



Protokoll

der 6. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 22.07.2020 Kulturwerkstatt Fränkische Schweiz, Morschreuth-Kirchenstraße 12, 91327 Gößweinstein.

Beginn: 17:30 Uhr
Ende: 18:50 Uhr

Anwesend:

Vorsitzender: Hanngörg Zimmermann, 1. Bürgermeister

Ausschussmitglieder: Georg Bauernschmidt, 2. Bürgermeister
Manfred Hänchen, 3. Bürgermeister
Daniela Drummer ab TOP 6 ö, 18:30 Uhr
Hans Heckel
Konrad Schrüfer
Maximilian Sebald

Verwaltung: Manfred Neuner

Beratung: Herr Dipl.-Ing. Hans-Jürgen Sauer zu TOP 2 ö und nö

I. Öffentliche Sitzung

1. **Genehmigung des Protokolls der öffentlichen Sitzung vom 16.06.2020**
2. **Fl.Nr. 37, Gmkg. Gößweinstein;
Nutzungsänderung des bestehenden Gasthofes "Rose" zum Café mit Ferienwohnungen und Wohnungen**
3. **Bericht des Bürgermeisters und Bekanntgabe von Beschlüssen aus der letzten nichtöffentlichen Sitzung vom 16.06.2020**
4. **Fl.Nr. 229, Gmkg. Gößweinstein;
2. Tekturantrag zum Bauantrag BV 2003/0320, Umbau der Physiotherapiepraxis und zweier Besprechungsräume**
5. **Fl.Nr. 537/4, Gmkg. Gößweinstein;
Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage**
6. **Begleitende Baumaßnahmen im Zuge der Wasserleitungssanierung Gößweinstein;
Empfehlungsbeschluss**
7. **Fl.Nr. 228 und 228/5, Gmkg. Gößweinstein;
Bauvoranfrage für den Neubau Wohn- und Praxisgebäude Gößweinstein**
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.

Der Einfachheit beginnt die Protokollierung mit dem öffentlichen Teil. Tatsächlich beginnt um 17:30 Uhr der nichtöffentliche Teil und um 18:15 Uhr der öffentliche Teil.

TAGESORDNUNG:

I. Öffentliche Sitzung

1. Genehmigung des Protokolls der öffentlichen Sitzung vom 16.06.2020

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis: 6:0

2. FI.Nr. 37, Gmkg. Gößweinstein; Nutzungsänderung des bestehenden Gasthofes "Rose" zum Café mit Ferien- wohnungen und Wohnungen

Sachverhalt:

Für den ehemaligen Gasthof „Rose“ wurde eine Bauvoranfrage für die Nutzungsänderung und den damit verbundenen Umbau beantragt.

Gleichzeitig stellt der Planfertiger folgende Anfragen:

- 1) Nutzungsänderung der Gastronomie zum Café mit Bäckereiverkauf im EG
- 2) Nutzungsänderung der Beherbergungsstätte zu Ferienwohnungen im 1. OG
- 3) Errichtung von 3 – 4 Mietwohnungen im 2. OG und DG (3. OG)
- 4) Umgestaltung der Fassade durch Schaffung eines großen Zugangs für das Café mit bäckereiverkauf auf der Südwestseite
- 5) Genehmigung einer neuen Anlieferzone für Bäckerei und Café auf der Nordwestseite
- 6) Zustimmung zur Stellplatzberechnung mit Antrag auf Ablösung fehlender Stellplätze beim Markt Gößweinstein

Die Pläne hierzu werden in der Sitzung vorgestellt.

Für das Bauvorhaben sind insgesamt 32 Stellplätze gemäß der Stellplatzsatzung des Marktes Gößweinstein vom 18.07.2018 notwendig, wovon 2 Stellplätze (Garagen) vorhanden sind. Auf dem Baugrundstück können keine weiteren Stellplätze mehr nachgewiesen werden. Gemäß § 5 können Abweichungen von der Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde erteilt werden. Es wird deshalb vorgeschlagen, eine Abweichung von der Stellplatzsatzung zu erteilen, so dass von den 30 erforderlichen Stellplätzen 20 Stellplätze abzulösen sind.

Mit dem Bauwerber ist eine Anpachtung auf einem gemeindlichen Grundstück besprochen.

Beschluss:

Der Nutzungsänderung des bestehenden Gasthofes „Rose“ zum Café mit Ferienwohnungen und Wohnungen auf der FI.Nr. 37 der Gemarkung Gößweinstein wird unter folgenden Voraussetzungen zugestimmt:

- a) Das 20 Stellplätze vom Bauwerber abgelöst werden
- b) Dass das Landratsamt Forchheim als Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit dem Markt Gößweinstein gemäß § 5 der Stellplatzsatzung vom 18.07.2018 eine Abweichung erteilt.

