



Protokoll

der 9. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 17.10.2023 im Haus des Gastes, 2. Obergeschoss, Burgstraße 6, 91327 Gößweinstein.

Beginn: 18:30 Uhr

Ende: 19:35 Uhr

Anwesend:

Vorsitzender: Hanngörg Zimmermann, 1. Bürgermeister

Ausschussmitglieder: Georg Bauernschmidt, 2. Bürgermeister
Manfred Hänchen, 3. Bürgermeister
Daniela Drummer ohne Ortsbegehung und ab TOP 6
Frank Krasser
Tanja Rost

Entschuldigt fehlt: Konrad Schrüfer und dessen Vertreter Benno Beck

Verwaltung: Manfred Neuner

I. Öffentliche Sitzung

1. **Genehmigung des Protokolls der öffentlichen Bau- und Umweltausschusssitzung vom 18.07.2023**
2. **Bericht des Bürgermeisters und Bekanntgabe von Beschlüssen aus den nichtöffentlichen Sitzungen vom 18.07. und 28.09.2023, bei denen der Geheimhaltungsgrund entfallen ist**
3. **Fl.Nr. 228, Gmkg. Stadelhofen;
Antrag auf Vorbescheid für den Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage**
4. **Verkehrsknotenpunkt Morschreuth-Oberes Dorf;
Vorstellung der Planung**
5. **Fl.Nr. 406/7, Gmkg. Gößweinstein;
Nutzungsänderung Wohnung zur Ferienwohnung**
6. **Multifunktionsplatz;
Erweiterung Wohnmobilstellplatzfläche - Auftragserweiterung**
7. **Anfragen**

Vor Beginn der Sitzung erfolgte eine Ortsbegehung zu den Tagesordnungspunkten 3, 4 und 6 im öffentlichen Teil. Treffpunkt war um 17.00 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.

TAGESORDNUNG:

I. Öffentliche Sitzung

1. **Genehmigung des Protokolls der öffentlichen Bau- und Umweltausschusssitzung vom 18.07.2023**

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis: 5:0

2. **Bericht des Bürgermeisters und Bekanntgabe von Beschlüssen aus den nichtöffentlichen Sitzungen vom 18.07. und 28.09.2023, bei denen der Geheimhaltungsgrund entfallen ist**

Sachverhalt:

Bericht des Ersten Bürgermeisters

Bauvorhaben in eigener Zuständigkeit

Von der Verwaltung erfolgte die Zustimmung in eigener Zuständigkeit für folgende Bauvorhaben, welche zwischenzeitlich an das Landratsamt Forchheim zur weiteren Bearbeitung übersandt wurden:

- a) Fl.Nr. 280/1, Gmkg. Kleingeseesee;
Umbau und Erweiterung eines Einfamilienwohnhauses zum Zweifamilienwohnhaus
- b) Fl.Nr. 967, Gmkg. Leutzdorf;
Abbruch und Neubau einer landwirtschaftlichen Lagerhalle
- c) Fl.Nr. 264/2, Gmkg. Gößweinstein;
Herstellung einer Dachterrasse mit Überdachung
- d) Fl.Nr. 1003/1, Gmkg. Stadelhofen;
Errichtung eines Balkons

Bekanntgabe von Beschlüssen aus der nichtöffentlichen Sitzung vom 18.07.2023, bei denen der Geheimhaltungsgrund entfallen ist

Für das künftige Baugebiet in Kleingeseesee-Hausäcker wurde die Bauleitplanung (Flächennutzungsplan und Bebauungsplan) an das Planungsbüro TEAM 4 in Nürnberg zum Preis von rund 22.000,00 EUR erteilt.

Folgende Bauaufträge wurden an Firmen vergeben:

- a) Böschungssicherung in der Heinrich-Faust-Straße
Auftragnehmer: Firma Tiefbau Wolf, Bösenbirkig, Auftragssumme rund 82.000,00 EUR
- b) Sanierung von Fußböden im Rathaus
Auftragnehmer: Firma Hertel Möbel, Gesees, Auftragssumme rund 13.000,00 EUR
- c) Kanalsanierung im Bereich des Behringersmühler Berges

Auftragnehmer: Firma STRABAG, Neudrossenfeld, Auftragssumme rund 131.500,00 EUR

**3. Fl.Nr. 228, Gmkg. Stadelhofen;
Antrag auf Vorbescheid für den Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage**

Sachverhalt:

Für eine Teilfläche des Grundstückes Fl.Nr. 228 der Gemarkung Stadelhofen wird ein Antrag auf Vorbescheid für den Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage gestellt. Das Grundstück befindet sich am Ortseingang von Stadelhofen (kommend von Gößweinstein) auf der rechten Seite.

