur Büro Wolf, Herrn Bittel, sollte die Mindestbreite 4,10 m (reine Straßenbreite) sein. Es ist absehbar, dass am Ende der Bebauung noch zwei Häuser gebaut werden sollen. Aus rechtlicher Sicht ist dazu die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit anschließenden Umlegungsverfahren zweckmäßig. Eine Möglichkeit wäre auch, dass sich die Grundstückseigentümer bereit erklären die notwendigen Flächen für den Straßenausbau und der Wendepalette zu Verfügung zu stellen und eine Ablösevereinbarung über die gesamte Maßnahme abzuschließen.

Beschluss:

Die Straße soll auf einer Breite von 4,10 m (reine Fahrbahn) mit einer entsprechenden Wendemöglichkeit ausgebaut werden. Mit den Grundstückseigentümern soll eine Ablösevereinbarung abgeschlossen werden, in der sie sich verpflichten die Baukosten zu übernehmen und den erforderlichen Grund zur Verfügung zu stellen.

Abstimmung: 6 : 0

4. Reduzierung Parkdauer von 3 auf 1,5 Std vor Frischmarkt - Sponsel, Metzgerei Schmidt

Karl-Hans Sponsel, Eigentümer des Frischmarkt-Sponsel, Hauptstraße 27, beantragt eine Änderung der festgelegten Parkzeiten. Bei Festlegung der Parkzeit auf dem Parkplatz Frischmarkt Sponsel/Metzgerei Schmidt wurde die Parkzeit eingeschränkt auf maximal 3 Stunden. Frischmarkt Sponsel schlägt vor die Parkzeit auf 1,5 Stunden zu reduzieren und auf dem Schild einen Zusatz anzubringen: „Für die Dauer des Einkaufes“, damit deutlich wird, diese Parkbucht ist für die Kunden der anliegenden Geschäfte der Gemeinde.

Geschäfte die eine längere Parkzeiten benötigen (Gastronomie) sind in diesem Bereich nicht mehr vorhanden. Durch eine kürzere Parkzeit stehen den Kunden mehr Parkplätze zur Verfügung.

Beschluss:

Die festgelegte Parkzeit von 3 Stunden wird auf 1,5 Stunden geändert. Die Verwaltung soll eine Änderung der Beschilderung veranlassen. Ein Zusatzschild wird nicht angebracht.

Abstimmung: 0 : 6

Der Antrag ist somit abgelehnt!

5. Projektvorstellung "Wilde Wurzeln" Wildnispädagogik auf Fl.Nr. 126, Gmkg. Oberngrub

Florian Essel, Zoggendorf 10, 91332 Heiligenstadt betreibt das Projekt „Wilde Wurzeln-Wildnispädagogik“ und beabsichtigt in der Marktgemeinde Heiligenstadt i. OFr. ein entsprechendes Angebot zur Verfügung zu stellen. Dieses Projekt bietet Natur- und Wildnis pädagogische Programme für Kinder und Jugendliche im Bereich der Kinder- und Jugendarbeit, sowie Kurse und Fortbildungen für Erwachsene.

Themen sind:

- Förderung von Naturbeziehung und Umweltbewusstsein
- Individuelle Förderung von Kindern und Jugendlichen
- Förderung und Stärkung von Gruppen
- Fortbildung für Pädagogen im Naturpädagogischen Bereich
- Kooperation mit Schulen Einrichtungen und Vereinen

Hauptziel ist die Entwicklung von Naturbeziehung, Umweltbewusstsein und nachhaltigem Leben im Einklang mit sich und seiner Umwelt – Bildung für Nachhaltige Entwicklung. Zielgruppen sind Kinder und Jugendliche (8-18 Jahre), Familien, Erwachsene (Eltern, Lehrer, Erzieher, Pädagogen, Gruppenleiter)

2017 hat „Wilde Wurzeln“ für Kinder und Jugendliche 120 Veranstaltungen durchgeführt. Für 2018 sind 20 Angebote geplant. 2/3 der Angebote sollen auf einem Grundstück in der Marktgemeinde Heiligenstadt i. OFr. durchgeführt werden. Auf dem Grundstück Fl.Nr. 126, Gemarkung Oberngrub, mit 0,2095 ha, steht eine Fläche für die Realisierung dieser Angebote bereit. Die Fläche steht im Eigentum des Marktes Heiligenstadt i. OFr.. Das Grundstück sowie der gesamte Bereich eignen sich gut für dieses Projekt. Allerdings ist noch eine Abstimmung mit dem Naturschutz, Naturpark Fränkische Schweiz- Veldensteiner Forst erforderlich. Die Abwasserfrage soll in Form einer Komposttoilette geklärt werden. „Wilde Wurzeln“ arbeitet bereits jetzt mit Gemeinden, Schulen, den Bayerischen Staatsforsten, Kreisjugendring und der Volkshochschule zusammen.

