



## Protokoll

**der 7. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 18.07.2023 im Haus des Gastes, 2. Obergeschoss, Burgstraße 6, 91327 Gößweinstein.**

Beginn: 19:00 Uhr

Ende: 20:00 Uhr

### **Anwesend:**

Vorsitzender:	Hanngörg Zimmermann, 1. Bürgermeister
Ausschussmitglieder:	Georg Bauernschmidt, 2. Bürgermeister Manfred Hänchen, 3. Bürgermeister Tanja Rost Konrad Schrüfer
Stellv. Ausschussmitglieder:	Reinhold Hutzler (Vertreter für Daniela Drummer) Georg Lang (Vertreter für Frank Krasser)
Entschuldigt fehlt:	Daniela Drummer Frank Krasser
Verwaltung:	Manfred Neuner

### **I. Öffentliche Sitzung**

- 1. Genehmigung des Protokolls der öffentlichen Bau- und Umweltausschusssitzung vom 20.06.2023**
- 2. Bericht des Bürgermeisters und Bekanntgabe von Beschlüssen aus der nichtöffentlichen Sitzung vom 20.06.2023, bei denen der Geheimhaltungsgrund entfallen ist**
- 3. Fl.Nr. 504, Gmkg. Gößweinstein;  
Änderungsantrag zum Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses (von 5 auf 6 WE) und Errichtung einer Garage**
- 4. Fl.Nr. 228/2, Gmkg. Gößweinstein; Dachgeschossausbau eines Zweifamilienwohnhauses zum Dreifamilienwohnhaus mit 6 Stellplätzen und energetischer Sanierung**
- 5. 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.

# TAGESORDNUNG:

## I. Öffentliche Sitzung

### 1. Genehmigung des Protokolls der öffentlichen Bau- und Umweltausschusssitzung vom 20.06.2023

#### **Beschluss:**

Das Protokoll, welches im Ratsinformationssystem bereitgestellt bzw. in Kopie zugestellt wurde, wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis: 7:0

### 2. Bericht des Bürgermeisters und Bekanntgabe von Beschlüssen aus der nichtöffentlichen Sitzung vom 20.06.2023, bei denen der Geheimhaltungsgrund entfallen ist

#### **Sachverhalt:**

#### **Bericht des Bürgermeisters**

##### **Dorfweiher Leutzdorf - Stützmauer**

Am Dorfweiher in Leutzdorf ist eine Stützmauer vorhanden, welche das Gelände zur höherliegenden Staatsstraße stützt. Die Stützmauer ist teilweise eingebrochen und muss erneuert werden. Der Auftrag hierzu wurde an die Firmen Grüner aus Straßhüll und Wolf aus Bösenbirkig erteilt. Da sich der notwendige Arbeitsumfang nicht einschätzen lässt, wurde vereinbart, dass die Arbeiten in Regie erfolgen. Das Staatliche Bauamt Bamberg wurde bei einer gemeinsamen Ortsbegehung bereits um eine Kostenbeteiligung gebeten, dies wurde aber abgelehnt, da die Standfestigkeit der Straße nicht gefährdet ist.

##### **Sanierung der Trockenmauer beim Spielplatz ehem. Hallenbad; Ergebnis der Voruntersuchung**

Die Voruntersuchung (Geotechnische Untersuchung) ergab, dass das Gelände hinter der Trockenmauer überwiegend eine gute Standfestigkeit aufweist.

Es ist deshalb vorgesehen:

- a) Die Trockenmauer und die Böschung abzutragen, so dass eine ca. 40 %ige Böschungsneigung entsteht
- b) Entlang der Straßen/Wasserrinne eine Mauer aus Kalksteinquader mit ca. 60 cm Höhe zur Straße hin zu errichten, um evtl. herabfallende Steine dahinter aufzufangen
- c) Auf dem Damm oben zum Spielplatz hin einen Stabgitterzaun als Absturzsicherung zu errichten

Die Maßnahme wird als TOP für die nächste Marktgemeinderatsitzung vorbereitet, um Haushaltsmittel für eine evtl. Ausführung noch in 2023 zu erhalten. Als Bauzeit wird der Zeitraum Oktober 2023 bis Oktober 2024 vorgesehen.

**Bekanntgabe von Beschlüssen aus der nichtöffentlichen Sitzung vom 20.06.2023, bei denen der Geheimhaltungsgrund entfallen ist**

Es liegen keine Bekanntgaben vor.

