

SITZUNG

| | |
|---------------------|--|
| Gremium: | Grundstücks-, Umwelt- und Bauausschuss |
| Sitzungstag: | Dienstag, den 02.07.2019 |
| Beginn: | 14:00 Uhr |
| Ende: | 15:25 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. Baupläne
 - 1.1. Bauantrag über Neubau eines Postverteilerzentrums auf Fl.Nr.1999/Teilfl., Gemarkung Bad Staffelstein (Äußerer Frankenring)
 - 1.2. Bauantrag über Errichtung eines Wintergartens auf Fl.Nr. 24/3 Gemarkung Unterzettlitz (An der Schranne 6)
 - 1.3. Bauantrag über Errichtung einer landwirtschaftlich genutzten Lagerhalle auf Fl.Nr. 118 Gemarkung Grundfeld (Nähe Schönthalstrasse)
 - 1.4. Bauantrag über die Erweiterung der bestehenden Gerätehalle Fl.Nr. 1772 Gemarkung Unnersdorf (Nähe Hausener Straße)
 - 1.5. Bauantrag für ein Neubau eines Nebengebäudes Fl.Nr. 113/6 Gemarkung Stublang (Am Zwitzig 23)
 - 1.6. Bauantrag für einen An- und Umbau eines bestehenden Wohnhauses Fl.Nr.1930/39 Gemarkung Bad Staffelstein (Alexander-von-Rotenhan-Str. 2)
 - 1.7. Bauantrag über Nutzungsänderung des ehem. Schweinestalls in eine Hobbywerkstadt, Änderung der Dachform auf Fl.Nr. 697 Gemarkung Horsdorf (Loffeld, Mühlteich 5)
 - 1.8. Bauantrag über Neubau eines Wohnhauses mit Garage auf Fl.Nrn. 99/9 und 99/10, Gemarkung Unterzettlitz (Hutweg 11)
 - 1.9. Bauantrag über Anbau einer Halle für landwirtschaftliche Zwecke mit integriertem Waschplatz auf Fl.Nr. 375/2, Gemarkung Schönbrunn
 - 1.10. Bauantrag über Neubau von drei Fertiggaragen auf Fl.Nr. 89 Gemarkung Wolfsdorf (Stadtstr. 18)
 - 1.11. Neubau des Feuerwehrhauses Wolfsdorf und einer Kulturscheune

2. Sonstige öffentliche Tagesordnungspunkte
 - 2.1. Bauvoranfrage über Errichtung eines Hühnerstalls mit Einfriedung auf Fl.Nr. 1502, Gemarkung Bad Staffelstein (Nähe Pferdsfelder Weg 17 c)
 - 2.2. Bauleitplanung; Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Photovoltaik-Freiflächenanlage Buch am Forst" durch die Stadt Lichtenfels; Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung
 - 2.3. Antrag auf Erteilung einer isolierten Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes "Südwestlich der Angerstraße" zur Errichtung einer Einfriedung auf Fl.Nr. 1920/6 Gemarkung Bad Staffelstein (Adolf-Kolping-Str. 4)
 - 2.4. Antrag auf Verlängerung der Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage auf Fl.Nr. 819/30, Gemarkung Bad Staffelstein (Adam-Riese-Str. 40)
 - 2.5. 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 | Baupläne |
| TOP 1.1 | Bauantrag über Neubau eines Postverteilerzentrums auf Fl.Nr.1999/Teilfl., Gemarkung Bad Staffelstein (Äußerer Frankenring) |

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag über Neubau eines Postverteilerzentrums auf Fl.Nr.1999/Teilfl., Gemarkung Bad Staffelstein (Äußerer Frankenring) wird erteilt.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Angersiedlung III“ und entspricht den darin enthaltenen Festsetzungen. Hinsichtlich der durch den An- und Abfahrtsverkehr entstehenden Lärmemissionen wurden vorab bereits Gespräche mit dem Landratsamt geführt. Diese überschreiten die im Bebauungsplan festgesetzten Lärmorientierungswerte (tagsüber 62 dB(A) und nachts 52 dB(A)) nicht.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 11
Nein-Stimmen: 0

| | |
|----------------|--|
| TOP 1.2 | Bauantrag über Errichtung eines Wintergartens auf Fl.Nr. 24/3 Gemarkung Unterzettlitz (An der Schranne 6) |
|----------------|--|

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag über Errichtung eines Wintergartens auf Fl.Nr. 24/3 Gemarkung Unterzettlitz (An der Schranne 6) wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 11
Nein-Stimmen: 0

| | |
|----------------|---|
| TOP 1.3 | Bauantrag über Errichtung einer landwirtschaftlich genutzten Lagerhalle auf Fl.Nr. 118 Gemarkung Grundfeld (Nähe Schönthalstrasse) |
|----------------|---|

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zu Bauantrag über Errichtung einer landwirtschaftlich genutzten Lagerhalle auf Fl.Nr. 118 Gemarkung Grundfeld (Nähe Schönthalstrasse) wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 11
Nein-Stimmen: 0

| | |
|----------------|---|
| TOP 1.4 | Bauantrag über die Erweiterung der bestehenden Gerätehalle Fl.Nr. 1772 Gemarkung Unnersdorf (Nähe Hausener Straße) |
|----------------|---|

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag über die Erweiterung der bestehenden Gerätehalle Fl.Nr. 1772 Gemarkung Unnersdorf (Nähe Hausener Straße) wird erteilt.