Beschluss:

Das Projekt „Wilde Wurzeln Wildnispädagogik“ wird begrüßt. Der Markt Heiligenstadt i. OFr. verpachtet das Grundstück Fl.Nr. 126, Gemarkung Oberngrub. Die Verwaltung soll nach Abstimmung mit den Behörden einen entsprechenden Pachtvertrag abschließen.

Abstimmung: 6 : 0

6. Parkplatzbefestigung Hellebarde Heiligenstadt

Der Bau- und Umweltausschuss hat die Verwaltung beauftragt, zu prüfen, ob nicht das gemeindliche Grundstück, Fl.Nr. 394, Gemarkung Heiligenstadt, mit 4700 m², für Parkplätze (Friedhofsbesucher) genutzt werden kann. Auf Mitteilung des Ingenieurbüros Wolf, Bamberg, betragen die voraussichtlichen Kosten für die Anlegung einer Parkfläche (30 cm starke Schottertragschicht über einer Fläche von 1.200 m²) ca. 32.500 €.

Beschluss:

Da in unmittelbarer Nähe (Friedhofsstraße und Parkplatz Gründlein/Steinigstraße), 60 Parkplätze zur Verfügung stehen, wird von der Herstellung einer weiteren Parkfläche Abstand genommen.

Abstimmung: 6 : 0

7. Kinderkrippe 2 - Parkplätze

Der Elternbeirat des Kindergartens beantragt mit Schreiben vom 05.12.2017 einen Gehweg auf dem Grünstreifen zwischen Schulgebäude und dem Personalparkplatz zu errichten. Begründet wird der Antrag damit, dass es keinen ordentlichen Fußweg zwischen Krippen- und Kindergartengebäude gibt. Die Eltern sind gezwungen, mit ihren Kindern auf der Straße hinter den parkenden Autos zu laufen. Diese Straße ist durch die Anbindung zur Norma, sowie zum Industriegebiet in der Sportplatzstraße viel befahren. Der Elternbeirat sieht einen sicheren Fußweg als dringend notwendig. Die ist für die Eltern und Kinder die sicherste Möglichkeit sich zwischen den beiden Gebäuden zu bewegen.

Mögliche Varianten sind:

- a) die Parkbuchten (senkrecht Parken) umzuändern in Längsparkplätze (Verlust von 8 Stellplätzen)
- b) Fußweg vom Eingang Kinderkrippe bis zur Haupteinfahrt (ca. 60 m)

Beschluss:

Um die Sicherheit der Eltern und Kinder zu gewährleisten wird eine Fußwegmäßige Verbindung zwischen dem Eingang Kinderkrippe und dem Hauptweg hergestellt. Die Arbeiten sollen im Zuge der Erschließung des Baugebietes Gründlein II vorgenommen werden.

Abstimmung: 6 : 0

8. Bauplan: Neubau eines Einfamilienwohnhauses, Fl.Nr. 110, Gmkg. Traindorf

Das alte Wohnhaus auf der Fl.Nr. 110, Gmkg. Traindorf soll abgebrochen und im Anschluss ein neues Wohngebäude (Einfamilienwohnhaus) errichtet werden. In der nichtöffentlichen Sitzung, TOP 5, wird über die Erschließung mittels Wasser beraten.

Beschluss:

Gegen den Abbruch des alten Wohnhauses und der Neuerrichtung des Einfamilienwohnhauses auf der FlNr. 110, Gmkg. Traindorf bestehen keine Einwendungen.

Abstimmung: 6 : 0

9. Bauplan: Errichtung eines Einfamilienwohnhauses und einer Garage, Fl.Nr. 307, Gmkg. Oberleinleiter

Bereits in der Bau-und Umweltausschuss-Sitzung am 26.10.2017 beschlossen, dass dem Bau eines Wohnhauses mit Garage auf der FlNr. 307, Gmkg. Oberleinleiter zugestimmt wird, wenn die Grundstücksanschlüsse Scheuring grunddienstbarkeitsmäßig abgesichert werden. Alle in diesem Zusammenhang anfallenden Kosten (Baukosten, Vermessung, Nivellierung, Ingenieurleistungen, Grunddienstbarkeit, usw.) hat der Antragsteller zu übernehmen.

