

SITZUNG

Gremium: Grundstücks-, Umwelt- und Bauausschuss

Sitzungstag: Dienstag, den 02.06.2015

Beginn: 14:00 Uhr

Ende: 15:50 Uhr

Von den 11 ordnungsgemäß geladenen Mitgliedern des Grundstücks-, Umwelt- und Bauausschusses waren 11 anwesend, so dass die beschlussfähige Zahl, nämlich mehr als die Hälfte der gesetzlichen Mitgliederzahl, anwesend war.

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

1. Ortsbesichtigungen
 - 1.1. Bauantrag von Dieter Klecker, Bad Staffelstein, über Errichtung von zwei Wohneinheiten und Abbruch des bestehenden Gebäudes auf Fl.Nr. 1628/5, Gemarkung Bad Staffelstein
2. Baupläne
 - 2.1. Bauantrag von Christian Dinkel, Uetzing, über Wohnhausumbau und Aufbau von Dachgauben auf Fl.Nr. 122, Gemarkung Uetzing
 - 2.2. Bauantrag von Brigitte und Willibald Beuschel, Unterzettlitz, über eine Terrassenüberdachung mit Seitenverglasung auf Fl.Nr. 78/5, Gemarkung Unterzettlitz
 - 2.3. Bauantrag von Wolfgang Lilie, End, über Einbau einer Wohnung in die bestehende Garage und Errichtung eines Gartenhauses auf Fl.Nr. 38/1, Gemarkung Bad Schwabthal
3. Sonstige öffentliche Tagesordnungspunkte
 - 3.1. Bauvoranfrage von Herbert Schmitt, Buchholz in der Nordheide, über Bebauung einer Teilfläche des Grundstücks Fl.N. 212, Gemarkung Uetzing, mit einem Einfamilienhaus
 - 3.2. Bauvoranfrage der Grete Rommel GmbH, Bad Staffelstein, über Betriebserweiterung auf Fl.Nrn. 920/1, 920/2, 920/3, 918, 800, Gemarkung Bad Staffelstein
 - 3.3. Bauvoranfrage von Sven Lorenz, Schönbrunn, bezüglich Bebaubarkeit der Grundstücke Fl.Nrn. 185/186, Gemarkung Schönbrunn
 - 3.4. Antrag von Hans Schauer, Uetzing, über Erstaufforstung auf Fl.Nrn. 1948, 1949, Gemarkung Uetzing
 - 3.5. Sonstiges öffentlich

Begrüßung

Erster Bürgermeister Kohmann eröffnete die Sitzung und stellte nach Begrüßung der Anwesenden die frist- und formgerechte Ladung sowie die Beschlussfähigkeit des Gremiums fest.

Öffentlicher Teil

TOP 1	Ortsbesichtigungen
--------------	---------------------------

TOP 1.1	Bauantrag von Dieter Klecker, Bad Staffelstein, über Errichtung von zwei Wohneinheiten und Abbruch des bestehenden Gebäudes auf Fl.Nr. 1628/5, Gemarkung Bad Staffelstein
----------------	--

Sachverhalt / Rechtslage:

Herr Dieter Klecker, Bad Staffelstein, hat einen Bauantrag über Errichtung von zwei Wohneinheiten und Abbruch des bestehenden Gebäudes auf Fl.Nr. 1628/5, Gemarkung Bad Staffelstein, eingereicht.

Das Vorhaben liegt innerhalb in Zusammenhang bebauter Ortsteile (§ 34 Abs. 1 BauGB) und fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die vorhandene Umgebungsbebauung ein. Da das Erdgeschoss als barrierefreie Ferienwohnung genutzt werden soll, genügt der Nachweis von drei Stellplätzen auf dem Grundstück. Die erforderlichen Nachbarunterschriften liegen vollständig vor.

Vor Entscheidung fand ein Ortstermin statt.