Das Vorhaben ist bauplanungsrechtlich dem Außenbereich (§35 BauGB) zuzuordnen. Einer ausnahmsweisen Zulassung als sonstiges Vorhaben (§ 35 Abs.2 BauGB) kann zugestimmt werden, da öffentliche Belange nach § 35 Abs.3 BauGB nicht beeinträchtigt werden. Auf Grund der vorhandenen Topographie (Hanglage) und der bestehenden Eingrünung des Grundstückes kann eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ausgeschlossen werden.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 11
Nein-Stimmen: 0

| | |
|----------------|---|
| TOP 1.5 | Bauantrag für ein Neubau eines Nebengebäudes Fl.Nr. 113/6 Gemarkung Stublang (Am Zwitzig 23) |
|----------------|---|

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag für ein Neubau eines Nebengebäudes Fl.Nr. 113/6 Gemarkung Stublang (Am Zwitzig 23) wird erteilt.

Auf Grund der Größe des geplanten Nebengebäudes (>75m³), ist dieses nicht mehr verfahrensfrei (Art.57 Abs.1 Nr.1 Buchst. a BayBO) und somit genehmigungspflichtig. Das Vorhaben ist bauplanungsrechtlich dem unbepflanzten Innenbereich (§ 34 Abs.1 BauGB) zuzuordnen und fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die vorhandene Umgebung ein.

Hinsichtlich nicht eingehaltener Abstandsflächen liegt eine Übernahme auf das Nachbargrundstück Fl.Nr. 113 Gemarkung Stublang vor.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 11
Nein-Stimmen: 0

| | |
|----------------|--|
| TOP 1.6 | Bauantrag für einen An- und Umbau eines bestehenden Wohnhauses FI.Nr.1930/39 Gemarkung Bad Staffelstein (Alexander-von-Rotenhan-Str. 2) |
|----------------|--|

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag über An- und Umbau eines bestehenden Wohnhauses FI.Nr.1930/39 Gemarkung Bad Staffelstein (Alexander-von-Rotenhan-Str. 2) wird erteilt.

Ebenso die zur Verwirklichung des Vorhabens erforderliche Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Südwestlich der Angerstraße – Teil II“ hinsichtlich Überschreitung der Baugrenze in südwestliche Richtung. Auf dem Grundstück sind bereits vier Stellplätze vorhanden, so dass nach den Maßgaben der städtischen Stellplatz- und Gargensatzung kein weiterer Nachweis erforderlich ist.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 11
Nein-Stimmen: 0

| | |
|----------------|--|
| TOP 1.7 | Bauantrag über Nutzungsänderung des ehem. Schweinestalls in eine Hobbywerkstatt, Änderung der Dachform auf FI.Nr. 697 Gemarkung Horsdorf (Loffeld, Mühlteich 5) |
|----------------|--|

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag über Nutzungsänderung des ehem. Schweinestalls in eine Hobbywerkstatt, Änderung der Dachform (von Sattel- auf Pultdach, Aufnahme und Fortführung des bestehenden, angrenzenden Daches der Lagerhalle) auf FI.Nr. 697 Gemarkung Horsdorf (Loffeld, Mühlteich 5) wird erteilt.

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. Die Änderung der Dachform wirkt sich abstandsflächenrelevant aus. Da das Grundstück auf zwei Seiten auf der Grundstücksgrenze steht, liegen dem Bauantrag Abweichungsanträge hinsichtlich nicht eingehaltener Abstandsflächen bei, über die jedoch zuständigkeitshalber das Landratsamt Lichtenfels zu entscheiden hat.

Die Nachbarunterschriften liegen vollständig vor.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 11
Nein-Stimmen: 0

| | |
|----------------|--|
| TOP 1.8 | Bauantrag über Neubau eines Wohnhauses mit Garage auf Fl.Nrn. 99/9 und 99/10, Gemarkung Unterzettlitz (Hutweg 11) |
|----------------|--|

Beschluss:

Der Bauantrag über Neubau eines Wohnhauses mit Garage auf Fl.Nrn. 99/9 und 99/10, Gemarkung Unterzettlitz (Hutweg 11) kann im Genehmigungsverfahren gemäß Art. 58 BayBO ausgeführt werden.

Das geplante Wohnhaus entspricht vollumfänglich den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Unterzettlitz – Am Stadtweg“, so dass die beantragte Genehmigungsverfahren nach Art. 58 BayBO erteilt werden kann. Das Landratsamt Lichtenfels wurde bereits gemäß Art. 58 Abs. 3 Satz 1 2.Halbsatz BayBO beteiligt.

