



Protokoll

der 2. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 20.02.2024 im Haus des Gastes, 2. Obergeschoss, Burgstraße 6, 91327 Gößweinstein.

Beginn: 19:00 Uhr
Ende: 21:15 Uhr

Anwesend:

Vorsitzender: Hanngörg Zimmermann, 1. Bürgermeister

Ausschussmitglieder: Georg Bauernschmidt, 2. Bürgermeister
Manfred Hänchen, 3. Bürgermeister
Frank Krasser
Tanja Rost
Konrad Schröder

Entschuldigt fehlt: Daniela Drummer und der Vertreter Reinhold Hutzler

Verwaltung: Manfred Neuner

I. Öffentliche Sitzung

1. Genehmigung des Protokolls der öffentlichen Bau- und Umweltausschusssitzung vom 30.01.2024
2. Bericht des Bürgermeisters und Bekanntgaben aus der nichtöffentlichen Sitzung vom 30.01.2024, bei denen der Geheimhaltungsgrund entfallen ist
3. Fl.Nr. 536/1, Gmkg. Leutzdorf;
Antrag auf Vorbescheid für die Nutzungsänderung eines bestehenden Gebäudes zum Wochenendhaus
4. Fl.Nr. 858/15 und 858/16, Gmkg. Gößweinstein; Anbau Terrassenüberdachung an das bestehende Einfamilienwohnhaus, Tektur zur Standortänderung Wohnhaus
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 30.01.2024**

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis: 6:0

2. **Bericht des Bürgermeisters und Bekanntgaben aus der nichtöffentlichen Sitzung vom 30.01.2024, bei denen der Geheimhaltungsgrund entfallen ist**

Sachverhalt:

Bericht des Bürgermeisters

Es liegen keine Berichtspunkte vor.

Bekanntgaben aus der nichtöffentlichen Sitzung vom 30.01.2024, bei denen der Geheimhaltungsgrund entfallen ist

Für den Ersatzneubau Kindertagesstätte Stempferhof wurden folgende Planungsleistungen, vorerst die Leistungsphasen 1 und 2, beauftragt:

- a) Tragwerksplanung
Der Auftrag hierfür wurde an das Planungsbüro Wittmann, Marktrechwitz, vergeben.
- b) Bauphysik (Bauthermik, Bauakustik, Raumakustik)
Der Auftrag hierfür wurde an das Büro Seidel, Teublitz, vergeben
- c) Technische Gebäudeausrüstung (Heizung/Lüftung/Sanitär und Elektro)
Der Auftrag hierfür wurde an das Büro PTG, Heroldsbach

3. **Fl.Nr. 536/1, Gmkg. Leutzdorf;
Antrag auf Vorbescheid für die Nutzungsänderung eines bestehenden Gebäudes zum Wochenendhaus**

Sachverhalt:

Hierzu muss mitgeteilt werden, dass es sich bei dieser Vorbescheidsanfrage um ein sehr langwieriges Verfahren handelt. 1988 wurde neben einer bereits vorhandenen kleineren Doppelgarage eine neue Doppelgarage beantragt. Beide Gebäude (Alt und Neu) wurden mit nur wenigen Zentimetern an der Grundstücksgrenze zum Grundstück Fl.Nr. 538 (damals 537) errichtet. In der Marktgemeinderatsitzung vom 21.01.1993 wurde dann eine Nutzungsänderung von der Doppelgarage zu einem Wochenendhaus behandelt. Eine Zustimmung für die beantragte Nutzungsänderung wurde damals nicht erteilt.

In einem weiteren Schreiben des Landratsamtes vom 18.03.1993 an den Antragsteller wurde dieser darauf hingewiesen, dass gegenüber der erteilten Baugenehmigung für die Doppelgarage aus dem Jahre 1988 Veränderungen am Gebäude (Erhöhung Satteldach, Einbau von Fenstern etc.) vorgenommen wurden. Gleichzeitig wurde darauf hingewiesen, dass für die beantragte und vollzogene Nutzungsänderung (Garage – Wochenendhaus) keine Baugenehmigung in Aussicht gestellt werden kann. Grund hierfür war u.a. auch, dass das Grundstück zum damaligen Zeitpunkt außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes und außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile liegt (somit im Außenbereich).