Bei der anschließenden Diskussion signalisierten die Räte grundsätzlich ihre Zustimmung. Stadtrat Mackert wies auf den unmittelbar angrenzenden Einmündungsbereich der Unterzettlitzer Straße in die Angerstraße hin. Deswegen forderte er, dass die Stellplätze bis an die Bebauung vorgezogen werden. Auch sollen die Stellplätze so schräg angeordnet und markiert werden, dass beim Ausparken nur eine Abfahrt in die Angerstraße möglich ist.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag von Herrn Dieter Klecker, Bad Staffelstein, über Errichtung von zwei Wohneinheiten und Abbruch des bestehenden Gebäudes auf Fl.Nr. 1628/5, Gemarkung Bad Staffelstein, wird erteilt.

Für das Vorhaben sind auf dem Grundstück drei Stellplätze nachzuweisen. Die erforderlichen Nachbarunterschriften liegen vollständig vor.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	11
Nein-Stimmen:	0

TOP 2	Baupläne
--------------	-----------------

TOP 2.1	Bauantrag von Christian Dinkel, Uetzing, über Wohnhausumbau und Aufbau von Dachgauben auf Fl.Nr. 122, Gemarkung Uetzing
----------------	--

Sachverhalt / Rechtslage:

Herr Christian Dinkel, Uetzing, hat einen Bauantrag über Wohnhausumbau und Aufbau von Dachgauben auf Fl.Nr. 122, Gemarkung Uetzing, eingereicht.

Dabei soll im hinteren, bisher landwirtschaftlich genutzten Teil des bestehenden Hauses zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden. Das Vorhaben liegt innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile (§ 34 Abs. 1 BauGB) und fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die vorhandene Umgebungsbebauung ein. Für die Dachgaube an der Westwand ist eine isolierte Abweichung hinsichtlich der Abstandsflächen notwendig, deren Erteilung jedoch im Zuständigkeitsbereich des Landratsamtes obliegt. Die erforderlichen Nachbarunterschriften liegen vor. Auf dem Grundstück sind vier Stellplätze nachzuweisen.

Erster Bürgermeister begrüßte das Bauvorhaben, da der Ortskern dadurch aufgewertet wird und damit keine Verlagerung an den Ortsrand erfolgt.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag von Herrn Christian Dinkel, Uetzing, über Wohnhausumbau und Aufbau von Dachgauben auf Fl.Nr. 122, Gemarkung Uetzing, wird erteilt. Auf dem Grundstück sind vier Stellplätze nachzuweisen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 11
Nein-Stimmen: 0

TOP 2.2	Bauantrag von Brigitte und Willibald Beuschel, Unterzettlitz, über eine Terrassenüberdachung mit Seitenverglasung auf Fl.Nr. 78/5, Gemarkung Unterzettlitz
----------------	---

Sachverhalt / Rechtslage:

Frau Brigitte und Herr Willibald Beuschel, Unterzettlitz, haben einen Bauantrag über eine Terrassenüberdachung mit Seitenverglasung auf Fl.Nr. 78/5, Gemarkung Unterzettlitz, eingereicht. Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ortsranderschließung Ost – Unterzettlitz“. Da es sich dabei um einen einfachen Bebauungsplan (§ 30 Abs. 3 BauGB) handelt, ist die Zulässigkeit des Vorhabens nach § 34 BauGB zu prüfen. Die Genehmigungspflicht ergibt sich aus Art. 55 Abs. 1 i. V. m. Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. g BayBO, da die Tiefe der Terrassenüberdachung, die sich problemlos in den vorhandenen Bestand einfügt, die verkehrsfreien 3 m übersteigt.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag von Frau Brigitte und Herrn Willibald Beuschel, Unterzettlitz, über eine Terrassenüberdachung mit Seitenverglasung auf Fl.Nr. 78/5, Gemarkung Unterzettlitz, wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 11
Nein-Stimmen: 0

TOP 2.3	Bauantrag von Wolfgang Lilie, End, über Einbau einer Wohnung in die bestehende Garage und Errichtung eines Gartenhauses auf Fl.Nr. 38/1, Gemarkung Bad Schwabthal
----------------	--

Sachverhalt / Rechtslage:

Herr Wolfgang Lilie, End, hat einen Bauantrag über Einbau einer Wohnung in die bestehende Garage und Errichtung eines Gartenhauses auf Fl.Nr. 38/1, Gemarkung Bad Schwabthal, eingereicht.