Bauleitplanung:

Im Flächennutzungsplan des Marktes Gößweinstein ist das Grundstück als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Eine Privilegierung wird nicht vorgebracht bzw. ist offensichtlich nicht gegeben. Somit sprechen öffentliche Belange (FNP) erstmal gegen eine Bebauung des Grundstückes.

Um eine Bebauung zu ermöglichen, ist eine Bauleitplanung (Änderung/Anpassung FNP) notwendig.

Erschließung/Zu- und Abfahrt:

Das Grundstück liegt zwar an einem öffentlichen Feld- und Waldweg (Fl.Nr. 226/5), jedoch soll die Zu- und Abfahrt über das Grundstück Fl.Nr. 231 der Gemarkung Stadelhofen erfolgen. Für diese vorhandene Wegefläche und für das Grundstück Fl.Nr. 224/3 liegt jedoch keine Widmung vor.

Die beiden Grundstücke müssen somit noch zur öffentlichen Verkehrsfläche (Ortsstraße) gewidmet werden.

Erschließung Abwasser/Oberflächenwasser:

Im öffentlichen Feld- und Waldweg Fl.Nr. 226/5 und im Grundstück Fl.Nr. 231 befindet sich der Schmutzwasserkanal. Ein Anschluss daran ist grundsätzlich möglich. Sofern im Kellergeschoss des Wohnhauses Abwasser anfällt, ggf. auch je nach Höhenlage des Hauses, kann die Abwasserbeseitigung nur über eine Hebeanlage erfolgen. Oberflächenwasser muss auf dem Baugrundstück versickern.

Erschließung Wasserversorgung:

Die Stellungnahme des Wasserversorgers (ZV Wiesentgruppe) muss noch eingeholt werden, jedoch dürfte es hier kein Problem geben, da im öffentlichen Feld- und Waldweg die Wasserleitung liegt und das Grundstück daran angeschlossen werden kann.

Hinweis:

Da am Baugrundstück die Staatsstraße 2191 vorbeiführt, ist zu dieser ein Mindestabstand von 20 m einzuhalten. Im Lageplan ist dies bereits berücksichtigt.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen für den Antrag auf Vorbescheid für den Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf einer Teilfläche von Fl.Nr. 228 der Gemarkung Stadelhofen wird nach § 36 BauGB vorerst nicht erteilt, da notwendige Voraussetzungen (FNP, Erschließung) noch nicht gegeben sind. In Abstimmung mit der Baugenehmigungsbehörde ist deshalb die Bebaubarkeit des Grundstückes zu prüfen, um eine Bebauung zu ermöglichen.

Abstimmungsergebnis: 5:0

4. Verkehrsknotenpunkt Morschreuth-Oberes Dorf; Vorstellung der Planung

Sachverhalt:

Im Ortsteil Morschreuth-Oberes Dorf befindet sich die Ortsstraße im Bereich der Anwesen HsNr. 13 und 16, welche aus einer Fahrbahnteilung mit Blumenbetteinfassung besteht in einem baulich sehr schlechten Zustand. Darüber hinaus stellt die Fahrbahnteilung, welche heute höhenmäßig so sicherlich nicht mehr zulässig ist, eine Unfallgefahr dar. Der in diesem Bereich befindliche Straßensinkkasten weist auch einen erheblichen baulichen Mangel auf. Eine Erneuerung des Verkehrsknotenpunktes im Oberen Dorf ist deshalb unumgänglich. Neben der Ortsstraße und dem Sinkkasten gilt es auch den Dorfplatz (Grünfläche) neu zu gestalten, da diese Fläche in die Jahre gekommen und nicht mehr zeitgemäß ist. Anwohner erklären sich hier bereit, bei der Dorfplatzgestaltung mitzuhelfen.

