



Protokoll

der 1. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 30.01.2024 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: Georg Bauernschmidt, 2. Bürgermeister
Manfred Hänchen, 3. Bürgermeister
Daniela Drummer
Frank Krasser
Tanja Rost
Konrad Schröfer

Verwaltung: Manfred Neuner

I. Öffentliche Sitzung

1. **Genehmigung des Protokolls der öffentlichen Bau- und Umweltausschusssitzung vom 14.12.2023**
2. **Bericht des Bürgermeisters und Bekanntgaben aus der nichtöffentlichen Sitzung vom 14.12.2023, bei denen der Geheimhaltungsgrund entfallen ist**
3. **Fl.Nr. 1020/1, Gmkg. Leutzdorf;
Errichtung eines Einfamilienwohnhauses als Betriebsleiterwohnung mit Doppelgarage**
4. **Fl.Nr. 2513, Gmkg. Stadelhofen;
Antrag auf Vorbescheid für die Errichtung einer landwirtschaftlichen Halle**
5. **Fl.Nr. 170, Gmkg. Gößweinstein;
Errichtung eines Satteldaches auf bestehendem Gebäudeteil, Umnutzung zu einem Kiosk mit Freifläche und Parkplatz**
6. **Fl.Nr. 274, Gmkg. Gößweinstein;
Änderungsantrag zu einem genehmigten Vorhaben (Tektur) Apotheke u. Getränkemarkt**
7. **Ausbau des Finsterweges;
Vorberatung**
8. **Anfragen**

Der Tagesordnungspunkt Nr. 7 wird von der Tagesordnung abgesetzt.

Der 1. Bürgermeister eröffnet die Sitzung und stellt fest, dass die Ladung ordnungsgemäß erfolgt und der Bau- und Umweltausschuss beschlussfähig ist. Mit der geänderten Tagesordnung besteht Einverständnis.

TAGESORDNUNG:

I. Öffentliche Sitzung

1. **Genehmigung des Protokolls der öffentlichen Bau- und Umweltausschusssitzung vom 14.12.2023**

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis: 7:0

2. **Bericht des Bürgermeisters und Bekanntgaben aus der nichtöffentlichen Sitzung vom 14.12.2023, bei denen der Geheimhaltungsgrund entfallen ist**

Sachverhalt:

Für nachstehendes Bauvorhaben wurde von der Verwaltung in eigener Zuständigkeit das gemeindliche Einvernehmen erteilt und zwischenzeitlich an die Baugenehmigungsbehörde übersandt:

Fl.Nr. 905, Gmkg. Leutzdorf;

Sanierung Garagengebäude mit Erhöhung Dachstuhl

3. **Fl.Nr. 1020/1, Gmkg. Leutzdorf; Errichtung eines Einfamilienwohnhauses als Betriebsleiterwohnung mit Doppelgarage**

Sachverhalt:

Auf dem Grundstück Fl.Nr. 1020/1 (bisher 1020) der Gemarkung Leutzdorf wird die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage beantragt. Um die Bebauung des Grundstückes mit einem Wohnhaus zu ermöglichen, wurde eine Bauleitplanverfahren (Änderung des FNP's) durchgeführt. Der Feststellungsbeschluss hierzu wurde am 14.12.2023 gefasst.

Mit der Bauherrenschaft wurde vereinbart, dass die Kosten für den erforderlichen Straßenbau von diesen übernommen werden. Der Ausbau des am Baugrundstück vorbeiführenden öffentlichen Feld- und Waldweges sowie dessen Aufstufung zur Ortsstraße auf einer Länge von ca. 30 m ist noch nicht abgeschlossen.

Beschluss:

Für die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 1020/1 der Gemarkung Leutzdorf wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB mit dem positiven Abschluss des Bauleitplanverfahrens erteilt.

Abstimmungsergebnis: 7:0

**4. Fl.Nr. 2513, Gmkg. Stadelhofen;
Antrag auf Vorbescheid für die Errichtung einer landwirtschaftlichen Halle**

Sachverhalt:

Vom Antragsteller ist auf dem Grundstück Fl.Nr. 2513 der Gemarkung Stadelhofen geplant, eine landwirtschaftliche Halle mit einer Grundfläche von 9 m x 11 m, einer Wandhöhe von ca. 5 m und einer Firsthöhe beim Satteldach von 7 m zu errichten. Da der genaue Standort noch nicht feststeht, ist im Lageplan ein Baufenster für die Halle dargestellt. Die Halle soll für die Unterbringung von landwirtschaftlichen Erzeugnissen, wie z.B. Heu, Hackschnitzel, Scheitholz, Geräten usw. genutzt werden. Errichtet soll die Halle in Holzbauweise werden und die Dacheindeckung ist mit einem Trapezblech geplant.

