



## **Protokoll**

**der 3. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 26.02.2024 im Haus des Gastes, 2. Obergeschoss, Burgstraße 6, 91327 Gößweinstein.**

Beginn: 19:00 Uhr  
Ende: 19:08 Uhr

### **Anwesend:**

Vorsitzender: Hanngörg Zimmermann, 1. Bürgermeister

Ausschussmitglieder: Manfred Hänchen, 3. Bürgermeister  
Daniela Drummer  
Frank Krasser  
Tanja Rost

Stellv. Ausschussmitglieder: Kerstin Hölzel (Vertreter für Georg Bauernschmidt)

Entschuldigt fehlt: Georg Bauernschmidt, 2. Bürgermeister

Unentschuldigt fehlt: Konrad Schröfer

Verwaltung: Manfred Neuner

### **I. Öffentliche Sitzung**

- 1. Fl.Nr. 504/4, Gmkg. Gößweinstein; Änderungsantrag zum Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses (von 5 auf 6 WE); nochmalige Behandlung wegen Planungsänderung**

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. Fl.Nr. 504/4, Gmkg. Gößweinstein; Änderungsantrag zum Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses (von 5 auf 6 WE); nochmalige Behandlung wegen Planungsänderung**

**Sachverhalt:**

Zu diesem Tagesordnungspunkt wird auf den letzten Beschluss des Bau- und Umweltausschusses vom 18.07.2023 (BUA-Protokoll Nr. 7/2023), insbesondere auf den Sachverhalt und die Beratung zu diesem Bauvorhaben verwiesen.

Mit Schreiben vom 27.12.2023 teilt das Landratsamt Forchheim dem Markt Gößweinstein mit, dass seitens des Bauherrn eine Umplanung vorgelegt wurde, die zwei Punkte zum Inhalt hat: Wegfall der ursprünglich beantragten Grenzgarage und Ersetzung durch einen kürzeren nicht überdachten Stellplatz sowie eine Verkürzung der geplanten Terrasse auf der Süd-Westseite des Gebäudes.

Weiter wird darauf verwiesen, dass die notwendigen Stellplätze mittels Dienstbarkeit auf dem angrenzenden Grundstück Fl.Nr. 504/12 nachgewiesen werden. Es kann somit nicht unterstellt werden, dass diese Stellplätze nicht genutzt werden und auf der öffentlichen Verkehrsfläche geparkt wird. Die nachgewiesenen Stellplätze entsprechen in Anzahl und Beschaffenheit den gesetzlichen Anforderungen. Sie sind von ihrer Größe und der Lage eindeutig unabhängig voneinander benutzbar und entsprechen damit auch der gemeindlichen Stellplatzsatzung.

Seitens des Landratsamtes wurde deshalb mit dem vorstehenden Schreiben ein Plansatz mit dem ursprünglichen Änderungsantrag sowie der neu eingereichten Tektur (vom 30.10.2023) zur erneuten gemeindlichen Behandlung übersandt. Auf die Beachtung der Rechtsauffassung durch das Landratsamt wird verwiesen, insbesondere auch darauf, dass das gemeindliche Einvernehmen bei einer erneuten Ablehnung nach Art. 67 BayBO ersetzt werden kann.

Notwendige Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „B“ Bauersleite:

- a) Stellplätze außerhalb der Baugrenzen
- b) Errichtung von 6 WE, gemäß Bebauungsplan nur 2 WE, genehmigt bisher 5 WE

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

### **Beratung:**

Es wird erneut 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:**

Die geänderte Planung vom 30.10.2023 wird zur Kenntnis genommen. Die beantragten Befreiungen und das gemeindliche Einvernehmen für die 6. Wohneinheit wird versagt.

Abstimmungsergebnis: 6:0

Für die Richtigkeit des Protokolls:

Sitzungsleiter:

gez.

Hanngörg Zimmermann  
1. Bürgermeister

Schriftführer:

gez.

Manfred Neuner  
Bauamtsleiter

Gefertigt am 29.02.2024