Abstimmungsergebnis: 6:0

3. Bericht des Bürgermeisters und Bekanntgabe von Beschlüssen aus der letzten nichtöffentlichen Sitzung vom 16.06.2020

Bericht des Bürgermeisters

Von der Verwaltung wurde in eigener Zuständigkeit für dem **Wohnhausanbau auf Fl.Nr. 118/9 der Gemarkung Behringersmühle** das gemeindliche Einvernehmen erteilt und an das Landratsamt Forchheim zur weiteren Bearbeitung übersandt.

Bekanntgabe von Beschlüssen aus der letzten nichtöffentlichen Sitzung

Für die Errichtung einer Blitzschutzanlage an den beiden Faultürmen in der Kläranlage wurde der Auftrag an die Firma Roth Blitzschutz, Weilersbach, erteilt.

**4. Fl.Nr. 229, Gmkg. Gößweinstein;
2. Tekturantrag zum Bauantrag BV 2003/0320, Umbau der Physiotherapiepraxis und zweier Besprechungsräume**

Sachverhalt:

Im Hotel Stempferhof erfolgen verschiedene Umbaumaßnahmen. So werden die Räumlichkeiten der Physiotherapiepraxis und zweier Besprechungsräume umgebaut zu Gästezimmern. In den unterschiedlichen Etagen des Hotels werden in manchen Gästezimmern die Nasszellenbereiche erneuert, z. T. auch die Gästezimmer selbst verändert. An den Clubraum im Erdgeschoss erfolgt der Anbau eines Wintergartens, ebenso erhält der Gastraum (Restaurant) einen Anbau. Die Veränderungen im Gebäude erfolgen ohne jegliche baukonstruktive Veränderung des Tragwerks.

Größere Veränderungen an der Außenansicht erfolgen im Bereich des Hauptzugangs (Vordach), des Restaurants und des Wintergartenanbaus. Ansonsten werden lediglich kleinere Veränderungen an Dachaufbauten und den Fenstern vorgenommen, welche ohne nennenswerte Bedeutung sind.

Mit der Vergrößerung des Restaurants wird die Baugrenze überschritten. Eine Befreiung hinsichtlich der Baugrenzenüberschreitung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „A“ Stempferhof – Büchenstock – Steinacker wird erforderlich.

An Stellplätzen werden laut Planung insgesamt 87 Stellplätze benötigt, 92 Stellplätze sind auf dem Baugrundstück und Fl.Nr. 233 bereits nachgewiesen.

Die Pläne für das Bauvorhaben werden in der Sitzung vorgestellt/gezeigt.

Beschluss:

Für den 2. Tekturantrag zum Bauantrag BV 2003/320, Umbau der Physiotherapiepraxis und zweier Besprechungsräume in Gästezimmer sowie Erweiterung des Clubraumes um einen Wintergarten des Hotels Stempferhof auf der Fl.Nr. 229 der Gemarkung Gößweinstein wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB erteilt.

Der Überschreitung der Baugrenzen für den Restaurantbereich wird nach § 31 Abs. 2 BauGB zugestimmt.

Die erforderlichen Stellplätze sind auf dem Baugrundstück und dem Grundstück Fl.Nr. 233 der Gemarkung Gößweinstein nachzuweisen und mit einer Dienstbarkeit (für Fl.Nr. 233) zu sichern.

Abstimmungsergebnis: 6:0

**5. FI.Nr. 537/4, Gmkg. Gößweinstein;
Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage**

Sachverhalt:

Das beantragte Bauvorhaben wurde bereits in der Bau- und Umweltausschusssitzung am 26.05.2020 als Anfrage behandelt und die Zustimmung grundsätzlich erteilt.

Das Bauvorhaben befindet sich innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „B“ Bauersleite. Wie bereits berichtet, sind auf dem Grundstück FI.Nr. 537 nun bis zu 5 Wohnhäuser geplant, was im Vorfeld mit dem Landratsamt besprochen wurde.

Zwischenzeitlich erfolgte die Vermessung für das betreffende Baugrundstück, welches nun die FI.Nr. 537/4 besitzt, auf dem ein Einfamilienwohnhaus mit Garage und Stellplatz errichtet werden soll. Von den Festsetzungen des Bebauungsplans werden Befreiungen für das geplante Bauvorhaben wie folgt notwendig:

- Befreiung für die Abweichung von der Firstrichtung (hier: West-/Ostrichtung)
- Befreiung für einen höheren Kniestock (hier: bis ca. 1,25 m)
- Befreiung für ein weitere Vollgeschoss (hier: 2 Vollgeschosse)
- Befreiung von der Anbaupflicht der Garage an das Wohnhaus (hier: freistehend)
- Befreiung von der Dachform für die Garage (hier: Flachdach)
- Befreiung für die Überbauung von den Baugrenzen (hier: nordwestlich).