Beschluss:

Grundsätzlich besteht gegen das Bauvorhaben keine Einwendungen. Jedoch muss eine Grunddienstbarkeit über die Erschließung und eine Erschließungsvereinbarung mit dem Antragsteller abgeschlossen werden. Nach Vorlage dieser Voraussetzungen, kann der Vorbescheid im Zuge der laufenden Verwaltung abschließend bearbeitet werden.

Abstimmung: 6 : 0

10. Bauplan: Bauvoranfrage zum Neubau einer landwirtschaftlichen Maschinenhalle, Fl.Nr. 664, Gmkg. Traindorf

Der Antragsteller beabsichtigt den Neubau einer landwirtschaftlichen Maschinen- und Lagerhalle. Das Grundstück befindet sich im Außenbereich § 35 BauGB und ist in einem äußerst sensiblen Bereich.

Beschluss:

Der Markt Heiligenstadt i. OFr. stimmt dem Bauvorhaben grundsätzlich zu, wenn der Grundstückseigentümer gemäß § 35 BauGB privelligiert und das Bauvorhaben für seinen Betrieb notwendig ist. Die Kanal- und Wasserleitungen auf dem Grundstück sind grundbuchmäßig abzusichern.

Abstimmung: 6 : 0

11. Bauplan: Umbau und Anbau einer landwirtschaftlichen Maschinen- und Lagerhalle, Fl.Nr. 16, Gmkg. Stücht

Beschluss:

Gegen vorgelegtes Bauvorhaben bestehen keine Einwendungen; das gemeindliche Einvernehmen wird hiermit erteilt.

Abstimmung: 6 : 0

12. Bauplan: Neubau einer Einfamilienwohnhauses mit Einliegerwohnung und Garagen, Fl.Nr. 215/1, Gmk. Heiligenstadt

Es werden nachfolgende Abweichungen von der Bayerischen Bauordnung beantragt:

Bedingt durch die vorhandene Geländeform (talseitig steilabfallend mit einer Höhendifferenz im Mittel von über 5,60 m von Gehsteigkante Lindenweg zu Geländeoberkante talseitig an Süd-Westfassade) wäre die Gebäudehöhe von natürlichem Gelände im Mittel ca. 7,74 m. Das bedingt eigentlich Gebäudeklasse 4. Da es sich von der Nutzung her nur um ein Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung handelt, wird beantragt die Gebäudehöhe von einer festgelegten Geländehöhe einzustufen, damit wieder Gebäudeklasse 1 erreicht wird. Gebäudeklasse 4 für dieses Bauprojekt würde hinsichtlich Statik (Prüfstatiker) und Brandschutzausführung zu einer unbilligen Härte für den Bauherrn führen, weil er defacto nichts Anderes baut, wie in der Nachbarbebauung bereits vorhanden. Der Brandschutz (Anleiterbarkeit-Rettungswegehöhe kleiner 7 m). wird mit der vorhandenen Planung eingehalten. Der 2. Rettungsweg über Terrassen bzw. über eine Stahlaußentreppe ist ohne Einschränkung gegeben. Das steil abfallende Gelände und die Dienstbarkeit des nichtüberbaubaren Gemeindekanals kann der Bauherr nicht ändern. Die Baugestaltung und Höhe ist unter Würdigung der öffentlich-rechtlich geschützten nachbarlichen Belange mit den öffentlichen Belangen so vereinbar.

Auch werden nachfolgende Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes beantragt:

Es soll von der Dachausbildung (6.1 – Dachneigung steiler als max. 30 Grad und Kniestock höher 50 cm), von der Garage (6.4 – Garage auch im KG, nicht nur erdgeschossig und Stb.-flachdachdecke ohne vorgeschriebene Wellastbesteindeckung oder Pappe), von der Geländeänderung (7.1 – Geländeänderung als Auffüllung höher als 100 cm nötig), von der Stellung des Baukörpers und Baukörperhöhen mit 5.3 Baugrenzlinie (Überschreitung der Baugrenzlinie an süd-westlicher Seite), Anzahl der Vollgeschosse (5.5 – DG=Vollgeschoss dadurch 3 Vollgeschosse), Höhe der baulichen Anlage (5.6 – festgesetzte traufseitige Höhe talseitig und bergseitig werden überschritten), befreit werden.