**3. Fl.Nr. 504, Gmkg. Gößweinstein;  
Änderungsantrag zum Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses (von 5 auf 6 WE)  
und Errichtung einer Garage**

**Sachverhalt:**

Das Bauvorhaben wurde zuletzt in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 22.03.2022 als Mehrfamilienwohnhaus mit 5 Wohneinheiten (WE) behandelt. Das gemeindliche Einvernehmen mit den notwendigen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes und die Baugenehmigung hierfür wurden zwischenzeitlich erteilt. Der Rohbau des Mehrfamilienwohnhauses steht bereits.

Mit Posteingang vom 21.06.2023 wird nun für das Mehrfamilienwohnhaus ein Änderungsantrag zu einem bereits genehmigten Verfahren (Tekturantrag) eingereicht. Die Änderungen beziehen sich gegenüber dem ursprünglichen Antrag auf Erweiterung von 5 WE auf 6 WE und die Errichtung einer Garage sowie zusätzlicher notwendiger Stellplätze.

Wie bereits beim früheren Antrag sind auch bei diesem Antrag Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „B“ Bauersleite, wie folgt, erforderlich:

- a) Errichtung der Garage und Stellplätze außerhalb der Baugrenzen
- b) Errichtung von 6 WE, gem. BPI 2 WE, genehmigt bisher 5 WE
- c) Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) 0,67, gem. BPI GRZ 0,4, genehmigt bisher 0,64

Die notwendigen Befreiungen werden aufgrund der Größe des Mehrfamilienwohnhauses, der Anzahl der Wohnungen, der Stellplatzanzahl und der notwendigen Verkehrsfläche (Zufahrt, Wendeplatz) benötigt. Begründet wird dies damit, dass mehr Wohnungen in Gößweinstein zur Verfügung stehen (Wohnraummangel). Aufgrund der 6 WE sind für das Mehrfamilienwohnhaus auch 13 Stellplätze nachzuweisen, was somit erneut zu einer höheren GRZ von 0,67 führt.

Im ursprünglichen Antrag (5 WE) waren 10 Stellplätze notwendig. Für die 6 WE sind nun 3 weitere Stellplätze notwendig, die auf dem Nachbargrundstück Fl.Nr. 504/12 (anderer Eigentümer) per Dienstbarkeit nachgewiesen werden. Die notwendige Anzahl der Stellplätze (13 Stck.) ist somit nachgewiesen. Allerdings erscheinen die Stellplätze sehr schmal, was befürchten lässt, dass dies in der Praxis beim Ein- und Aussteigen sowie beim Rangieren zu Problemen führen wird. Der Stellplatz Nr. 7 darf durch Überbauung (z.B. Terrasse) nicht verkleinert werden. Von der gemeindlichen Stellplatzsatzung wird der Abweichung -Mehr als 4 zusammenhängende Stellplätze sind über eine gemeinsame Zu-/Ausfahrt auf die öffentliche Verkehrsfläche zu erschließen-, zugestimmt.

Gemäß den Antragsunterlagen erfolgte keine Zustimmung der Grundstücksnachbarn, wie auch beim vorangegangenen Antrag. Mit Datum vom 26.06.2023 erheben die Nachbarn von Fl.Nr. 504/7 Einwendungen gegen den Änderungsantrag (Erhöhung von 5 WE auf 6 WE). Insbesondere wird auf die große Kubatur des Hauses zum relativ kleinen Baugrundstück und der großen Anzahl an Wohnungen verwiesen, was ein Zusammenleben der Hausbewohner untereinander und auch mit den Anwohnern verschärft. Weiter wird auch auf die große Flächenversiegelung aufgrund der hohen Anzahl an Stellplätzen verwiesen. Die Nutzung der Stellplätze wird ebenfalls als nicht praxistauglich befürchtet. Dem Bau der Garage wird gebeten, nicht zuzustimmen,

da sich dort ein massiver Fels befindet und durch die anfallenden Felsabtragungsarbeiten Risse/Schäden am Haus Nr. 5 und 7 erwartet werden. Das Schreiben wird den Marktgemeinderäten mit den Sitzungsunterlagen zur Kenntnis gegeben.

Ebenso wird das Schreiben der Einwandführer von Fl.Nr. 504/5 zur Kenntnis gegeben. Sie weisen u.a. in ihrem Schreiben vom 15.07.2023 darauf hin, dass sie sich durch den Neubau des Mehrfamilienhauses mit den Balkonen extrem eingeengt fühlen und ihre Lebensqualität dadurch stark sinkt.