Beim Amt für Ländliche Entwicklung Oberfranken (ALE Oberfranken) wurde angefragt, ob im Zuge der Dorf- und Flurneuordnung Wichsenstein eine Förderung möglich wäre. Mit E-Mail vom 15.03.2023 teilte Herr Saueressig mit, dass eine Förderung nicht möglich sei, da die Dorferneuerung erst vor wenigen Jahren schlussfestgestellt wurde.

Vom Ing.-Büro Seuss, Amberg, wurde für die Fahrbahngestaltung eine Planung ausgearbeitet, die künftig ohne Fahrbahnteilung und Höhenunterschied errichtet werden kann. Die vorhandene großflächig versiegelte Straßenfläche wird durch Grünflächen aufgelockert, so dass die Fahrbahn durchgehend nicht überall an die angrenzenden Gebäude anschließt. Die Fahrbahnbreite beträgt zwischen 4,00 m und 5,75 m.

Die Kosten für den Ausbaubereich belaufen sich gemäß Kostenschätzung auf ca. 90.000,00 € brutto plus Baunebenkosten.

Um in der Angelegenheit weitermachen zu können, gilt es nun, der Planung dem Grunde nach zuzustimmen. Ein gemeinsames Gespräch zwischen den betreffenden Anliegern, der Verwaltung und dem Ing.-Büro ist dann als nächster Schritt vorgesehen. Sofern keine wesentlichen Änderungen mehr erforderlich werden, kann die Finalplanung und Kostberechnung erfolgen, so dass der Ausbau 2024 erfolgen könnte.

Beratung:

Es wird darauf hingewiesen, dass die Straßenbeleuchtung (ggf. Erdkabelanschluss) und ggf. ein Abbau der Stromoberleitung sowie der Breitbandausbau zu berücksichtigen sind. Auch ein Stromkabel von der Photovoltaikanlage auf Fl.Nr. 15 befindet sich ohne Einmessung (ungenaue Lage) im Straßengrund.

Beschluss:

Der Ausbau des Verkehrsknotenpunktes in Morschreuth-Oberes Dorf wird aufgrund baulicher Mängel für notwendig erachtet. Der vorliegenden Entwurfsplanung vom 18.09.2023 wird dem Grunde nach zugestimmt, so dass Gespräche mit den betreffenden Anliegern geführt werden können. Sofern keine wesentlichen Änderungen in der Planung mehr erfolgen, kann die Finalplanung (Ausführungsplanung) mit Kostenberechnung erfolgen.

Für den Haushalt 2024 sind die notwendigen Mittel bereitzustellen, so dass die weiteren Schritte (Vorbereitung der Ausschreibung, Ausschreibung) für die Ausführung der Baumaßnahme in 2024 in Auftrag gegeben werden kann.

Abstimmungsergebnis: 5:0

**5. Fl.Nr. 406/7, Gmkg. Gößweinstein;
Nutzungsänderung Wohnung zur Ferienwohnung**

Sachverhalt:

Auf dem Grundstück Fl.Nr. 406/7 der Gemarkung Gößweinstein steht ein Mehrfamilienwohnhaus (MFH). Der Eigentümer einer dieser Wohnungen möchte diese künftig als Ferienwohnung vermieten. Voranfragen des Eigentümers beim Landratsamt (LRA) ergaben, dass hierfür ein Bauantrag zu stellen und auch eine Abweichung vom rechtsverbindlichen Bebauungsplan „C“ Am Sportplatz notwendig ist. Veränderungen an der Wohnungsgröße oder auch am Gebäude sind nicht gegeben. Da das Vorhaben (Ferienwohnung) sich in einem allgemeinen Wohngebiet befindet, sind Ferienwohnungen darin nur ausnahmsweise zulässig. Ein Antrag auf Abweichung mit Begründung ist deshalb zu stellen. In den Bauantragsunterlagen liegt hierzu ein formloser Antrag vor.

Beschluss:

Für die Nutzungsänderung einer Wohnung zur Ferienwohnung im Mehrfamilienhaus auf dem Grundstück Fl.Nr. 406/7 der Gemarkung Gößweinstein wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB mit der Abweichung vom Bebauungsplan „C“ Am Sportplatz erteilt, so dass eine Ferienwohnung ausnahmsweise zulässig ist.

