Protokoll

der 3. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 20.04.2021 im Haus des Gastes, 2. Obergeschoss, Burgstraße 6, 91327 Gößweinstein.

Beginn: 19:00 Uhr
Ende: 20:12 Uhr

Anwesend:

Vorsitzender:	Hanngörg Zimmermann, 1. Bürgermeister
Ausschussmitglieder:	Manfred Hänchen, 3. Bürgermeister Hans Heckel Maximilian Sebald
Stellv. Ausschussmitglieder:	Reinhold Hutzler (Vertreter für Daniela Drummer) Kerstin Hölzel (Vertreter für Georg Bauernschmidt)
Entschuldigt fehlt:	Georg Bauernschmidt, 2. Bürgermeister Benno Beck Daniela Drummer Konrad Schrüfer
Zuhörer:	Georg Lang (ab TOP 6)
Verwaltung:	Manfred Neuner

I. Öffentliche Sitzung

1. **Genehmigung des Protokolls der öffentlichen Bau- und Umweltausschusssitzung vom 23.02.2021**
2. **Bericht des Bürgermeisters und Bekanntgabe von Beschlüssen aus der nichtöffentlichen Sitzung vom 23.02.2021**
3. **Fl.Nr. 341, Gmkg. Gößweinstein;**
   Nutzungserweiterung einer Praxis um die Fläche einer Kapelle und Sakristei
4. **Fl.Nr. 24, Gmkg. Leutzdorf;**
   Nutzungsänderung einer bestehenden Garage zur Kfz-Werkstatt
5. **Fl.Nr. 694/T, Gmkg. Wichsenstein;**
   Bauvoranfrage für ein Einfamilienwohnhaus mit Doppelgarage
6. **Anbau an das bestehende Feuerwehrhaus Kleingesee;**
   Überplanmäßige Kosten
7. **Anfragen**

Der 1. Bürgermeister eröffnet die Sitzung und stellt fest, dass die Ladung ordnungsgemäß erfolgt und der Bau- und Umweltausschuss beschlussfähig ist. Die Tagesordnung wird geändert, da der geplante Tagesordnungspunkt Nr. 3 im nichtöffentlichen Teil nun in der öffentlichen Sitzung behandelt wird. Mit der Änderung der Tagesordnung besteht Einverständnis.

TAGESORDNUNG:

I. Öffentliche Sitzung

1. Genehmigung des Protokolls der öffentlichen Bau- und Umweltausschusssitzung vom 23.02.2021

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis: 6:0

2. Bericht des Bürgermeisters und Bekanntgabe von Beschlüssen aus der nichtöffentlichen Sitzung vom 23.02.2021

Sachverhalt:

Bericht des Bürgermeisters

Für nachstehende Bauvorhaben wurde das gemeindliche Einvernehmen in eigener Zuständigkeit erteilt:

a) Fl.Nr. 1923/2, Gmkg. Gößweinstein;
Ersatzbau für baufällige Scheune und neue Überdachung
b) Fl.Nr. 1008/3, Gmkg. Stadelhofen;
Neubau eines Wochenendhauses
c) Fl.Nr. 48/2 u. 48/1 T, Gmkg. Kleingesee;
Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garagen
d) Fl.Nr. 48/1 und 48/2 T, Gmkg. Kleingesee;
Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garagen
e) Fl.Nr. 490, Gmkg. Stadelhofen;
Dachgeschossausbau im bestehenden Wohnhaus (im Genehmigungsfreistellungsverf.)
f) Fl.Nr. 340, Gmkg. Gößweinstein;
Neubau Biomasseheizkraftwerk Gößweinstein (im Genehmigungsfreistellungsverf.)

Alle Bauvorhaben wurden bereits an das Landratsamt Forchheim zur weiteren Bearbeitung, bzw. Kenntnisnahme übersandt.