#### **Beratung:**

Es wird darauf hingewiesen, dass man mit dem Bauvorhaben für 5 WE dem Bauherrn bereits weit entgegengekommen ist. Mit einer weiteren WE werden Konflikte unter den Bewohnern und/oder mit den Nachbarn befürchtet. Eine weitere WE führt auch zu einem stärkeren Verkehrsaufkommen in diesem Bereich. Notwendige Abstellflächen (z.B. für Fahrräder, Kinderwagen, Gartengeräte etc.) im/oder außerhalb des Hauses werden für zu gering erachtet. Weiter wird befürchtet, dass aufgrund der beengten Verkehrsfläche auf dem Grundstück auf der öffentlichen Straße geparkt wird.

Angesprochen wird, dass sich die Kubatur des Hauses von 5 WE auf 6 WE äußerlich nicht verändert. Es werden lediglich bei 6 WE 3 weitere Stellplätze benötigt, die aber auf dem Nachbargrundstück nachgewiesen werden.

#### **Beschluss:**

Von den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „B“ Bauersleite werden Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB, wie folgt, erteilt:

- a) Errichtung der Garage und Stellplätze außerhalb der Baugrenzen
- b) Errichtung von 6 WE
- c) Überschreitung der GRZ von 0,4 auf 0,67

Von der gemeindlichen Stellplatzsatzung wird der Abweichung -Mehr als 4 zusammenhängende Stellplätze sind über eine gemeinsame Zu-/Ausfahrt auf die öffentliche Verkehrsfläche zu erschließen-, zugestimmt.

Das gemeindliche Einvernehmen wird nach § 36 BauGB erteilt.

Abstimmungsergebnis: 3:4

Anmerkung:

(Beschluss abgelehnt)

#### **4. Fl.Nr. 228/2, Gmkg. Gößweinstein; Dachgeschossausbau eines Zweifamilienwohnhauses zum Dreifamilienwohnhaus mit 6 Stellplätzen und energetischer Sanierung**

##### **Sachverhalt:**

Für das bestehende Wohnhaus in der Badangerstraße wird ein Dachgeschossausbau beantragt, so dass aus dem Zweifamilienwohnhaus ein Dreifamilienwohnhaus entsteht. Das Baugrundstück befindet sich innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „A“ Stempferhof – Büchenstock – Steinacker. Von dessen Festsetzungen werden Befreiungen, wie folgt, beantragt:

- a) Max. 2 Wohneinheiten erlaubt, künftig 3 Wohneinheiten
- b) Kniestock max. 0,50 m, im Bereich Treppenhaus 0,81 m, im Bestand bereits 0,67 m

- c) Keine Dacherker erlaubt, vorsichtshalber Befreiung für Dacherker
- d) Stellplätze/Garage vorgegeben, Stellplätze außerhalb der Baugrenzen

Begründet wird der Dachgeschossausbau mit der Weiternutzung des Bestandsgebäudes und der Schaffung neuen Wohnraums.

Mit E-Mail vom 16.07.2023 erfolgt durch den Grundstückseigentümer von Fl.Nr. 228, Gmkg. Gößweinstein, ein „Antrag“ auf Absetzung des Tagesordnungspunktes wegen nicht geklärter Fragen zum Bauvorhaben. Die E-Mail ist den Sitzungsunterlagen zur Kenntnisnahme beigelegt und wird mit dem Bauantrag zur Prüfung und Bearbeitung an das Landratsamt übersandt.

#### **Beratung:**

Auf dem schriftlichen Einwand des Nachbargrundstücksbesitzers von Fl.Nr. 228 wird kurz eingegangen. In einer heutigen E-Mail an den Markt Gößweinstein erklärte dieser, dass er mit der genannten Vorgehensweise (Prüfung seiner Einwände durch die Baugenehmigungsbehörde) einverstanden ist.

#### **Beschluss:**

Die beantragten Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „A“ Stempferhof – Büchenstock – Steinacker nach § 31 Abs. 2 BauGB für:

- a) 3 Wohneinheiten
- b) Kniestock bis 0,81 m
- c) Errichtung von Dachaufbauten (Erker)
- d) Stellplätze außerhalb der Baugrenzen

werden erteilt.

Für das Bauvorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB erteilt.

Abstimmungsergebnis: 7:0

## **5. Anfragen**

#### **Sachverhalt:**

#### **Straßenbeleuchtung für das gesamte Gemeindegebiet**

Es wird angefragt, wie der Sachstand hierzu ist.

Seitens der Verwaltung wird mitgeteilt, dass die Angelegenheit derzeit noch nicht weiterbearbeitet werden konnte.

Für die Richtigkeit des Protokolls:

Sitzungsleiter:

Hanngörg Zimmermann  
1. Bürgermeister

Schriftführer:

Manfred Neuner  
Bauamtsleiter

## **II. Nichtöffentliche Sitzung**