

Markt Heiligenstadt i.OFr.

Marktplatz 20 · 91332 Heiligenstadt



Niederschrift der öffentlichen Sitzung

<u>Gremium:</u>	Marktgemeinderat Heiligenstadt i.OFr.
<u>Sitzungsort:</u>	Turnhalle der Grundschule Heiligenstadt
<u>am:</u>	31.03.2021
<u>Beginn:</u>	18:00
<u>Ende:</u>	20:15
<u>Zahl der Mitglieder:</u>	16

Anwesend sind:

1. Bürgermeister

Herr Stefan Reichold

Mitglieder Marktgemeinderat

Herr Bernd Büttner
Frau Elisabeth Dicker
Frau Cornelia Dorsch
Herr Christian Götz
Herr Thomas Hänchen
Herr Johannes Hösch
Herr Dieter Hümpfner
Herr Peter Kießkalt
Herr Matthias Kramer
Herr Michael Lottes
Herr Christian Ott
Herr Josef Pickel
Herr Karl-Heinz Potzel
Frau Eva-Katharina Schmidt
Frau Schenk Gräfin Monika von Stauffenberg

Verwaltung

Herr Rüdiger Schmidt

Entschuldigt:

Herr Georg Bittel

Tagesordnung:

Öffentliche Sitzung

- 1 Genehmigung der Niederschrift vom 11.02.2021
- 2 6. Änderung des Flächennutzungsplanes, Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB; Gemeinde Königsfeld
- 3 1. Änderung Bebauungs- und Grünordnungsplan "Drügendorf - Eschlipper Straße Ost", Markt Eggolsheim; Vollzug des BauGB § 4 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB; Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
- 4 Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Bammersdorf, Langer Weg" mit integriertem Grünordnungsplan; Flächenutzungsplan, Änderung "Bammersdorf,Langer Weg" im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB; Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
- 5 Erlass einer Einbeziehungssatzung Fl.Nr. 204/22, Gemarkung Heiligenstadt
- 6 Erlass einer Einbeziehungssatzung Fl.Nr. 291 + 292, Gemarkung Lindach
- 7 Sonstiges

Protokoll:

Öffentliche Sitzung

1. Genehmigung der Niederschrift vom 11.02.2021

Beschluss:

Gegen die Niederschrift vom 11.02.2021 (öffentlicher Teil) bestehen keine Einwendungen; sie wird hiermit genehmigt.

Abstimmung: 16 : 0

2. 6. Änderung des Flächennutzungsplanes, Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB; Gemeinde Königsfeld

In der Sitzung vom 11.02.2021 wurde die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Königsfeld für eine Teilfläche der Flurnummer 1106, Gemarkung Königsfeld, Ortsteil Kotzendorf, bereits behandelt.

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen hat der Gemeinderat der Gemeinde Königsfeld in der Sitzung am 04.02.2021 die im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB über vorgebrachte Bedenken abgewogen. In der gleichen Sitzung hat der Gemeinderat von Königsfeld den Entwurf der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes samt Begründung in der Fassung vom 04.02.2021 gebilligt und die Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Der Markt Heiligenstadt i.OFr. wurde als Nachbargemeinde am Verfahren beteiligt.

Beschluss:

Gegen die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Königsfeld für eine Teilfläche der Fl.Nr. 1106, Gemarkung Königsfeld, Ortsteil Kotzendorf, Landkreis Bamberg, bestehen aus Sicht des Marktes Heiligenstadt i.OFr. keine Einwendungen.

Abstimmung: 16 : 0

3. 1. Änderung Bebauungs- und Grünordnungsplan "Drügendorf - Eschlipper Straße Ost", Markt Eggolsheim; Vollzug des BauGB § 4 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB; Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Der Marktgemeinderat von Eggolsheim hat in seiner Sitzung vom 15.12.2020 beschlossen, den rechtsverbindlichen Bebauungs- und Grünordnungsplan „Drügendorf, Eschlipper Straße – Ost“ zum 1. Mal zu ändern.

