

Gemeinde Gallmersgarten



# Bürgerentscheid

am

**10.02.2019**

**Unterrichtung der Gemeindebürgerinnen und  
Gemeindebürger über die**

**Fragestellung:**

**„Sind Sie gegen den Bau einer Pension in Steinach bei  
Rothenburg und für die Aufhebung des entsprechenden  
Gemeinderatsbeschlusses vom 27.09.2018?“**

**Impressum:**

Gemeinde Gallmersgarten  
Höhenweg 13  
91605 Gallmersgarten  
emil.koetzel@gemeinde-gallmersgarten.de

Erster Bürgermeister Emil Kötzl  
Tel.: 09843 97999  
Fax: 09843 97997

# Auffassung der vertretungsberechtigten Personen des Bürgerbegehrens

**Das geplante Bauvorhaben kann die Lebensqualität in Steinach bei Rothenburg erheblich beeinträchtigen. Folgende Auffassungen werden von uns vertreten:**

1. Im Gemeinderatsbeschluss vom 27.09.2018 zum vorliegenden Bauvorhaben haben **drei von acht** anwesenden Gemeinderatsmitgliedern Bedenken angemeldet und **um vorherige Beteiligung der Bürgerschaft gebeten**. Dies ist **nicht** erfolgt.
2. Der Bauantrag liegt zur Prüfung beim Landratsamt Neustadt a. d. Aisch – Bad Windsheim vor. Die Initiatoren und Unterstützer des Bürgerbegehrens sprechen sich **gegen** das Bauvorhaben aus wegen folgender Bedenken:
  - a) **Ungeklärte Eigentumsverhältnisse**
  - b) Zweifelhafte **Grenzabstände** zur Nachbarbebauung
  - c) Ungeklärte **Abwasser- und Kanalsituation** im Bereich des Bauvorhabens (kann zu erheblichen Belastungen der Gemeindekasse führen)
  - d) **Versiegelung von ca. 2.000 m<sup>2</sup> Bodenfläche** durch die Rodung der laut Flächennutzungsplan bestands- und erhaltungswürdigen Streuobstwiese und durch die Bebauung nach vorliegendem Bauplan
  - e) **Gebäudeanordnung und -ansicht** im Vergleich zum Ortsteil **unverhältnismäßig groß** und damit **städtebaulich nicht vertretbar**
3. Das Bauvorhaben kann zur **erheblichen Beeinträchtigung der Lebensqualität** führen durch folgende Punkte:
  - a) **Gefährdung der Schulwege** durch erhebliche Verkehrszunahme in Flur- und Bahnhofstraße
  - b) **Verschärfung der Parksituation**
  - c) **Lärmbelästigung der Anwohner**
  - d) **Ausrichtung der geplanten Unterkunft als Arbeiterquartier („Boardinghouse“)**
  - e) **Wegfall des Kinderspielplatzes in der Flurstraße**
  - f) **Unverhältnismäßigkeit Bettenanzahl – Einwohnerzahl**
4. Eine „Low Budget“- Billigpension überwiegend als Arbeiterpension in unmittelbarer Bahnhofsnähe kann sich möglicherweise sehr schnell zu einer **isolierten Gemeinschaft** entwickeln. **Konflikte** innerhalb des Ortsteils sind zu erwarten.
5. Der ehemalige Gasthof Sämann ist an die **Hackschnitzelheizung** Steinach / Bahnhof angeschlossen. Die derzeitige Kapazität der Heizkessel ist für das geplante Bauvorhaben nicht ausreichend. Die Erweiterung der Anlage kann zu **erheblichen Mehrbelastungen** der einzelnen Mitglieder führen.
6. Letztlich befürchten die Initiatoren des Bürgerbegehrens bei Genehmigung des eingereichten Bauantrags eine **negative Ausstrahlung auf das Zusammenleben und Zusammenwirken der Gemeinde**.

# Auffassung der Gemeinde Gallmersgarten zum Bürgerbegehren

1. Der Gemeinderat Gallmersgarten hat in seiner Sitzung vom 27.09.2018 zum Bauantrag von Frau Miriam Kleinhaus „Neubau einer Pension auf dem Betriebsgrundstück Bahnhofstraße 18 in Steinach b. Rbg. sowie Abbruch ...“ das gemeindliche Einvernehmen erteilt, weil planungsrechtliche Gründe dem Bauvorhaben nicht entgegenstehen.
2. Der Bauantrag wird derzeit vom Landratsamt Neustadt a. d. Aisch – Bad Windsheim auf Zulässigkeit geprüft. Der Bauherr hat einen Anspruch auf Erteilung einer Baugenehmigung, wenn dem Bauvorhaben keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen.
3. Die Gemeinde Gallmersgarten spricht sich beispielhaft aus folgenden Gründen für das Bauvorhaben aus:
  - 3.1 Die auf Nachhaltigkeit ausgelegte Zusammenschau von Hotelbetrieb (ehemaliger Landgasthof Sämann) und Pension können dazu beitragen, dass
    - über den „Kiosk“ eine Teilgrundversorgung der Bevölkerung, den Gästen und den Reisenden mit Gütern des täglichen Bedarfs angeboten wird,
    - am Eisenbahnknotenpunkt und in unmittelbarer Nähe zur Ausfahrt der Bundesautobahn Übernachtungsangebote mit Gastronomie für Durchreisende, Umsteigende, Urlauber, Geschäftsleute und Arbeiter vorgehalten und für die Region Gästebetten in unmittelbarer Nähe zu den touristischen Magneten (z. B. Rothenburg ob der Tauber, Freilandmuseum) geschaffen werden,
    - weitere Beschäftigungsverhältnisse in Steinach b. Rbg. entstehen können,
    - der Hotelbetrieb und das Vorhalten von Gästebetten am Standort langfristig gesichert werden.
  - 3.2 Das Bauvorhaben führt zu einer Belebung und Aktivierung des Innenorts von Steinach b. Rbg. und entspricht den Zielen der vorrangigen Innenentwicklung.
  - 3.3 Die Gemeinde kann durch den Bau der Pension mit steuerlichen Einnahmen rechnen. In Steinach b. Rbg. werden erhebliche Investitionen getätigt. Bei den Baumaßnahmen und dem späteren Unterhalt können Unternehmen und Handwerker aus der Region Beschäftigung finden. Somit kann die regionale Wertschöpfung erhöht werden.
  - 3.4 Für die Gemeinde kann sich die Möglichkeit eröffnen, dass sich Beschäftigte oder auch Gäste in den Ortsteilen der Gemeinde dauerhaft ansiedeln.
  - 3.5 Die Abnahme von Wasser und die Ableitung von Abwasser durch den Beherbergungsbetrieb kann sich positiv auf die Kalkulation der kostenrechnenden Einrichtungen auswirken.
4. Letztlich befürchtet die Gemeinde bei einem positiven Ausgang des Bürgerentscheids eine negative Ausstrahlung auf mögliche weitere Investoren in der Gemeinde.



# Stimmzettel

## für den Bürgerentscheid

in

Gallmersgarten

am

10.02.2019

**Sind Sie gegen den Bau einer Pension in  
Steinach bei Rothenburg und für die  
Aufhebung des entsprechenden  
Gemeinderatsbeschlusses vom 27.09.2018?**

Ja

Nein