Kanalanschluss für das Baugrundstück Fl.Nr. 228, Gmkg. Gößweinstein;
Dringliche Anordnung für die Anschlussarbeiten

Für das Baugrundstück Fl.Nr. 228 ist ein Anschluss an den öffentlichen Abwasserkanal sicher zu stellen. Ausgangslage hierfür war nur, dass ein Abzweig am Hauptkanal vorhanden war. Es

wurde deshalb mit den Anschlussarbeiten am Abzweig beim Hauptkanal begonnen, um evtl. feststellen zu können, ob bereits ein Hausanschluss für das Grundstück Fl.Nr. 228 vorhanden ist. Erst nach großzügiger Freistellung des Abzweiges beim Hauptkanal wurde ersichtlich, dass eine Hausanschlussleitung vom Hauptkanal bis in das betreffende Baugrundstück mit ca. 11 m

Länge zu verlegen ist. Die weiteren Grabungsarbeiten der nächsten Tage erfolgten unter erschwerten Bedingungen, da teils fester Fels zum Vorschein kam und den Einsatz eines Meißelbaggers (6 Std.) erforderlich machte. Zudem zeigte sich auf, dass noch mehrere Leitungen (2 x Strom, Wasser, Telefon) die Kanaltrasse queren und somit vorsichtig gearbeitet werden muss. Gegenüber der Ausgangslage zeigte sich nun klar ab, dass mit hohen Anschlusskosten zu rechnen ist, die die Wertgrenze von 10.000,00 EUR für die Bewirtschaftung von Haushaltsmitteln durch den 1. Bürgermeister übersteigen wird. Da nun die Bauarbeiten im vollen Gange waren und nicht mehr gestoppt werden konnten, wurde im Rahmen einer Dringlichen Anordnung nach Art. 37 Abs. 3 GO die Weiterführung der Arbeiten beschlossen. Die Gesamtkosten für den Kanalhausanschluss betrugen 12.345,25 EUR.

Bekanntgabe von Beschlüssen aus der nichtöffentlichen Sitzung vom 23.02.2021, bei denen der Geheimhaltungsgrund entfallen ist

Es wurde der Auftrag für die gesamtheitliche Zustandsbewertung (Leistungsbereich 1) für das Kanalnetz im Hauptort Gößweinstein an das Sachverständigenbüro Schneeberg & Kraus in Höhe von 19.500,00 EUR vergeben.

Hinweis auf eine mögliche BUA-Sitzung am 29.04.2021:
Im Zuge des Wasserleitungsbaus in Gößweinstein sollen auch Mängel am öffentlichen Kanal mit behoben werden. Von der Verwaltung wird derzeit geprüft, ob diesbezüglich noch eine Auftragsvergabe (Beschluss) notwendig ist. Sollte dies der Fall sein, wird vor der Marktgemeinderatsitzung am 29.04.2021 eine Bau- und Umweltausschusssitzung abgehalten.
Um Terminvormerkung wird gebeten.

3. Fl.Nr. 341, Gmkg. Gößweinstein; Nutzungserweiterung einer Praxis um die Fläche einer Kapelle und Sakristei

Sachverhalt:

Im bestehenden Anwesen soll die vorhandene Arztpraxis um den Bereich der ehemaligen Kapelle (mit Sakristei) erweitert werden. Im Innenbereich finden geringfügige Umbauten statt, da u.a. die künftige Anmeldung in den Bereich der Kapelle verlegt wird. In der Außenansicht erfolgt ebenfalls nur eine geringfügige Änderung an der Fassade durch den Einbau von Fenstern und Türen, welche der bestehenden Fassadenansicht angeglichen wird.
Die notwendige Anzahl von Stellplätzen ändert sich durch die Nutzungserweiterung der Praxis nicht.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird für die Nutzungserweiterung einer Praxis um die Fläche einer Kapelle und Sakristei auf der Fl.Nr. 341, Gmkg. Gößweinstein, nach § 36 BauGB erteilt.

Abstimmungsergebnis: 6:0

4. Fl.Nr. 24, Gmkg. Leutzdorf; Nutzungsänderung einer bestehenden Garage zur Kfz-Werkstatt

Sachverhalt:

Eine bestehende Garage auf Fl.Nr. 24 der Gemarkung Leutzdorf soll zu einer Kfz-Werkstatt umgenützt werden. Das betreffende Grundstück liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB) und ist im Flächennutzungsplan (FNP) als gemischte Baufläche (M) ausgewiesen. Bei normalen Verhältnissen können in der Werkstatt max. 2 Pkw´s gleichzeitig repariert werden, wobei einer der Stellplätze mit einer Hubarbeitsbühne vorgesehen ist. Die Betriebszeiten für den Werkstattbetrieb werden von 08:00 Uhr bis 17:00 Uhr angegeben. Neben dem Betriebsinhaber ist kein weiteres Personal vorgesehen. Das Verkehrsaufkommen kann aufgrund der „kleinen" Werkstatt als gering angesehen werden. Lediglich Kleintransporter (Paketdienste etc.), welche Ersatzteile anliefern, werden hinsichtlich des Verkehrsaufkommens genannt. Aufgrund der Größe der Werkstatt und der Betriebsbeschreibung kann von einem „nicht wesentlich störendem" Betrieb ausgegangen werden.
Das gemeindliche Einvernehmen wird deshalb unter den vorstehenden Voraussetzungen erteilt.