Das Vorhaben liegt innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile (§ 34 Abs. 1 BauGB) und fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die vorhandene Umgebungsbebauung ein. Durch die Nutzungsänderung und den Aufbau von Dachgauben entsteht für die grenznahe Garage Abstandsflächenpflicht. Die an der Ostwand notwendige Abstandsflächentiefe von 3 m kann jedoch nicht bis zur Bachmitte eingehalten werden, sodass eine Übernahme auf dem Nachbargrundstück bzw. eine isolierte Abweichung hinsichtlich Abstandsflächen erforderlich wird. Die endgültige Entscheidung darüber obliegt jedoch dem Landratsamt.

Die Gartenhütte entlang der Nordgrenze des Grundstückes ist genehmigungspflichtig, da deren Kubatur das verfahrensfreie Maß von 75 m³ umbauter Raum übersteigt. Da es sich um ein Nebengebäude handelt, besteht für den 7,5 m langen und 2,7 m hohen Grenzbau keine Abstandsflächenpflicht (Art. 6 Abs. 9 BayBO)

Die notwendigen Nachbarunterschriften liegen vollständig vor. Zusätzlich ist ein weiterer Stellplatz nachzuweisen, was auf dem Grundstück jedoch unproblematisch sein dürfte.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag von Herrn Wolfgang Lilie, End, über Einbau einer Wohnung in die bestehende Garage und Errichtung eines Gartenhauses auf Fl.Nr. 38/1, Gemarkung Bad Schwabthal, wird erteilt. Auf dem Grundstück ist ein zusätzlicher Stellplatz nachzuweisen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 11
Nein-Stimmen: 0

TOP 3	Sonstige öffentliche Tagesordnungspunkte
TOP 3.1	Bauvoranfrage von Herbert Schmitt, Buchholz in der Nordheide, über Bebauung einer Teilfläche des Grundstücks Fl.N. 212, Gemarkung Uetzing, mit einem Einfamilienhaus

Sachverhalt / Rechtslage:

Herr Herbert Schmitt, 21244 Buchholz in der Nordheide, hat eine Bauvoranfrage über Bebauung einer Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 212, Gemarkung Uetzing, mit einem Einfamilienhaus gestellt.

Das Vorhaben liegt innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile (§ 34 Abs. 1 BauGB) und fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung grundsätzlich in die vorhandene Umgebungsbebauung ein.

Da der Gebäudestandort auf ausdrücklichen Wunsch des Bauwerbers unbedingt am westlichen Rand des Grundstücks realisiert werden soll, können die Anschlüsse an das Wasser- und Kanalnetz momentan nur über die ca. 60 m östlich verlaufende Oberlangheimer Straße erfolgen. Auch für die verkehrstechnische Erschließung zeigt sich nach aktuellem Stand keine andere Möglichkeit. Hierbei bestehen seitens des Stadtbauamtes jedoch erhebliche Bedenken hinsichtlich der Verkehrssicherheit, da die Zufahrt im Kreuzungsbereich mit Schulbushaltestelle und weiteren vorhandenen Grundstückszufahrten liegt. Durch die beabsichtigte Wohnnutzung ist ein höherer Ziel- und Quellverkehr der bislang nur landwirtschaftlich genutzten Zufahrt zu erwarten.

Aus Sicht des Stadtbauamtes ist zu diesem Sachverhalt unbedingt noch eine Stellungnahme des Landkreises als Straßenbaulastträger notwendig. Im Flächennutzungsplan wird die Baufläche als allgemeines Wohngebiet und nicht wie der Rest des Grundstückes als Dorfgebiet dargestellt. Daher sollte die endgültige Erschließung des Wohngebäudes bei entsprechender Realisierung über das geplante Baugebiet in Richtung Bürgermeister-Bechmann-Straße erfolgen.

