



STADT  
BAD WINDSHEIM

## Niederschrift

über die 50. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses des Stadtrates am Dienstag, 4. Juni 2019  
um 16.30 Uhr im großen Sitzungssaal des Rathauses zu Bad Windsheim

- Öffentlicher Teil -

Zur Sitzung waren anwesend:

Erster Bürgermeister Bernhard Kisch (Vorsitz),

ferner die Stadtratsmitglieder:

Gerhäuser G.  
Döbler-Saule i. V. f. Hummel  
Volkert  
Gerhäuser J.  
Oberth i. V. f. Negendank  
Reichenberg  
Gurrath E.  
Spieler  
Horst  
Dehner  
Wolf  
Heckel (ab Nr. 604)

Von der Verwaltung waren anwesend:

Stadtbaumeister Knoblach  
Herr Greifenstein (Stadtbauamt)  
Frau Schlosser (Protokoll)

\*\*\*\*\*

Erster Bürgermeister Kisch eröffnet die Sitzung und stellt fest, dass die Ladung ordnungsgemäß ergangen ist und Beschlussfähigkeit besteht.

Nr. 603

**Errichtung eines Backshops und einer Apotheke, Im Häspelein, Fl.Nr. 2542, Bad Windsheim**

- STRM Georg Gerhäuser kommt zur Sitzung -

Stadtbaumeister Knoblach erläutert mit dem Hinweis auf die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 74, dass auch eine Apotheke zulässig sei.

**Beschluss:** Die beantragte Nutzung ist zulässig. Das Einvernehmen wird erteilt.

- Abstimmungsergebnis: 8 gegen 4 Stimmen –

Nr. 604

**Errichtung einer Ferienwohnung in Holzbauweise, Bauhofwall, Fl.Nr. 844/2, Bad Windsheim**

Stadtbaumeister Knoblach führt aus, das Vorhaben liege im planungsrechtlichen Innenbereich (§ 34 BauGB) in den ehemaligen Wallgräben und im Geltungsbereich der Baugestaltungsverordnung und verweist auf § 15 Abs. 4 der Satzung über örtliche Bauvorschriften (Baugestaltungsverordnung), wonach dort jegliche Bebauung, auch solche, die nach der BayBO genehmigungsfrei ist, wie Gartengerätehäuschen, Garagen usw., untersagt sei.

- STRM Heckel kommt zur Sitzung -

Die Schaffung eines Präzedenzfalles habe möglicherweise weitere Anträge zur Folge.

**Beschluss:** Die Baugestaltungssatzung steht dem Vorhaben entgegen. Das Einvernehmen wird nicht erteilt.

- Abstimmungsergebnis: einstimmig –

Nr. 605

**Bauvoranfrage Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses, Westring, Fl.Nr. 884, Bad Windsheim**

- Vorgang: BA-Beschl.Nr. 586 vom 7. Mai 2019

Stadtbaumeister Knoblach weist darauf hin, auch dieses Vorhaben liege im planungsrechtlichen Innenbereich (§ 34 BauGB) in den ehemaligen Wallgräben und im Geltungsbereich der Baugestaltungsverordnung und verweist auf § 15 Abs. 4 der Satzung über örtliche Bauvorschriften (Baugestaltungsverordnung), wonach dort jegliche Bebauung, auch solche, die nach der BayBO genehmigungsfrei ist, wie Gartengerätehäuschen, Garagen usw., untersagt sei.

Zur Frage, ob zu einem früheren Zeitpunkt bereits ein Bauantrag eingereicht wurde, führt er aus, eine Bauvoranfrage wurde durch das Landratsamt seinerzeit unter dem Aspekt eines Lückenschlusses positiv beschieden, doch sei die Geltungsdauer des Bescheides mittlerweile abgelaufen. Inwieweit die Klage eines Bauinteressenten erfolgsversprechend sei, könne nicht abschließend beurteilt werden, die Argumentationskette der Verwaltung in Bezug auf die Ziele der Baugestaltungssatzung stelle jedoch eine gute Ausgangsbasis für die Sicherung der Belange der Stadt dar.

**Beschluss:** Die Baugestaltungssatzung steht dem Vorhaben entgegen. Das Einvernehmen wird nicht erteilt.

- Abstimmungsergebnis: 12 gegen 1 Stimme –

Nr. 606

**Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage, Oberntief, Am Körnersbuck, Fl.Nr. 43/2**

**Beschluss:** Das Einvernehmen wird erteilt.

- Abstimmungsergebnis: einstimmig –

Nr. 607

**Bauvoranfrage Umbau und Umnutzung des Anwesens Illesheimer Straße, Fl.Nr. 2084/2085**

Stadtbaumeister Knoblach erläutert, das Vorhaben liege im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 18. Die beantragten Nutzungen umfassen: Bowlingbahn, Pizzeria, Veranstaltungshalle, Spielcenter, Eventbistro sowie Büro- und Sanitärräume.

Zweiter Bürgermeister Volkert erachtet es als wünschenswert, dass die Veranstaltungshalle auch durch die örtlichen Vereine - als Ersatz für die alte Stadthalle- genutzt werden könnte.

**Beschluss:** Die beantragten Nutzungen sind zulässig. Das Einvernehmen wird erteilt. Die Verwaltung wird beauftragt, Gespräche mit dem Bauherrn/Eigentümer zu führen, um eine Entsiegelung und stärkere Durchgrünung der Stellplatzfläche zu erreichen.

- Abstimmungsergebnis: einstimmig –

Nr. 608

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 82 „Campinggarten nordwestlich Ickelheim“;  
Einleitungsbeschluss**

Nach Darlegung des Sachverhalts anhand der Beschlussvorlage (Drucksachen-Nr. 31-1679) stellt STRM Dehner fest, der Pressebericht habe unter den Nachbarn für Unruhe gesorgt. Vor geraumer Zeit habe ein Ortstermin mit dem Landratsamt und der Verwaltung stattgefunden. Es wurde dabei verblieben, den Ortsbeirat vorerst nicht einzuschalten. Dies sei bis dato nicht geschehen.