Die Zufahrt zur Halle erfolgt über das Hofgrundstück, welche an die Ortsstraße angrenzt. Ver- und Entsorgungsleitungen (Wasser, Abwasser) dürften für das Gebäude aufgrund der Nutzung nicht erforderlich werden.

Im Flächennutzungsplan ist der Standort der Halle nicht als Baufläche dargestellt, sondern als landwirtschaftliche Fläche. Somit dürfte es sich um ein Bauvorhaben im Außenbereich handeln. Ob das Bauvorhaben nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB (Privilegierung eines Landwirt- oder Forstwirtschaftes) zulässig ist, soll mit dem Antrag auf Vorbescheid geprüft werden. Liegt eine Privilegierung vor, ist die landwirtschaftliche Halle aufgrund der Grundfläche von 99 m² nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 c BayBO verfahrensfrei, eine Bauantragsstellung ist dann nicht mehr notwendig.

Beschluss:

Der Errichtung einer landwirtschaftlichen Halle auf dem Grundstück Fl.Nr. 2513 der Gemarkung Stadelhofen wird zugestimmt, wenn die Privilegierung nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB vorliegt.

Abstimmungsergebnis: 7:0

**5. Fl.Nr. 170, Gmkg. Gößweinstein;
Errichtung eines Satteldaches auf bestehendem Gebäudeteil, Umnutzung zu einem Kiosk mit Freifläche und Parkplatz**

Sachverhalt:

Mit dem betreffenden Baugrundstück Fl.Nr. 170 und dem darauf verbliebenen Restgebäudeteil befasste sich der Bau- und Umweltausschuss zuletzt in seiner Sitzung vom 21.09.2021 unter dem Tagesordnungspunkt 5. Damals wurden von der Antragstellerin für eine Teilfläche Parkplätze für die andere Teilfläche eine Außengastronomiefläche mit Bewirtung vom gegenüberliegenden Gasthof beantragt. Das Gebäude selbst sollte in einem modernen Stil mit begehbarem Obergeschoss (Art Aussichtsplattform) und Flachdach errichtet werden.

Folgender Beschluss wurde damals gefasst:

„Für die Bauvoranfrage Umnutzung und Sanierung des Gebäudes zur gastronomischen Nutzung auf dem Grundstück Fl.Nr. 170 der Gemarkung Gößweinstein wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB erteilt.

Die Gestaltung des Gebäudes soll mit der unteren Denkmalschutzbehörde überarbeitet und abgestimmt werden.“

Mit der nun vorliegenden Planung werden vom Grundstück ca. 2/3 als Parkplatzfläche für 3 Pkw-Stellplätze (à 2,50 m x 5,00 m), Fahrrad- und Motorradparkplätze sowie die restlich verbleibende Fläche für Freifläche und Ausschank (37,75 m²) genutzt werden. Anmerkung: Beim

Stellplatz Nr. 3 könnte es bei nichtordnungsgemäßigem Parken vorkommen, dass das Heck eines Fahrzeuges in die Burgstraße ragt, was bisher auch oft der Fall war und dadurch zu Verkehrsbehinderungen führt. Alle Flächen sollen asphaltiert, gepflastert oder der gastronomische Bereich mit einem Plattenbelag versehen werden. Der Raum im Erdgeschoss erhält die Nutzung als Kiosk (z.B. Verkauf von Andenkenartikeln, Eis, Bratwürste, alkoholfreien Getränken etc.). Gegenüber der ursprünglichen Planung vom Juli 2021 erhält nun das Gebäude über dem Erdgeschoss ein begehbare Satteldach. Das Grundstück befindet sich im Ensemble-Bereich der Basilika.

Beschluss:

Dem Antrag auf Errichtung von Stellplätzen und gastronomischer Nutzung für das Grundstück Fl.Nr. 170 der Gemarkung Gößweinstein wird zugestimmt. Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB wird erteilt. Die Gestaltung des Gebäudes soll mit der unteren Denkmal-schutzbehörde erörtert und abgestimmt werden.

Abstimmungsergebnis: 7:0

**6. Fl.Nr. 274, Gmkg. Gößweinstein;
Änderungsantrag zu einem genehmigten Vorhaben (Tektur) Apotheke u. Ge-
tränkemarkt**

Sachverhalt:

Auf dem Grundstück Fl.Nr. 274 waren neben den vorhandenen Verkaufsflächen für ALDI, Ge-trränkemarkt und Apotheke auch ein Bäcker/Cafe geplant. Die Verkaufsfläche für Backwaren mit Cafe wurde nicht verwirklicht. An dieser Stelle befindet sich nun die Apotheke. Ein Änderungs-antrag (Tektur) für die Abweichung gegenüber der ursprünglichen Baugenehmigung ist deshalb erforderlich geworden.