Anzumerken ist, dass aufgrund der Nutzungsänderung der Garage die Stellplätze für das bestehende Wohnhaus (1 Wohnung) entfallen und Stellplätze für den Betrieb (Besucherparkplätze, Anlieferung etc.) nicht mit eingeplant wurden. Da sich gegenüber das Feuerwehrhaus Leutzdorf befindet, ist vom Antragsteller sicher zu stellen, dass keine Fahrzeuge auf öffentlichem Grund abgestellt werden. Auf dem Baugrundstück ist die Anzahl der entsprechenden Stellplätze nachzuweisen.

Beschluss:

Vom Antragsteller ist sicherzustellen, dass auf öffentlichem Verkehrsgrund keine Fahrzeuge abgestellt werden. Die Anzahl notwendiger Stellplätze ist auf dem eigenen Grundstück deshalb nachzuweisen. Dem Antrag auf Vorbescheid für die Nutzungsänderung einer Doppelgarage zur Kfz-Werkstatt auf der Fl.Nr. 24 der Gemarkung Leutzdorf wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB erteilt.

Abstimmungsergebnis: 6:0

5. Fl.Nr. 694/T, Gmkg. Wichsenstein; Bauvoranfrage für ein Einfamilienwohnhaus mit Doppelgarage

Sachverhalt:

Für eine Teilfläche des Grundstückes Fl.Nr. 694, Gmkg. Wichsenstein, wird für die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage eine Bauvoranfrage beantragt. Die betreffende Teilfläche des Grundstückes ist im Flächennutzungsplan als Waldfläche dargestellt. Nach Rücksprache mit dem Landratsamt Forchheim wird das Grundstück dem „Außenbereich" zugeordnet, obwohl das Grundstück eher einer Baulücke gleicht.

Im Zuge der Dorferneuerung und Flurneuordnung ist in etwa ab dem Ende des Grundstückes Fl.Nr. 693/2 bis zum Grundstück Fl.Nr. 690 der Ausbau (Erneuerung Unterbau, Asphaltdecke) des Schotterweges vorgesehen.
Die Erschließung des Grundstückes ist über die Ortsstraße Fl.Nr. 701/3, Gmkg. Wichsenstein, möglich. Die Anschlüsse für die Wasserver- und Abwasserentsorgung sind bereits auf dem Grundstück Fl.Nr. 694 vorhanden. Für den künftigen Bauplatz sind deshalb weitere Anschlüsse

vom Grundstückseigentümer kostenmäßig zu übernehmen, was mit dem Grundstückseigentümer und künftigen Bauherrn abgesprochen wurde.

Beschluss:

Für die Bauvoranfrage für den Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage auf einer Teilfläche von Fl.Nr. 694, Gmkg. Wichsenstein, wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB erteilt.

Abstimmungsergebnis: 6:0

6. Anbau an das bestehende Feuerwehrhaus Kleingesee; Überplanmäßige Kosten

Sachverhalt:

Die ursprünglich geplanten Baukosten für den Anbau an das bestehende Feuerwehrhaus Kleingesee betrugen 129.000,- €. Derzeit sind Aufträge in Höhe von 130.284,82 € inkl. der Nachträge 1 bis 12 freigegeben. Es stehen noch die Vergaben für die nachfolgenden vier Gewerke an:
- Außenputzarbeiten
- Treppe Schlauchturm
- Außenanlage
- Absauganlage

Nach Einholung der Angebote reicht das veranschlagte Budget im Haushalt 2021 von 60.000,- € jedoch nicht aus, um die Arbeiten fertigzustellen.