Beschluss:

Die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens zur Bauvoranfrage von Herrn Herbert Schmitt, 21244 Buchholz in der Nordheide, über Bebauung einer Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 212, Gemarkung Uetzing, mit einem Einfamilienhaus wird bei Vorlage eines gleichlautenden Bauantrages grundsätzlich in Aussicht gestellt.

Die Wasser- und Kanalanschlüsse sowie die Zufahrt sind momentan nur über die ca. 60 m östlich verlaufende Oberlangheimer Straße möglich. Hinsichtlich der Zufahrtsmöglichkeit ist aus Sicht des Stadtbauamtes noch eine Stellungnahme des Landkreises als Straßenbaulastträger notwendig, da diese in Kreuzungsbereich mit Schulbushaltestelle und weiteren vorhandenen Grundstückszufahrten und daher als gefährlich eingestuft wird. Wie im Flächennutzungsplan dargestellt, sollte die endgültige Erschließung des Wohngebäudes bei entsprechender Realisierung über das geplante Baugebiet in Richtung Bürgermeister-Bechmann-Straße erfolgen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	11
Nein-Stimmen:	0

TOP 3.2	Bauvoranfrage der Grete Rommel GmbH, Bad Staffelstein, über Betriebserweiterung auf Fl.Nrn. 920/1, 920/2, 920/3, 918, 800, Gemarkung Bad Staffelstein
----------------	--

Sachverhalt / Rechtslage:

Die Firma Grete Rommel GmbH, Bad Staffelstein, hat eine Bauvoranfrage über Betriebserweiterung auf Fl.Nrn. 920/1, 920/2, 920/3, 918, 800, Gemarkung Bad Staffelstein, eingereicht.

Dabei soll das Bestandsgebäude im Nordosten und Südosten erweitert werden.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet – Ost“ und bedarf zu dessen Verwirklichung folgender Befreiungen von den darin enthaltenen Festsetzungen:

- Überschreitung des Baufensters im Nordosten
- Überschreitung des Baufensters im Südosten.

Für die weiterhin geplante Umfahrung des Gebäudes ist jedoch Grunderwerb entlang der direkt angrenzenden Staatsstraße St 2197 vom Staatlichen Bauamt Bamberg notwendig sodass die Inaussichtstellung der Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens nur vorbehaltlich der entsprechenden Zustimmung erfolgen kann. Seitens der Stadt Bad Staffelstein wird in diesem Bereich jedenfalls die Errichtung eines zusätzlichen Geh- und Radweges angestrebt, der auch bei Grundstücksverkehr noch realisierbar sein sollte.

Beschluss:

Die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens zur Bauvoranfrage der Firma Grete Rommel GmbH, Bad Staffelstein, über Betriebserweiterung auf Fl.Nrn. 920/1, 920/2, 920/3, 918, 800, Gemarkung Bad Staffelstein, wird bei Vorlage eines entsprechenden Bauantrages grundsätzlich in Aussicht gestellt. Die zur Verwirklichung des Vorhabens notwendigen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet – Ost“ hinsichtlich Überschreitung des Baufensters im Nordosten und Südosten werden erteilt.

Der für die weiterhin geplante Umfahrung des Gebäudes notwendige Grunderwerb entlang der Staatsstraße St2197 ist seitens des Antragstellers mit dem Staatlichen Bauamt vorab zu verhandeln.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 11
 Nein-Stimmen: 0

TOP 3.3	Bauvoranfrage von Sven Lorenz, Schönbrunn, bezüglich Bebaubarkeit der Grundstücke Fl.Nrn. 185/186, Gemarkung Schönbrunn
----------------	--

Sachverhalt / Rechtslage:

Herr Sven Lorenz, Schönbrunn, hat eine Bauvoranfrage hinsichtlich Bebaubarkeit der Grundstücke Fl.Nrn. 185, 186, Gemarkung Schönbrunn mit jeweils einem Zweifamilienhaus eingereicht.