In der Sitzung des Marktgemeinderates vom 09.07.1996 wurde das gemeindliche Einvernehmen erneut nicht erteilt, da die erforderlichen Abstandsflächen zur nordwestlichen Grundstücksgrenze nicht eingehalten werden.

Mit Datum vom 30.10.1996 gibt der betroffene Grundstücksnachbar eine Erklärung zur Nutzungsänderung Garage zum Wochenendhaus wie folgt ab:

„Bei Ausführung einer vorschriftsmäßigen Brandmauer an der nordöstlichen Seite des vorhandenen Gebäudes bestehen meinerseits keine grundsätzlichen Einwände.

Einer Grunddienstbarkeit -Zustimmung zur Abstandsflächenübernahme- willige ich nicht zu.“

Am 05.12.2006 wurde der Antrag auf Nutzungsänderung im Bau- und Umweltausschuss behandelt. Das Grundstück befindet sich zwischenzeitlich aufgrund einer Einbeziehungssatzung im Innenbereich. Folgender Beschluss wurde zuletzt gefasst:

„Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB wird erteilt, unter der Voraussetzung, dass die Regelung zur Abstandsfläche eingehalten wird, d.h., dass die fehlenden Abstandsflächen vom Grundstücksnachbarn übernommen werden oder die geforderte Brandmauer errichtet wird.“

Mit Datum vom 18.11.2008 wurde seitens des Landratsamtes Forchheim ein Rücknahmebescheid erlassen. Das Verfahren hat sich durch Zurücknahme erledigt.

Im Herbst 2023, zwischenzeitlich ist das Grundstück vom Vater auf dem Sohn übergegangen, greift der Sohn das Verfahren neu auf.

Nach Rücksprache mit dem Landratsamt wurde folgender Schriftverkehr auszugsweise an den Antragsteller per E-Mail übersandt:

„Insofern sehe ich es natürlich für notwendig an, dass nun endlich der Bauantrag eingereicht wird. Da es sich nicht nur um eine reine Nutzungsänderung handelt, sondern das Gebäude auch planabweichend gegenüber der Genehmigung von 1988 errichtet wurde, sind entsprechende Planvorlagen durch einen Planvorlagenberechtigten zu erstellen. Die Abstandsflächenproblematik muss gelöst werden, insofern ist uns eine neue Abstandsflächenübernahmeerklärung auf das Grundstück Fl.Nr. 538 (früher 537) mit dem Bauantrag vorzulegen. Auch die Unterschrift des Eigentümers der Flur-Nr. 536 ist erforderlich. Es ist insofern durch den Planvorlagenberechtigten auch zu prüfen, ob eine Abstandsflächenübernahme auf dieses Grundstück möglich ist oder ein Abweichungsantrag gestellt wird.

Da der Fall jetzt wieder hochkommt, sollte der längst erforderliche Bauantrag umgehend eingereicht werden.“

Mit Datum vom 05.02.2024 wird nun vom Antragsteller ein Antrag auf Vorbescheid für die Nutzungsänderung des bestehenden Gebäudes als Wochenendhaus gestellt. Die beigefügten Bauzeichnungen aus dem Jahr 1992, in welche zur Aktualisierung noch einzelne Korrekturvermerke eingefügt wurden, sind dem Antrag beigefügt.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB wird unter der Voraussetzung erteilt, dass die Regelung zur Abstandsfläche eingehalten und das Gebäude nach den erforderlichen öffentlich-rechtlichen Vorschriften errichtet wird.

