



Protokoll

der 6. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 04.06.2018 im Haus des Gastes, 2. Obergeschoss, Burgstraße 6, 91327 Gößweinstein.

Beginn: 19:00 Uhr

Ende: 21:00 Uhr

Anwesend:

Vorsitzender:	Hanngörg Zimmermann, 1. Bürgermeister
Ausschussmitglieder:	Daniela Drummer Georg Lang Georg Rodler Konrad Schrüfer
Stellv. Ausschussmitglieder:	Jürgen Kränzlein (Vertreter für Georg Bauernschmidt) Manuela Engelhardt (Vertreterin für Tanja Rost)
Entschuldigt fehlt:	Georg Bauernschmidt, 2. Bürgermeister Tanja Rost
Verwaltung:	Manfred Neuner

I. Öffentliche Sitzung

1. **Genehmigung des Protokolls der öffentlichen Sitzung vom 17.05.2018**
2. **Bericht des Bürgermeisters**
3. **Fl.Nr. 468/1, Gmkg. Morschreuth;
Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Carport und Garage**
4. **Fl.Nr. 271, 271/3, 271/4, 271/5 und 271/6, Gmkg. Gößweinstein;
Umbau und Erweiterung eines Autohauses**
5. **Fl.Nr. 1053, Gmkg. Stadelhofen;
Antrag auf Erteilung einer Erstaufforstungserlaubnis**
6. **Fl.Nr.529/1, Gmkg. Leutzdorf;
Antrag auf Erlass einer Einbeziehungssatzung**
7. **Feuerwehrgerätehaus Leutzdorf**
8. **Anfragen**

Vor Beginn der Sitzung erfolgte zu den Tagesordnungspunkten 3 bis 7 im öffentlichen Teil und 3 und 4 im nichtöffentlichen Teil eine Ortsbegehung. Treffpunkt hierzu war um 16:00 Uhr am Rathaus in Gößweinstein.

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.

T A G E S O R D N U N G :

I. Öffentliche Sitzung

1. Genehmigung des Protokolls der öffentlichen Sitzung vom 17.05.2018

Sachverhalt:

Das Protokoll liegt noch nicht vor, eine Genehmigung erfolgt in der nächsten Sitzung.

2. Bericht des Bürgermeisters

Sachverhalt:

In eigener Zuständigkeit wurden von der Verwaltung nachstehende Bauvorhaben, für welche das gemeindliche Einvernehmen erteilt wurde, an das Landratsamt Forchheim übermittelt:

Fl.Nr. 661/1 und 661, Gmkg. Gößweinstein;
Neubau Einfamilienwohnhaus mit Garagenanlage

Fl.Nr. 273, Gmkg. Behringersmühle;
Tekturantrag zu BV 166/2012 (Erhöhung Dach, Ausbau OG)

Fl.Nr. 687, Gmkg. Wichsenstein;
Dachsanierung eines landwirtschaftlichen Nebengebäudes

Fl.Nr. 524/2, Gmkg. Wichsenstein;
Dachsanierung, Nutzungsänderung Stall

Fl.Nr. 247/5, Gmkg. Wichsenstein;
Errichtung einer Dachgaube, Überdachung Eingangstreppe

Fl.Nr. 44, Gmkg. Morschreuth;
Errichtung einer grenzständigen Überdachung und Brandmauer, Nutzungsänderung Wohnung

Fl.Nr. 56/12, Gmkg. Kleingesees;
Neubau Einfamilienwohnhaus mit Carport

Fl.Nr. 37/3, Gmkg. Wichsenstein;
Neubau Einfamilienwohnhaus mit Garage

**3. Fl.Nr. 468/1, Gmkg. Morschreuth;
Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Carport und Garage**

Sachverhalt:

Für das Grundstück Fl.Nr. 468/1 der Gemarkung Morschreuth ist der Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Carport und Garage beantragt. Das Baugrundstück befindet sich innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Hartberg-Schottenäcker“, von dem Befreiungen wie folgt notwendig sind:

- a) Dachneigung 40° beantragt, vorgegeben: 42° bis 48°
- b) Kniestock 0,665 m beantragt, vorgegeben: bis max. 0,30 m
- c) Dachüberstand Traufe 0,44 m beantragt, vorgegeben: nicht mehr als 0,30 m.

Beschluss:

Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Hartberg-Schottenäcker“ werden folgende Befreiungen für:

- d) die Dachneigung 40°
- e) den Kniestock 0,665m
- f) den Dachüberstand 0,44 m

nach § 31 Abs. 2 BauGB erteilt. Das gemeindliche Einvernehmen für den Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport und Garage wird nach § 36 BauGB auf der Fl.Nr. 468/1 der Gemarkung Morschreuth erteilt.