Die vorstehenden Befreiungen wurden alle bereits in der Sitzung am 26.05.2020 besprochen.

Erschließung:

Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

Im betreffenden Baugrundstück sind für Wasser und Abwasser keine Hausanschlüsse vorhanden. Diese müssen von den Haupttrassen im Weg FI.Nr. 533 noch in das Baugrundstück verlegt werden.

Anbindung an die öffentliche Verkehrsfläche

Die Anbindung an die öffentliche Verkehrsfläche ist derzeit nicht gegeben. Der Markt Gößweinstein erwirbt deshalb eine Teilfläche (FI.Nr. 537/5) aus dem Grundstück FI.Nr. 537 und wird dies künftig zur öffentlichen Verkehrsfläche widmen, ggf. auch eine Verschmelzung mit FI.Nr. 537/1) beantragen. Ist die Widmung erfolgt, ist die öffentliche Erschließung gesichert.

Beschluss:

Dem Antrag auf Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage auf der FI.Nr. 537/4 der Gemarkung Gößweinstein wird unter der folgenden Auflage zugestimmt, dass das Grundstück FI.Nr. 537/5 der Gemarkung Gößweinstein zur öffentlichen Verkehrsfläche gewidmet wird. An den Marktgemeinderat ergeht die Empfehlung, die entsprechende Wegewidmung vorzunehmen.

Für den Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage auf der FI.Nr. 537/4 der Gemarkung Gößweinstein werden nach § 31 Abs. 2 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „B“ Bauersleite folgende Befreiungen erteilt:

- Befreiung für die Abweichung von der Firstrichtung (hier: West-/Ostrichtung)
- Befreiung für einen höheren Kniestock (hier: bis ca. 1,25 m)
- Befreiung für ein weitere Vollgeschoss (hier: 2 Vollgeschosse)
- Befreiung von der Anbaupflicht der Garage an das Wohnhaus (hier: freistehend)
- Befreiung von der Dachform für die Garage (hier: Flachdach)
- Befreiung für die Überbauung von den Baugrenzen (hier: nordwestlich).

Das gemeindliche Einvernehmen wird nach § 36 BauGB mit der vorstehenden Auflage erteilt.

Abstimmungsergebnis: 6:0

**6. Begleitende Baumaßnahmen im Zuge der Wasserleitungssanierung Gößweinstein;
Empfehlungsbeschluss**

Sachverhalt:

In der letzten Bau- und Umweltausschusssitzung wurde nach vorangegangenen Ortsbesichtigungen folgender Beschluss gefasst:

„Das Ing.-Büro Seuss, Amberg, wird beauftragt Sanierungsvorschläge (Punktuelle Sanierung der Gehwege) incl. anfallender Kosten nach folgenden Prioritäten zu erarbeiten:

1. Gehwege in der Balthasar-Neumann-Straße (ab GH Zur Post) über den Marktplatz bis zur Tankstelle in der Pezoldstraße
2. Thomas-Kirchner-Straße/Heinrich-Faust-Straße
3. An der Martinswand, Gehweg, sofern noch Haushaltsmittel vorhanden sind.

Die Sanierungsvorschläge werden in der nächsten Sitzung gewertet. Es erfolgt dann eine Vergabeempfehlung an den Marktgemeinderat für die Sitzung am 30.07.2020.“

Im Haushalt 2020 stehen hierfür insgesamt 250.000,00 EUR zur Verfügung.

1. Gehwegbereiche Pezoldstraße

Vom Ing.-Büro wurden die Kosten für die Gehwegerneuerung beidseits in der Pezoldstraße überschlägig ermittelt. Diese belaufen sich für die Instandsetzung der schadhafte Flächen (ca. 1.240 m²) entlang der Ortsdurchfahrt auf rund 250.000,00 € (brutto ohne Nebenkosten).

2. Asphaltierung Gartenweg

Hier wurden insgesamt 340 m² Fläche angesetzt, wovon im Zuge des Wasserleitungsbaus ca. 104 m² zu Lasten der Wiesentgruppe gehen würden. Bei einem ganzheitlichen Deckeneinbau fallen anteilig für ca. 240 m² Asphaltierung für den Markt Gößweinstein Kosten in Höhe von rund 17.500,00 € (brutto ohne Nebenkosten) an.