Beide Grundstücke sich bauplanungsrechtlich dem Außenbereich zuzuordnen. Die sonstigen Vorhaben (§ 35 Abs. 2 BauGB) wären dort ausnahmsweise zulässig, wenn öffentliche Belange nach § 35 Abs. 3 BauGB nicht beeinträchtigt werden.

Die Darstellung im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche widerspricht jedoch bereits der geplanten Wohnnutzung (§ 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauGB). Zudem befindet sich die Hälfte des Grundstückes Fl.Nr. 186, Gemarkung Schönbrunn innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes (§ 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 5 BauGB), zudem liegen beide Grundstücke im Überschwemmungsgebiet des Maines (§ 35 Abs. 3 Satz 1 Nrn. 2 + 6 BauGB). Durch die Vorhaben ist auch die Verfestigung und Erweiterung einer Splittersiedlung (§ 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7 BauGB) zu erwarten.

Da vor Ladungsverband kein Besprechungstermin mit dem Landratsamt zustande kam, wurde in der Sitzung über dessen Ergebnis berichtet.

Stadtrat Ziegler konnte als Schönbrunner Bürger berichten, dass, solange er weiß, die beiden Grundstücke vom Hochwasser regelmäßig heimgesucht wurden.

Das Gremium war sich schnell einig, dass die beiden Grundstücke sich nicht für eine Bebauung eignen.

Erster Bürgermeister Kohmann bemerkte allerdings, dass die in der Vergangenheit erhobenen Herstellungsbeiträge zurück zu zahlen sind.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Bauvoranfrage von Herrn Sven Lorenz, Schönbrunn, hinsichtlich Bebaubarkeit der Grundstücke Fl.Nrn. 185, 186, Gemarkung Schönbrunn mit jeweils einem Zweifamilienhaus wird verweigert.

Die bereits in der Vergangenheit gezahlten Herstellungsbeiträge sind zurück zu erstatten.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 11
 Nein-Stimmen: 0

TOP 3.4	Antrag von Hans Schauer, Uetzing, über Erstaufforstung auf Fl.Nrn. 1948, 1949, Gemarkung Uetzing
----------------	---

Sachverhalt / Rechtslage:

Herr Hans Schauer, Uetzing, hat einen Erstaufforstungsantrag nach Art. 16 BayWaldG für die Grundstücke Fl.Nrn. 1948/T und 1949/T (insgesamt ca. 2.000 m²), Gemarkung Uetzing, beim Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten in Coburg gestellt. Die Stadt Bad Staffelstein

wurde mit Schreiben vom 13.04.2015 von dort zur Abgabe einer Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange aufgefordert.

Aus Sicht der Stadtverwaltung bestehen keine Einwendungen gegen die geplante Aufforstung, die Darstellung im Flächennutzungsplan erfolgt momentan als Fläche für die Landwirtschaft.

Beschluss:

Seitens der Stadt Bad Staffelstein werden gegen den Erstaufforstungsantrag von Herrn Hans Schauer, Uetzing, für beide Grundstücksteilflächen aus Fl.Nrn. 1948/T und 1949/T, Gemarkung Uetzing (insgesamt ca. 2.000 m²) keine Einwendungen erhoben.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	11
Nein-Stimmen:	0

TOP 3.5	Sonstiges öffentlich
----------------	-----------------------------

Sachverhalt / Rechtslage:

Erster Bürgermeister Kohmann teilte mit, dass das Landratsamt Lichtenfels in der Bausache „Schiller, Neubanz“ mit heutigem Posteingang nun einen Bescheid erlassen hat. Das Landratsamt hielt darin vollumfänglich bezüglich der Tektur des Bauantrages an dem Beschluss des Bauausschusses, der einen teilweisen Rückbau der Außenanlagen vorsieht, fest.