Abstimmungsergebnis: 7:0

**4. Fl.Nr. 271, 271/3, 271/4, 271/5 und 271/6, Gmkg. Gößweinstein;
Umbau und Erweiterung eines Autohauses**

Sachverhalt:

Für das bestehende Autohaus in der Balthasar-Neumann-Straße wurde ein Bauantrag für einen Umbau und eine Erweiterung eingereicht. Dabei ist vorgesehen, dass das bestehende Wohnhaus abgebrochen wird und an dieser Stelle ein Werkstattneubau erfolgt. Der bestehende Ausstellungsraum soll erweitert werden und einen Auslieferungsraum erhalten. Im hinteren Bereich des Gebäudes erfolgen eine Vergrößerung der bestehenden Büroräume, ein Anlieferungsraum und ein Aufenthaltsraum. Hinzu kommen noch Umbauten im bestehenden Autohaus. Für das betreffende Baugrundstück liegt der Bebauungsplan Baugebiet „A“ Stempferhof – Büchenstock – Steinacker vor, von dem Befreiungen wie folgt notwendig sind:

- 1. Nutzung des Grundstückes vom allgemeinen Wohngebiet zur gewerblichen Nutzung
- 2. Überbauung der Baugrenzen in alle Richtungen
- 3. Überschreitung der Grundflächenzahl von 0,4 auf 0,85
- 4. Abweichung von der Dachform vom Satteldach von 25 – 40° auf überwiegend Flachdach
- 5. Abweichung von der Ausbildung der Fassaden von geputzt oder Holzverkleidung auf Metallverkleidung.

Für geplante Werbeanlagen auf dem Grundstück und am Gebäude erfolgt ein gesonderter Bauantrag.

Beschluss:

Für den Umbau und der Erweiterung des Autohauses auf den Fl.Nrn. 271, 271/3, 271/4, 271/5 und 271/6 der Gemarkung Gößweinstein wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB erteilt.

Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „A“ Stempferhof – Büchenstock – Steinacker werden Befreiungen nach § 36 Abs. 2 BauGB wie folgt erteilt.

1. Nutzung des Grundstückes vom allgemeinen Wohngebiet zur gewerblichen Nutzung
2. Überbauung der Baugrenzen in alle Richtungen
3. Überschreitung der Grundflächenzahl von 0,4 auf 0,85
4. Abweichung von der Dachform vom Satteldach von 25 – 40° auf überwiegend Flachdach
5. Abweichung von der Ausbildung der Fassaden von geputzt oder Holzverkleidung auf Metallverkleidung.

Abstimmungsergebnis: 7:0

5. Fl.Nr. 1053, Gmkg. Stadelhofen; Antrag auf Erteilung einer Erstaufforstungserlaubnis

Sachverhalt:

Für das Grundstück Fl.Nr. 1053 der Gemarkung Stadelhofen liegt ein Erstaufforstungsantrag vor. Von rund 15.000 qm Grundstücksfläche sind bereits 5.800 qm Waldfläche vorhanden. Die restliche Fläche wird als Grünland (Wiese) genutzt.

Im Flächennutzungsplan (Aufforstungskonzept) des Marktes Gößweinstein wurde die Fläche als „Fläche für die Landwirtschaft – Flächen sind von Erstaufforstung freizuhalten“ festgesetzt und somit als Fläche der Kategorie 3 eingestuft. In begründeten Einzelfällen kann eine Erstaufforstung erlaubt werden.

Beratung:

Bei der vorangegangenen Ortsbesichtigung machte sich der Bau- und Umweltausschuss ein Bild von der Örtlichkeit. In der Beratung wird auf den Flächennutzungsplan und das Aufforstungskonzept nochmals kurz eingegangen. Ziel des Aufforstungskonzeptes war, dass bestimmte landwirtschaftliche Flächen von jeglicher Erstaufforstung freigehalten werden sollen, andere Flächen hingegen z.B. ohne Erlaubnisbescheid aufgeforstet werden können.

Für das beantragte Grundstück hat man sich gegen eine Aufforstung ausgesprochen. Dieses insbesondere, da durch eine Aufforstung das Landschaftsbild und die Sichtverhältnisse auf der Straße durch Verschattung beeinträchtigt wird.

Beschluss:

Dem Erstaufforstungsantrag auf Fl.Nr. 1053 der Gemarkung Stadelhofen wird im Einzelfall zugestimmt, da im Hinblick auf die Bedeutung für Natur und Landschaft (Landschaftsbild) keine Nachteile zu erkennen sind.