Anmerkung Ing.-Büro

Die Gehwegflächen zwischen Marktplatz und GH Zur Post sind in Ordnung und werden beibehalten. D.h. neuwertige Gehwegplatten sind sorgfältig auszubauen vor den erforderlichen Aufgrabungen und im Anschluss wieder zu verlegen.

Zwischen Tankstelle Raimund und Marktplatz (neuwertige Bereiche vor der Sparkasse und bei Infotafel werden auch hier beibehalten) können, wie überschlägig ermittelt, sämtliche Gehwegflächen mit schadhafte Betonplatten beidseits der Pezoldstraße im Zuge der WL-Maßnahme in Stand gesetzt werden.

Nach momentanem Stand ist es aus Kostengründen nicht möglich, weitere Straßensanierungsarbeiten bzw. Ausbesserungsarbeiten an Gehwegen und Nebenflächen in den Bereichen: Büchenstock, Thomas-Kirchner-/Heinrich-Faust-Straße usw. mit auszuführen.

Die Aufstellung über die Sanierungs- und Reparaturarbeiten an Innerortsstraßen- und Gehwegfläche vom Ing.-Büro Seuss vom 17.07.2020 ist dem Protokoll als Anlage beigefügt.

Beschluss:

An den Marktgemeinderat ergeht die Empfehlung, die Gehwege beidseits der Pezoldstraße vom Marktplatz bis zur Einmündung Am Bärenstein (Tankstelle Raimund) zu sanieren.

Abstimmungsergebnis: 7:0

**7. FI.Nr. 228 und 228/5, Gmkg. Gößweinstein;
Bauvoranfrage für den Neubau Wohn- und Praxisgebäude Gößweinstein**

Sachverhalt:

Auf den Grundstücken FI.Nr. 227/4, 228 und 228/5 der Gemarkung Gößweinstein soll ein Neubau für eine Arztpraxis und Wohnung entstehen. Ein Teilbereich der Grundstücke befindet sich innerhalb des rechtsgültigen Bebauungsplanes „A“ Stempferhof – Büchenstock – Steinacker, von denen Befreiungen wie folgt beantragt werden:

- a) Überschreitung der Baugrenzen
- b) Dachneigung und Dachform (Die Bedachung des erdgeschossigen Baukörpers ist gegenüber dem Hauptbaukörper untergeordnet und wird als begrünte Flachdachkonstruktion ausgebildet. Der Hauptbaukörper erhält ein Satteldach mit ca. 27° Dachneigung)
- c) Änderung der Firstrichtung (nun Südwest – Nordost gegenüber Nordwest – Südost)
- d) Garagenausbildung (hier offene Stellplätze, kein Anbau an Gebäude)
- e) Dacheindeckung (hier Biberdeckung in anthrazitfarbig)

Für das Bauvorhaben sind laut Planungsunterlagen 30 Stellplätze auf dem Grundstück dargestellt.

Beschluss:

Für den Neubau eines Wohn- und Praxisgebäudes auf den Grundstücken FI.Nr. 227/4, 228 und 228/5 der Gemarkung Gößweinstein wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB erteilt.

Den erforderlichen Befreiungen von den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „A“ Stempferhof – Büchenstock – Steinacker wird nach § 31 Abs. 2 BauGB für die

- a) Überschreitung der Baugrenzen
- b) Dachneigung und Dachform (Die Bedachung des erdgeschossigen Baukörpers ist gegenüber dem Hauptbaukörper untergeordnet und wird als begrünte Flachdachkonstruktion ausgebildet. Der Hauptbaukörper erhält ein Satteldach mit ca. 27° Dachneigung)
- c) Änderung der Firstrichtung (nun Südwest – Nordost gegenüber Nordwest – Südost)
- d) Garagenausbildung (hier offene Stellplätze, kein Anbau an Gebäude)
- e) Dacheindeckung (hier Biberdeckung in anthrazitfarbig)

zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: 7:0

8. Anfragen

Neue Querungshilfe beim Autohaus Bayer

Es sind seit längerer Zeit keine Bautätigkeiten mehr erkennbar, wann wird die Maßnahme fertig, bzw. die Ampel und Baustellensicherung abgebaut.

Hierzu wird mitgeteilt, dass heute die Bauabnahme erfolgte. Die Ampel morgen außer Betrieb genommen und die halbseitige Sperrung in dieser Woche noch aufgehoben wird. Der Abbau der Ampel erfolgt in der nächsten Woche.

Für die Richtigkeit des Protokolls:

Sitzungsleiter:


Hannörgg Zimmermann
1. Bürgermeister

Schriftführer:


Manfred Neuner
Bauamtsleiter

II. Nichtöffentliche Sitzung