Wesentlicher Grund der Planung sind die Anpassung an geänderte städtebaulicher Ziele. Es sollen weiterhin Flächen für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen werden.

Gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB handelt es sich bei der Aufstellung um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Die Regelungen unter § 13a Abs. 2 Nrn. 3 und 4 BauGB treffen auf den vorliegenden Fall zu bzw. werden in Anspruch genommen.

Für das weitere Verfahren gelten die Vorschriften nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 bis 3 BauGB. Im vereinfachten Verfahren wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Der betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Der Markt Heiligenstadt i.OFr. wurde als Nachbargemeinde am Verfahren beteiligt.

Beschluss:

Gegen die 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplan „Drügendorf – Eschlipper Straße Ost“, Markt Eggolsheim, bestehen aus Sicht des Marktes Heiligenstadt i.OFr. keine Einwendungen.

Abstimmung: 16 : 0

4. Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Bammersdorf, Langer Weg" mit integriertem Grünordnungsplan; Flächennutzungsplan, Änderung "Bammersdorf, Langer Weg" im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB; Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Der Marktgemeinderat des Marktes Eggolsheim hat in seiner Sitzung am 27.08.2020 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, den o. g. Bebauungsplan aufzustellen und den Flächennutzungsplan im sog. Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern. Wesentliches Ziel der Planung ist es, der vorhandenen Nachfrage nach Wohnraum durch die Entwicklung von attraktiven, familienfreundlichen Wohnquartieren zu begegnen.

Der Marktgemeinderat hat in öffentlicher Sitzung am 09.02.2021 den Vorentwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Bammersdorf, Langer Weg“ und der Änderung des Flächennutzungsplanes gebilligt und beschlossen, die frühzeitige öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zu den Planvorentwürfen durchzuführen.

Zeitnah zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange erfolgt die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB. Die Vorentwürfe der Bauleitpläne liegen in der Zeit vom 22.02.2021 bis einschließlich 22.03.2021 im Rathaus des Marktes Eggolsheim im Foyer EG zu jedermanns Einsichtnahme öffentlich aus. Darauf wurde mit Bekanntmachung vom 12.02.2021 hingewiesen. Der Markt Heiligenstadt i.OFr. wurde als Nachbargemeinde am Verfahren beteiligt.

Beschluss:

Gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Bammersdorf, Langer Weg“, Markt Eggolsheim, mit integrierten Grünordnungsplan und Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren bestehen aus Sicht des Marktes Heiligenstadt i.OFr. keine Einwendungen.

Abstimmung: 16 : 0

5. Erlass einer Einbeziehungssatzung Fl.Nr. 204/22, Gemarkung Heiligenstadt

Der Grundstückseigentümer der Flurnummer 204/22, Gemarkung Heiligenstadt hat einen Bauantrag über Neubau eines Einfamilienwohnhauses gestellt. Dazu wird festgestellt, dass bereits im Jahre 1989 das LRA Bamberg eine Genehmigung der Bauvoranfrage auf Errichtung eines Wohnhauses auf dem Grundstück Flurnummer 204/22, Gemarkung Heiligenstadt, in Aussicht gestellt hat (Punkt 1 bis 4). Das Grundstück wurde dann verkauft und der neue Grundstückseigentümer hat dann im Jahre 1995 eine Erschließungsvereinbarung mit der Gemeinde abgeschlossen, wonach der Markt Heiligenstadt i.OFr. sich bereit erklärt hat, die Erschließung mit Straße, Wasser und Abwasser durchzuführen und der Antragsteller alle Kosten übernimmt. Der Markt Heiligenstadt i.OFr. hat die Erschließung durchgeführt und die entsprechenden Bescheide erlassen. Im Jahre 2020 wurde das Grundstück weiter veräußert und der neue Eigentümer hat nunmehr einen Bauantrag eingereicht. Die Verwaltung des Marktes Heiligenstadt i.OFr. hat den Bauantrag im Zuge der laufenden Verwaltung bearbeitet und zur Genehmigung an das LRA Bamberg weitergereicht.