Als Grenzabstand zur Gemeindeverbindungsstraße (Fl.Nr. 1052) wird für die Aufforstungsfläche ein Abstand von 7 m gefordert, um einen späteren Ausbau der Straße zu ermöglichen sowie eine übermäßige Beschattung der Fahrbahn zu verhindern. Bei den Zu- und Abfahrten zu den landwirtschaftlichen Grundstücken müssen ausreichende Sichtdreiecke auf die Gemeindeverbindungsstraße geben sein.

Abstimmungsergebnis: 0:7 (Antrag abgelehnt)

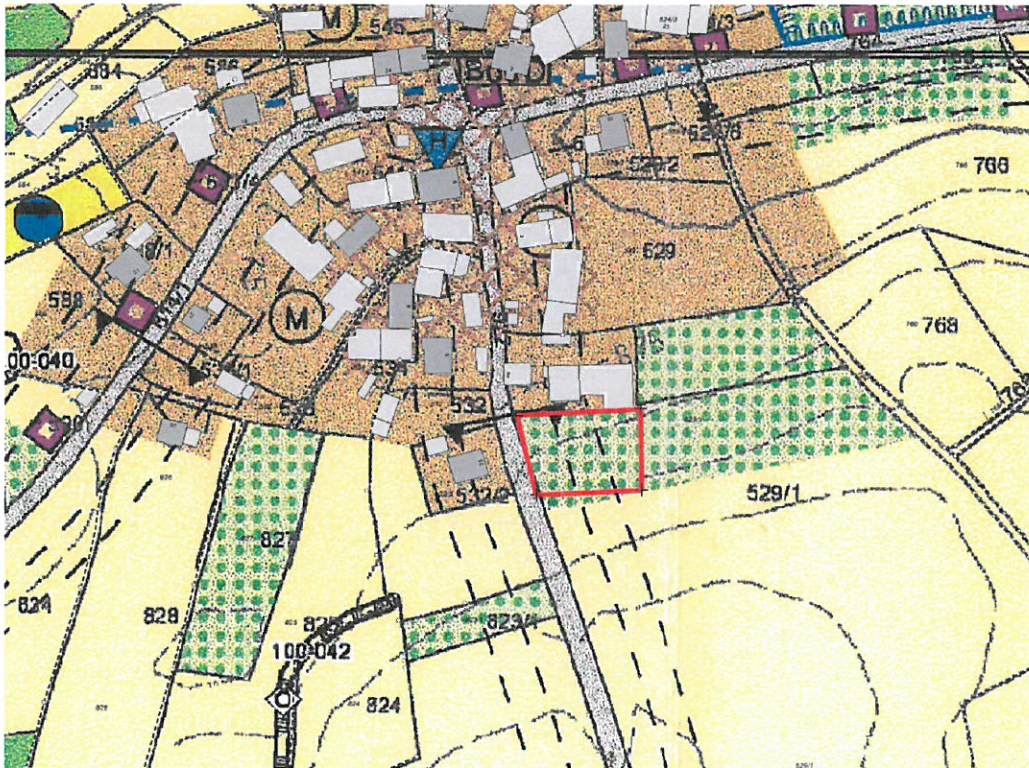
**6. Fl.Nr.529/1, Gmkg. Leutzdorf;
Antrag auf Erlass einer Einbeziehungssatzung**

Sachverhalt:

Mit Antrag vom 29.05.2018 stellt der Grundstückseigentümer von Fl.Nr. 529/1 der Gemarkung Leutzdorf den Antrag auf Erlass einer Einbeziehungssatzung für eine Teilfläche dieses Grundstückes in Hartenreuth. Vorangegangen hierzu sind bereits Gespräche mit dem Grundstückseigentümer und dem Landratsamt Forchheim, Bauabteilung.

Es solle eine Fläche von ca. 1.540 qm, welche sich derzeit im Außenbereich befindet, dem Innenbereich (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB) mit Erlass der Einbeziehungssatzung zugeordnet werden. Der Antrag wird damit begründet, dass das Grundstück kurzfristig mit einem Wohnhaus und einer Doppelgarage bebaut werden soll. Die Erschließung des Grundstückes wurde bereits mit dem Neubau der Kreisstraße vorgenommen und ist somit gesichert.

Eine Bebauung einer weiteren Teilfläche des Grundstückes kann zugestimmt werden, da bereits auf der anderen Straßenseite ein Wohnhaus steht und mit Erlass einer Einbeziehungssatzung eine Abrundung der Bauflächen (und Ortsbild) gegeben ist.



Beschluss:

Einer Bebauung einer Teilfläche von Fl.Nr. 529/1 kann zugestimmt werden, wenn eine Einbeziehungssatzung erlassen wird.