Bisher wurden in 2021 insgesamt 26.211,48 € an Rechnungen gezahlt. Weiterhin sind bereits Aufträge (ausstehende Rechnungen) in Höhe von 10.395,15 € beauftragt worden. Nachdem die vorliegenden Angebote (für die vier ausstehenden Gewerke) in Summe weitere 39.989,00 € kosten würden, werden in 2021 insgesamt 76.595,63 € an Haushaltsmittel benötigt.

Da bei den vorliegenden Angeboten noch nicht alle Positionen final bestimmt werden können, sind weitere Kostenmehrungen nicht ausgeschlossen. Seitens der Verwaltung wird deshalb vorgeschlagen, überplanmäßige Ausgaben in Höhe von max. 20.000,- € für das Bauvorhaben freizugeben, wodurch dann max. 80.000,- € an Haushaltsmitteln für 2021 zur Verfügung stehen würden. Die Deckung der überplanmäßigen Ausgaben kann durch die Rücklage erfolgen.

Beratung:

Es wird angefragt, auf welche Höhe sich nun die voraussichtlichen Gesamtkosten für den Anbau an das Feuerwehrhaus in Kleingesee belaufen. Hierzu wird mitgeteilt, dass sich die Kosten voraussichtlich auf 173.678,19 € belaufen werden. Aus dem Gremium wird darauf hingewiesen, dass im Bau- und Umweltausschuss ein Beschluss für den Anbau in Höhe von rund 70.000,00 EUR gefasst wurde und man nun bei rund 173.000,00 EUR liegt. Wie kommt dies zustande?
Der Vorsitzende teilt hierzu mit, dass der Anbau ursprünglich „kleiner" und „einfacher" geplant war. Da für den Anbau jedoch Fördermittel beantragt wurden, sind hierfür die Kriterien zu beachten. Schon alleine dadurch ist eine Kostensteigerung gegeben.
In der weiteren Diskussion verweist der Vorsitzende auf die Kosten aller drei Feuerwehrhäuser gemäß nachstehenden Tabellen.

FFW Haus Behringersmühle							
Plankosten	IST-Kosten	(+/-)		Nachträge		Baunebenkosten	
297.243,78 €	333.313,28 €	12,1%		71.032,42 €	21,3%	38.834,76 €	11,7%
FFW Haus Leutzdorf							
Plankosten	IST-Kosten	(+/-)		Nachträge		Baunebenkosten	
207.523,00 €	239.544,25 €	15,4%		30.629,74 €	12,8%	8.389,40 €	3,5%
FFW Haus Kleingesee							
Plankosten	IST-Kosten	(+/-)		Nachträge		Baunebenkosten	
129.000,00 €	173.678,19 €	34,6%		28.836,93 €	16,6%	2.847,08 €	1,6%

Aus dem Gremium wird mitgeteilt, dass zu den Plankosten in Höhe von 129.000,00 EUR für den Anbau in Kleingesee kein Beschluss vorliegt. Vom Vorsitzenden wird darauf hingewiesen, dass die Baumaßnahme durch den Haushalt 2020 genehmigt ist und dass während der Bauphase im Bau- und Umweltausschuss immer wieder über den Baukostenstand und die ausgeführten Arbeiten sowie anstehenden Arbeiten berichtet wurde (u.a. Marktgemeinderatssitzung vom 16.06.2020, 22.07.2020 und 20.10.2020). Bereits daraus war die Höhe von 129.000,00 EUR ersichtlich.
Im weiteren Verlauf der Beratung wird darauf hingewiesen, dass laut Mitteilung der Feuerwehr Kleingesee das Vorhaben durch komplette Eigenleistung der Feuerwehr erfolgt. Hierzu teilt der Vorsitzende mit, dass verschiedene Gewerke in der Ausführung mit Fachfirmen notwendig sind. Auf der nächsten Bau- und Umweltausschusssitzung wird hierüber detailliert Auskunft gegeben.

Beschluss:

Für das Bauvorhaben Anbau an das bestehende Feuerwehrhaus Kleingesee werden max. 20.000,- € an überplanmäßigen Ausgaben für das Haushaltsjahr 2021 bewilligt.

Abstimmungsergebnis: 5:1

7. Anfragen

Sachverhalt:

Es werden keine Anfragen gestellt.

Für die Richtigkeit des Protokolls:

Sitzungsleiter:

Hanngörg Zimmermann
1. Bürgermeister

Schriftführer:

Manfred Neuner
Bauamtsleiter

II. Nichtöffentliche Sitzung