Für das Bauvorhaben gilt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Sondergebiet Nahversorgung „Sandbühlein“. Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes wurde für die Dachfarbe (weiß/hell anstelle dunklen Farbtons) eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB beantragt.

Aufgefallen ist, dass offensichtlich die im Bebauungsplan und im genehmigten Pflanzplan dar-gestellte Bepflanzung nur teils erfolgte.

Beschluss:

Dem Änderungsantrag zu einem genehmigten Vorhaben für einen Getränkemarkt und Apothe-ke auf dem Grundstück Fl.Nr. 274 der Gemarkung Gößweinstein wird das gemeindliche Einver-nehmen nach § 36 BauGB erteilt. Von der Festsetzung des Farbtons im Bebauungsplan wird für das helle Foliendach eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 Bau GB erteilt.

Auf die Einhaltung des Pflanzgebotes gemäß genehmigten Pflanzplan (Genehmigungsnummer LRA FO Nr.4/41 – 20160758) wird verwiesen.

Abstimmungsergebnis: 7:0

7. Ausbau des Finsterweges; Vorberatung

Sachverhalt:

In der Bau- und Umweltausschusssitzung am 21.11.2023 wurde unter dem Tagesordnungspunkt Straßenzustand Finsterweg - weitere bauliche Maßnahmen - folgendes beschlossen:

„Mit der Verbreiterung (um die Bankettfläche) der Straße Finsterweg auf eine Fahrbahnbreite von ca. 3,00 m bis ca. 4,50 m, der Schaffung weiterer Ausweichstellen und der Einbringung von Leitpfosten besteht Einverständnis. In den Haushalt 2024 sind deshalb 50.000,00 EUR an Haushaltsmittel einzustellen.“

Unabhängig davon wurde ein unverbindliches Angebot von einer Tiefbaufirma eingeholt, welches am 27.12.2023 im Rathaus eingegangen ist. Darin wird eine Sanierung der Straße mit komplett neuer Asphaltfahrbahn und Verbreiterung auf 4,50 m auf einer Länge von rund 900 m angeboten. Eine ursprünglich angedachte Verbreiterung der Fahrbahn links oder rechts oder auch links und rechts mit ca. 0,50 m bis 1,00 m wird von der Firma nicht für zweckmäßig und wirtschaftlich erachtet.

Das Angebot beinhaltet die Baustelleneinrichtung; Verkehrssicherung; Bankette abheben, Material laden; Asphalt fräsen, Fräsgut ausplanieren; Wegplanum herstellen und verdichten; Schotter (0 – 10 cm stark) für Profilausgleich liefern, einbauen und verdichten; Asphalttragschicht (ca. 9 cm stark), ca. 4,60 m breit einbauen und verdichten; Schichtenverbund herstellen; Asphaltdecke (ca. 3,5 cm stark), ca. 4,50 m breit einbauen und verdichten; Bankette herstellen; Asphalt abstumpfen; Asphalt schneiden; Asphalt Schmelzband liefern und einbauen;

Aufgrund des vorliegenden Angebotes ist es überlegenswert, den Finsterweg auf einer Fahrbahnbreite von ca. 4,50 m zu sanieren anstelle die vom Bau- und Umweltausschuss beschlossene Maßnahme durchzuführen. Bei Durchführung der angebotenen Sanierung wird eine deutliche Reduzierung des laufenden Unterhalts in den kommenden Jahren erwartet.

In der Vorberatung des Vermögenshaushalts wurden deshalb Haushaltsmittel in Höhe von 250.000,00 EUR eingestellt.

Der Bau- und Umweltausschuss sollte deshalb einen Empfehlungsbeschluss für die Marktgemeinderatssitzung am 01.02.2024 zur Sanierung des Finsterweg fassen.

Da der Finsterweg als inoffizielle Umgehungsstraße von Gößweinstein genutzt wird, ist die Maßnahme entweder vor Beginn der Kanalsanierungsmaßnahmen in Gößweinstein (im Frühjahr 2024) oder nach Beendigung der Sanierungsmaßnahme (im Jahr 2026) durchzuführen.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss spricht sich für eine Sanierung nach dem vorliegenden Angebot (wie im Sachverhalt beschrieben, mit komplett neuer Fahrbahndecke bis 4,50 m Breite) aus. An den Marktgemeinderat ergeht die Empfehlung, den Auftrag baldmöglichst für eine Ausführung der Arbeiten im Frühjahr 2024 zu erteilen.

Abstimmungsergebnis: 7:0

8. Anfragen

Es werden keine Anfragen gestellt.

Für die Richtigkeit des Protokolls:

Sitzungsleiter:

gez.

Hanngörg Zimmermann
1. Bürgermeister

Schriftführer:

gez.

Manfred Neuner
Bauamtsleiter

II. Nichtöffentliche Sitzung