An den Marktgemeinderat geht deshalb die Empfehlung auf Erlass einer Einbeziehungssatzung (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB) für eine Teilfläche von ca. 1.540 qm aus dem Grundstück Fl.Nr. 529/1 der Gemarkung Leutzdorf.

Abstimmungsergebnis: 7:0

7. Feuerwehrgerätehaus Leutzdorf

Sachverhalt:

Das Feuerwehrgerätehaus in Leutzdorf befindet sich baulich in einem schlechten Zustand. Durch erhebliche Feuchtigkeit im Gerätehaus sind bereits Funkgeräte ausgefallen und die Schläuche schimmeln an. Um die baulichen Mängel am Gerätehaus abzustellen, sind erhebliche Investitionen notwendig.

Vom Bau- und Umweltausschuss ist über die weitere Vorgehensweise zu entscheiden.

Beratung:

Bei der Ortsbesichtigung konnte sich der Bau- und Umweltausschuss ein Bild vom Zustand des Feuerwehrgerätehauses machen.

- Derzeit hat die FFW Leutzdorf 44 aktive Feuerwehrleute, davon auch 8 Atemschutzträger und 2 weitere Feuerwehrkameraden, die bei der FFW Gößweinstein aktiv gemeldet sind.
- Es finden regelmäßig Übungen und Leistungsprüfungen statt.
- Die Wehr hat eine gesunde Altersstruktur (von jung bis alt).
- Das Feuerwehrhaus befindet sich in einem sehr schlechten Zustand.
 - Feuchtigkeit im gesamten Haus (auch an den Innenwänden vom Boden her)
 - Dach ist sanierungsbedürftig und hat offene Stellen
 - Räume im 1. OG dürfen nicht mehr betreten werden wegen Einsturzgefahr
 - Heizung: Holzofen im Schulungsraum, Elektroheizung im WC, keine Heizung in der Fahrzeughalle vorhanden
 - Schimmelbildung im Haus ist gesundheitsgefährdend.
- Durch die Feuchtigkeit im Haus schimmeln die Feuerwehrschräuche und aufgrund der Minustemperaturen sind die Funkgeräte im Winter nicht immer einsatzbereit bzw. teilweise defekt.
- Tragkraftspritzenanhänger (TSA) ist aufgrund der Feuchte im Haus stark angerostet.

In der Beratung werden folgenden Punkte ausführlich besprochen:

- Eine Sanierung des Hauses scheidet aufgrund des desolaten Zustandes des Hauses aus.
- Die Feuerwehr Leutzdorf ist bereit den Neubau weitestgehend in Eigenleistung zu errichten, wobei der Markt Gößweinstein insbesondere die Baukosten und die Planung trägt.
- Es ist zu prüfen, ob ein Neubau zwingend mit staatlichem Zuschuss gebaut werden muss oder ob ein Neubau ohne Zuschuss nicht günstiger ausfällt. Dabei sind jedoch die entsprechenden Regelungen der GUV einzuhalten.
- Mit den Nachbarn (Eigentümern der Grundstücke Flur-Nr. 17 und Flur-Nr. 16/2 Gemarkung Leutzdorf) wurde bereits im Vorfeld gesprochen und angefragt, ob Bereitschaft besteht notwendige Flächen für den Neubau dem Markt Gößweinstein kostenfrei zur Verfügung zu stellen. Dies wurde von beiden in Aussicht gestellt.
- Angedacht ist die Errichtung einer Fahrzeughalle, eines Umkleideraumes, einer WC-Anlage und eines Besprechungsraumes.

- Aufgrund der räumlichen Nähe der FFW Leutzdorf zur FFW Gößweinstein wurde über die Notwendigkeit einer eigenständigen Wehr in Leutzdorf diskutiert.

Beschluss:

Es soll zunächst an ein Planungsbüro eine qualifizierte Planung (Grundlagenermittlung) im Rahmen der vorhandenen Haushaltsmittel in Auftrag gegeben werden. Stehen hierfür keine Haushaltsmittel oder nicht ausreichende Haushaltsmittel zur Verfügung, erfolgt eine erneute Behandlung im Gremium.

Abstimmungsergebnis: 7:0

8. Anfragen

Sachverhalt:


Es wird angefragt, ob zukünftig die Sitzungen wieder gemäß Sitzungskalender stattfinden? Hierzu wird mitgeteilt, dass dies grundsätzlich der Fall ist, jedoch aufgrund aktuell anstehender Themen und dadurch notwendiger Beschlüsse nicht immer möglich ist.

Für die Richtigkeit des Protokolls:

Sitzungsleiter:


Hannsörg Zimmermann
1. Bürgermeister

Schriftführer:


Manfred Neuner
Bauamtsleiter

II. Nichtöffentliche Sitzung