Begründet wird der Antrag wie folgt:

Zu 6.1: Das DG soll sinnvoll mit Schlafräumen ausgebaut werden, ohne größere Dachaufbauten. Das erfordert eine höhere Dachschrägenfreiheit als mit max. 30 Grad Dachneigung. Die gewählte Kniestockhöhe und Dachneigung passt sich der umliegenden Bebauung städtebaulich an, da auch bereits höhere Dachneigungen als vorgeschrieben, vorhanden sind, z.B. Lindenweg 13 gegenüber auf FlNr. 216/4.

Zu 6.4: Wegen der Geländeform und der vorhandenen Zufahrt vom Birkenweg wird zusätzlich zur EG-Garage auch noch eine Garage im KG einplant. Auch die Nachbargebäude Schönstein und Rost haben eine KG-Garage. Das Flachdach der EG-Garage erhält eine Dacheindeckung nach heutigem Stand der Technik.

Zu 7.1: Auffüllungen bergseitig zum Lindenweg (Zufahrt und Zugang) und talseitig bzw. zum Nachbargrund sind auf Grund des stark fallenden natürlichen Geländes unumgänglich höher als 100 cm.

Zu 5.3: Wegen des Überbauverbotes der gemeindlichen Abwasserleitung rückt der Baukörper weiter talseitig weg vom Lindenweg und überschreitet die Baugrenzlinie in südwestlicher Richtung.

Zu 5.5: Das ausgebaute DG soll den Bedürfnissen des aktuellen Wohnkonzepts EG Wohnräume/DG Schlafräume dienen und damit wird aus Platzgründen ein Vollgeschoss im DG geplant. Da wegen der beengten Grundstücksbreite auch keine größere Fläche im EG mit Wohn- und Schlafräume zusammen entstehen sollen. Im freilegenden UG ist dafür eine Einliegerwohnung für die Bauherreneltern geplant.

Zu 5.6: Bei dem bestehenden natürlichen Gelände mit einer Höhendifferenz im Mittel von über 5,60 m von Gehsteigkante Lindenweg zu Geländeoberkante talseitig an Süd-Westfassade des Wohnhauses lässt sich selbst bei einem festgelegten Geländeverlauf eine Überschreitung der Traufhöhe talseitig nicht einhalten. Bergseitig wird die Traufhöhe durch das ausgebaute DG mit dem Kniestock ca. 40 cm überschritten.

Abschließend wird mitgeteilt:

Die beantragten Befreiungen sind städtebaulich vertretbar. Die Baukörperveränderungen führen nicht zu negativen Einflüssen in Belichtung und Beschattung der Nachbarn, die dem Plan auch zugestimmt haben. Es wird auf eine Grenzbauweise z.B. der Garagen verzichtet. Im Baugebiet sind ähnliche Geschossausmaße und Höhe der Traufen schon vorhanden, z.B. Nachbarbebauung FINr. 215/2 oder FINr. 215/3, Gemarkung Heiligenstadt.

Beschluss:

Da so viele Abweichungen und Befreiungen beantragt wurden, wird die Verwaltung beauftragt, das Bauvorhaben mit dem Bauamt des Landratsamtes Bamberg abzusprechen. Der Bauantrag wird in der nächsten Bauausschuss-Sitzung abschließend behandelt.

Abstimmung: 6 : 0

13. Sonstiges

13.1. Anschaffung von Spielgeräten

Für die Spielplätze Lindach, Traindorf, Veilbronn, Volkmannsreuth, Siegritz müssen Ersatzbeschaffungen durchgeführt werden. Das Angebot der Firma Eibe, Röttingen, beläuft sich auf 16.630,92 € (brutto).

Der Ortssprecher Kraus aus Lindach weist darauf hin, dass es auch etwas größere Kinder in Lindach gibt und vermehrt der Wunsch geäußert wurde, zusätzlich eine kleine Kletterwand oder Reckstange zu installieren.

MGR Bittel erinnert an die abgebaute Schaukel in Oberngrub und bittet zu prüfen, ob hier nicht auch eine Ersatzbeschaffung ansteht.

Beschluss:

Mit den Ersatzbeschaffungen besteht Einverständnis. Die Verwaltung wird beauftragt die Anschaffungen zu bestellen. Für Lindach soll noch Kletterwand bzw. Reckstange angeschafft werden. Die Verwaltung überprüft die Ersatzbeschaffung Oberngrub.

Abstimmung: 6 : 0

Vorsitzender

Schriftführer

Krämer Helmut
1. Bürgermeister

Schmidt Rüdiger
Geschäftsleiter