Mit Schreiben vom 08.03.2021 teilt nunmehr das Bauamt des LRA Bamberg mit:

Das Baugrundstück liegt nicht innerhalb eines Bebauungsplanes (§ 30 BauGB), auch nicht nach § 34 BauGB im Innenbereich des Ortsteiles und ist somit im Außenbereich situiert. Da das Bauvorhaben unter keinen der Privilegierungstatbestände des Außenbereichs nach § 35 Abs. 1 BauGB zu werten ist, sind sonstige Vorhaben nur dann zulässig, wenn durch deren Realisierung keiner der öffentlichen Belange nach § 35 Abs. 3 BauGB nachteilig berührt wird.

Jedoch widerspricht die Errichtung des Einfamilienwohnhauses der im Flächennutzungsplan eingezeichneten Darstellung. Dieser weist das Baugrundstück als Grünfläche aus und gibt dadurch an, dass die Fläche der Erholung, der Flora und Fauna dienen soll. Eine Wohnbebauung ist hier nicht vorgesehen.

Gleichzeitig werden durch das Vorhaben die natürliche Eigenart der Landschaft und ihr Erholungswert beeinträchtigt. Eine solche Beeinträchtigung ist bereits dann gegeben, wenn sich das Vorhaben nicht eins zu eins in die vorhandenen prägenden Elemente des Außenbereichs wie Wiesen, Felder, Wald, Äcker usw. einfügt und den Erholungscharakter des Außenbereichs einschränkt. Da durch die Errichtung von nicht privilegierten Gebäuden grundsätzlich eine wesensfremde Bebauung vorliegt, wird durch diese die natürliche Eigenart der Landschaft in ihrem Aussehen und ihrer Funktion negativ verändert.

Der Bauantrag kann nur weiterbearbeitet werden, wenn das Vorhaben in Einklang mit dem gemeindlichen Flächennutzungsplan steht. Um dies zu erreichen, wäre eine Bauleitplanung in Absprache mit dem Markt Heiligenstadt erforderlich.

Nach Rücksprache mit dem Bauamt des Landratsamtes Bamberg muss eine Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden und das Außenbereichsgrundstück in den Innenbereich hereingezogen werden.

Die Verwaltung hat bereits Rücksprache mit einem Architekten genommen und eine Kostenschätzung für die Aufstellung dieser Einbeziehungssatzung eingeholt. Weiterhin wurde eine Vereinbarung zwischen dem Markt Heiligenstadt i.OFr. und dem Grundstückseigentümer der FlNr. 204/22, Gemarkung Heiligenstadt getroffen, wonach dieser sämtliche Kosten für die Aufstellung der Satzung übernommen hat.

Beschluss:

Der Markt Heiligenstadt i.OFr. stellt für das Gebiet des Gemeindeteils Heiligenstadt eine Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB auf, das nachfolgende Grundstücke erfasst:

- Flurnummer 204/22, Gemarkung Heiligenstadt

Der Auftrag über Ausarbeitung und Erstellung des Planentwurfes wird an Architekt Ellhard Baier, Wischbergstraße 11 a, 91332 Heiligenstadt erteilt.

Abstimmung: 16 : 0

6. Erlass einer Einbeziehungssatzung Fl.Nr. 291 + 292, Gemarkung Lindach

Beschluss:

Der Markt Heiligenstadt i.OFr. stellt für das Gebiet des Gemeindeteils Lindach eine Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB auf, das nachfolgende Grundstücke erfasst:

- Flurnummer 291 und 292, Gemarkung Lindach

Der Auftrag über Ausarbeitung und Erstellung des Planentwurfes wird an Architekt Ellhard Baier, Wischbergstraße 11 a, 91332 Heiligenstadt erteilt.

Abstimmung: 15 : 1

7. Sonstiges

Vorsitzender

**Stefan Reichold
1. Bürgermeister**

Schriftführer

**Rüdiger Schmidt
Geschäftsleiter**