Abstimmungsergebnis: 6:0

4. Fl.Nr. 858/15 und 858/16, Gmkg. Gößweinstein; Anbau Terrassenüberdachung an das bestehende Einfamilienwohnhaus, Tektur zur Standortänderung Wohnhaus

Sachverhalt:

An das bestehende Wohnhaus soll eine Terrassenüberdachung angebaut werden. Gleichzeitig wird für das Wohnhaus ein Änderungsantrag (Tektur) gestellt, da sich die Lage des Hauses gegenüber dem genehmigten Bauplan verändert hat. Für beide Vorhaben werden auch Befreiungen von Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes 1. Änderung „Büchenstock-Erweiterung wie folgt beantragt:

- a) Überbauung der Baugrenzen für Wohnhaus und Terrassenüberdachung
- b) Bau auf zwei Baugrundstücken
- c) Überschreitung der Tiefe von 3 m auf 4,20 m für die Terrassenüberdachung
- d) Überschreitung der Grundfläche von 15 m² auf 16,80 m² für den Anbau außerhalb der Baugrenzen.

Folgende Begründungen werden für die Änderung und die Befreiungen vorgebracht:

Das Haus wurde aufgrund eines nicht mehr zu ermittelndem Fehler beim Abstecken bzw. bei der Absteckplanung (evtl. Verwechslung Grenzsteine) an der in der Tektur eingereichten Stelle erbaut. Um diesen Fehler mit zu beheben, wurde diese Tektur eingereicht.

Die Überdachung soll an dieser Stelle errichtet werden, weil sie an der bereits gebauten Terrasse anschließen soll. Gleichzeitig soll sie an der exponierten Lage (Wind u. Sonne) als Sonnen- und Windschutz dienen. Die Größe der Terrasse (mehr als 15 m²) wird überschritten, da die Maße der Terrasse die Größe der Überdachung vorgeben und diese dementsprechend ausgebildet werden soll. Aufgrund der Nutzung (Gartenmöbel unter Dach etc.) hat sich die Größe so ergeben.

Im Zuge des Antrages für die Überdachung wurde der Fehler bemerkt und soll nun mit behoben werden.

Hinweis der Verwaltung:

Die Bebauung über zwei Grundstücke und die damit verbundene Baugrenzenüberschreitung wurde bereits mit dem ursprünglichen Bauantrag beantragt und zwischenzeitlich auch genehmigt.

Für die Tiefe der Terrassenüberdachung ist eine Befreiung nicht erforderlich, da es diesbezüglich keine Festsetzung im Bebauungsplan gibt.

Entsprechende Befreiungen wurden bereits bei anderen Bauvorhaben im betreffenden Baugebiet erteilt.

Beschluss:

Für den Anbau Terrassenüberdachung an das bestehende Wohnhaus und dem Änderungsantrag für die Lageverschiebung des Wohnhauses sowie den erforderlichen Befreiungen

- a) Überbauung der Baugrenzen für Wohnhaus und Terrassenüberdachung
- b) Bau auf zwei Baugrundstücken
- c) Überschreitung der Grundfläche von 15 m² auf 16,80 m² für den Anbau außerhalb der Baugrenzen

werden von den Festsetzungen des Bebauungsplanes 1. Änderung „Büchenstock-Erweiterung“ nach § 31 Abs. 2 BauGB Befreiungen erteilt.

Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB wird für das beantragte Bauvorhaben erteilt.

Abstimmungsergebnis: 6:0

5. Anfragen

Sachverhalt:

Bolzplatz Behringersmühle

Im Zuge der Straßenbaumaßnahmen am Behringersmühler Berg wurde der Bolzplatz in Behringersmühle als Lagerplatz für Baumaterialien verwendet. Da die Bauarbeiten am Behringersmühler Berg dem Ende entgegen gehen, sollte darauf geachtet werden, dass der Lagerplatz zeitnah geräumt wird und ab dem Frühjahr wieder als Bolzplatz nutzbar wird.

Für die Richtigkeit des Protokolls:

Sitzungsleiter:

gez.

Hanngörg Zimmermann
1. Bürgermeister

Schriftführer:

gez.

Manfred Neuner
Bauamtsleiter

II. Nichtöffentliche Sitzung