Es weist darauf hin, es handle sich bei dem Grundstück um eine Überschwemmungsfläche und das Landratsamt hätte angeordnet, Holzstöbe im Umkreis von 200 Metern zu entfernen. Der Ortsbeirat sollte mit der Angelegenheit befasst werden, eine Zustimmung sei ihm bis dahin nicht möglich.

Erster Bürgermeister Kisch erläutert, die damalige Übereinkunft sei getroffen worden, nachdem noch keine Planunterlagen vorlagen. Ziel sei nunmehr, mit der Einleitung des Bebauungsplanverfahrens alle Bedenken und Anregungen der Bürgerschaft und der Träger öffentlicher Belange einzuholen als Grundlage die erforderliche Abwägung im Verfahren.

STRM Oberth bittet zu prüfen, welche Auflagen aus dem Hochwasserschutz bestehen. Des Weiteren sei zu klären, wie die Nutzung durch Dauercamper verhindert werden könne.

Stadtbaumeister Knoblach verweist auf Gespräche mit dem Planungsbüro. Soweit erforderlich werde der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert.

STRM Spieler hält das Vorhaben unter dem Aspekt „Freizeit und Camping im Dorf“ für interessant und plädiert dafür, alle Problempunkte, darunter auch die Zu- und Abfahrten, wie üblich im Rahmen des Bauleitverfahrens abzuarbeiten.

Aufgrund der Diskussion, ob vorab eine Klärung bestimmter Punkte mit dem Planungsbüro erfolgen könne, verweist Stadtbaumeister Knoblach auf die Gespräche mit dem Vorhabenträger und dem Büro, bei denen die verschiedenen Problempunkte herausgearbeitet wurden. Das Bauleitverfahren sehe eine frühzeitige Beteiligung der Bürgerschaft sowie der Träger öffentlicher Belange vor. Die Verwaltung plane darüber hinaus eine eigene Bürgerinformation im Ortsteil Ickelheim. Erst im Anschluss sei nach Vorliegen aller relevanten Stellungnahmen die Abwägung durch den Stadtrat möglich.

Mit dem Hinweis auf das gängige Verfahren zeigt Erster Bürgermeister Kisch auf Anregung aus dem Gremium den Weg auf, zur Sitzung des Stadtrates am 25. Juli 2019 das Büro arc.grün zur Vorstellung der Planung einzuladen und den Beschluss zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens zu fassen. Im Rahmen des Verfahrens werde neben der Möglichkeit schriftlich Stellung zu nehmen eine Bürgerinformation im Ortsteil Ickelheim vorgesehen. Einwendungen werden nicht erhoben.

Nr. 609

**Bauleitplanung Neustadt a. d. Aisch;**

**Bebauungsplan Nr. 60 „Buchberg IV“ – Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB**

Nach Darlegung des Sachverhalts anhand der Beschlussvorlage (Drucksachen-Nr. 31-1685) nimmt die Stadt Bad Windsheim den Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 60 der Stadt Neustadt a. d. Aisch zur Kenntnis.

Nr. 610

**Dorferneuerung Ickelheim;**

**Bestellung stellvertretender Vertreter in die Vorstandschaft Teilnehmergeinschaft Ickelheim III**

Nach Darlegung des Sachverhalts anhand der Beschlussvorlage (Drucksachen-Nr. 32-604) ergeht folgender

**Beschluss:** Für die Vorstandschaft der Teilnehmergeinschaft Ickelheim III wird als neuer stellvertretender Vertreter der Stadt Bad Windsheim Herr Roman Greifenstein, Diplom-Ingenieur im Stadtbauamt, benannt.

- Abstimmungsergebnis: einstimmig –

Nr. 611

**Anträge, Anfragen**

- a) Um die Verbuschung des Landschaftsbiotops „Katzenloch“ zu unterbinden bzw. zu verzögern bietet der Landschaftspflegeverband an, die Fläche mit einer (Klein-)Herde Zebu-Rinder eines Tierhalters beweiden zu lassen. Einwendungen werden nicht erhoben.
- b) Gegen die Niederschrift über die Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 7. Mai 2018 werden keine Einwendungen erhoben. Sie wird genehmigt (§ 27 Abs. 2 GeschO).
- c) STRM Heckel bittet zu prüfen, ob die Möblierung der Außengastronomie des Lokals „Schüssel“ am Schüsselmarkt genehmigt wurde. Diese bestehe aus Holzpaletten und sei nicht heilbadverträglich. Er bittet, die umgehende Räumung zu veranlassen. Eine Überprüfung wird zugesagt.
- d) STRM Heckel berichtet, dass aufgrund seiner Anfrage vom 11. April im Bereich Weinwasen eine Beschilderung montiert wurde, um das dauerhafte Abstellen von Wohnmobilen und Wohnanhängern zu unterbinden. Nachdem diese in der Zwischenzeit wieder entfernt wurde, seien die bezeichneten Missstände wieder vorhanden. Eine Überprüfung wird zugesagt.
- e) STRM Reichenberg bittet, für eine Begrünung des ehemaligen Firmengrundstücks Gerhäuser an der Illesheimer Straße Sorge zu tragen, um die Eingangssituation zur Stadt aufzuwerten.

Ende der öffentlichen Sitzung: 17:42 Uhr

Für die Richtigkeit:

Bad Windsheim, 5. Juni 2019  
Protokoll:

STADT BAD WINDSHEIM

Bernhard Kisch  
Erster Bürgermeister