Abstimmungsergebnis: 5:0

**6. Multifunktionsplatz;
Erweiterung Wohnmobilstellplatzfläche - Auftragserweiterung**

Sachverhalt:

In der Marktgemeinderatsitzung vom 28.02.2023 wurde folgender Beschluss gefasst:
„Aufgrund des Vergabevorschlages des Ing.-Büros Seuss, Amberg, wird der Auftrag über die Tiefbauarbeiten für den Multifunktionsplatz (Empfangsbereich Ost) an die Firma Lämmlein & Übbing aus Heiligenstadt zum Bruttoangebotspreis von 212.545,90 EUR erteilt.
Mit den Elektroarbeiten (Beleuchtung Parkplatz, Münzstromsäule mit Steckdosen, Festplatzanschluss säule etc.) in Höhe von rund 40.000,00 EUR werden die Stadtwerke Ebermannstadt beauftragt.“

Die Bauarbeiten für den Multifunktionsplatz (Wohnmobilstellplatz etc.) haben Ende September begonnen. Beim Baustellentermin vor Ort stellte sich die Frage, wie mit der hinteren Fläche umgegangen wird, bzw. wie die Anbindung vom neuen Parkplatz zur hinteren Grünfläche erfolgen soll. Dabei kam die Überlegung auf, doch noch Stellplätze (bis 12 m Wohnmobillänge) zu schaffen, welche ursprünglich in der Planung für große Wohnmobile enthalten war. Zudem sind Aufwendungen für notwendige Beschilderungen noch mit einzuplanen.

Auf Nachfrage beim Ing.-Büro Seuss fallen Kosten für die zusätzliche hintere Stellplatzfläche von rund 36.000,00 EUR brutto incl. Baunebenkosten und Beschilderung an.

Gemäß Bewilligungsbescheid vom 16.12.2022 belaufen sich die förderfähigen Gesamtbaukosten auf 416.000,00 EUR, davon betragen die Zuwendungen 332.800,00 EUR.

Kostenaufstellung:

Förderfähige Gesamtbaukosten:	416.000,00 EUR
Abzgl. Bauauftrag:	212.545,90 EUR
Abzgl. Elektroarbeiten Stadtwerke:	40.000,00 EUR

Abzgl. Baunebenkosten rund:	47.000,00 EUR
Verbleib:	116.454,10 EUR

(Vorstehende drei Summen wurden bereits beauftragt.)

Abzgl. Stellplatzerweiterung incl. Nebenkosten:	36.000,00 EUR
Noch nicht verplante Baukosten:	80.454,10 EUR

Beratung:

Nach vorangegangener Ortsbesichtigung und Beratung wird eine Auftragserweiterung wie folgt vorgeschlagen:

- a) Sitzflächen (2 x 2 Sitzgruppen)
- b) Beschilderung
- c) Automatische Unterflurhydrantenspülung
- d) Müllplatz (Mülltonnen)
- e) Treppenstufen/Weg
- f) Freimachung Baufeld
- g) Begrünung (Bäume, Sträucher etc.)

Beschluss:

Der Auftragserweiterung wie in der Beratung erläutert (a – g) wird zugestimmt. Die voraussichtlichen Kosten gliedern sich wie folgt auf:

Förderfähige Gesamtbaukosten:	416.000,00 EUR
Abzgl. Bauauftrag:	212.545,90 EUR
Abzgl. Elektroarbeiten Stadtwerke:	40.000,00 EUR
Abzgl. Baunebenkosten rund:	47.000,00 EUR
Verbleib:	116.454,10 EUR

(Bereits beauftragt: Bauauftrag, Elektroarbeiten, Baunebenkosten)

Abzgl. zusätzl. Stellplätze für große Wohnmobile	36.000,00 EUR
Abzgl. Bestandsverl. bei best. Stellpl. (3 m + 2 m)	25.000,00 EUR
Abzgl. sonstige Maßnahmen (= Restsumme)	55.454,10 EUR

Abstimmungsergebnis: 6:0

7. Anfragen

Sachverhalt:

Es werden keine Anfragen gestellt.

Für die Richtigkeit des Protokolls:

Sitzungsleiter:

Hannörgg Zimmermann
1. Bürgermeister

Schriftführer:

Manfred Neuner
Bauamtsleiter

II. Nichtöffentliche Sitzung