Abstimmungsergebnis:

| | |
|---------------|----|
| Ja-Stimmen: | 11 |
| Nein-Stimmen: | 0 |

| | |
|----------------|---|
| TOP 1.9 | Bauantrag über Anbau einer Halle für landwirtschaftliche Zwecke mit integriertem Waschplatz auf Fl.Nr. 375/2, Gemarkung Schönbrunn |
|----------------|---|

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag über Anbau einer Halle für landwirtschaftliche Zwecke mit integriertem Waschplatz auf Fl.Nr. 375/2, Gemarkung Schönbrunn wird vorbehaltlich folgender Maßgaben erteilt:

- Das Vorhaben ist bauplanungsrechtlich dem Außenbereich (§ 35 BauGB) zuzuordnen und bedarf zu dessen Zulässigkeit einer landwirtschaftlichen Privilegierung nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB.
- Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser soll über den vorhandenen Regenwasserkanal dem Saatwiesengraben zugeleitet werden. Für die Einleitung ist gegebenenfalls eine Erweiterung der bereits vorhandenen wasserrechtlichen Erlaubnis beim Landratsamt Lichtenfels zu beantragen.
- In der Lagerhalle soll ein Waschplatz eingerichtet werden. Die Abwasserableitung ist über einen Koaleszenzabscheider in die vorhandene Güllegrube des Kuhstalles geplant. Seitens der Stadt bestehen hier Bedenken, da eine geordnete Abwasserbeseitigung mangels Verfügbarkeit eines öffentlichen Kanales nicht gewährleistet ist. Eine wasserrechtliche Genehmigung der geplanten Abwasserbeseitigung ist gesondert beim Landratsamt Lichtenfels zu beantragen.

Abstimmungsergebnis:

| | |
|---------------|----|
| Ja-Stimmen: | 11 |
| Nein-Stimmen: | 0 |

| | |
|-----------------|--|
| TOP 1.10 | Bauantrag über Neubau von drei Fertiggaragen auf Fl.Nr. 89 Gemarkung Wolfsdorf (Stadtstr. 18) |
|-----------------|--|

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag über Neubau von drei Fertiggaragen auf

Fl.Nr. 89 Gemarkung Wolfsdorf (Stadtstr. 18) wird erteilt.

Die Garagen fallen nicht mehr unter die Verfahrensfreiheit des Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. b BayBO, da das nach Art. 6 Abs. 9 BayBO zulässige Maß für Grenzbebauungen mit Nebengebäuden (max. 9 m) überschritten wird.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 11
Nein-Stimmen: 0

| | |
|-----------------|---|
| TOP 1.11 | Neubau des Feuerwehrhauses Wolfsdorf und einer Kulturscheune |
|-----------------|---|

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag der Stadt Bad Staffelstein über Neubau eines Feuerwehrhauses mit Kulturscheune und eines Gemeinschaftshauses auf Fl.Nrn. 280/Teilfl. Und 282/Teilfl., Gemarkung Wolfsdorf (Nähe Romansthaler Straße) wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 11
Nein-Stimmen: 0

| | |
|--------------|---|
| TOP 2 | Sonstige öffentliche Tagesordnungspunkte |
|--------------|---|

| | |
|----------------|--|
| TOP 2.1 | Bauvoranfrage über Errichtung eines Hühnerstalls mit Einfriedung auf Fl.Nr. 1502, Gemarkung Bad Staffelstein (Nähe Pferdsfelder Weg 17 c) |
|----------------|--|

Beschluss:

Die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens zur Bauvoranfrage über Errichtung eines Hühnerstalls mit Einfriedung auf Fl.Nr. 1502, Gemarkung Bad Staffelstein (Nähe Pferdsfelder Weg 17 c) wird in Aussicht gestellt.

Das Vorhaben ist grundsätzlich verfahrensfrei nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. a BayBO, ist bauplanungsrechtlich jedoch dem Außenbereich (§ 35 BauGB) zuzuordnen. Einer ausnahmsweisen Zulassung als sonstiges Vorhaben (§ 35 Abs. 2 BauGB) könnte aus Sicht der Bauverwaltung jedoch zugestimmt werden, da öffentliche Belange nach § 35 Abs. 3 BauGB nicht beeinträchtigt werden. Vom öffentlichen Verkehrsraum ist das Vorhaben nicht einsehbar, einer weitere bauliche Entwicklung dort nicht möglich, da direkt das Areal der ehemaligen Bauschuttdeponie angrenzt. Der dauerhafte Erhalt der vorhandenen Eingrünung ist seitens des Bauherrn zu gewährleisten.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 11
Nein-Stimmen: 0

| | |
|----------------|--|
| TOP 2.2 | Bauleitplanung; Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Photovoltaik-Freiflächenanlage Buch am Forst" durch die Stadt Lichtenfels; Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung |
|----------------|--|

Beschluss:

Der Grundstücks-, Umwelt- und Bauausschuss der Stadt Bad Staffelstein nimmt die Planungen der Stadt Lichtenfels zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Photovoltaik-Freiflächenanlage Buch am Forst" zur Kenntnis. Seitens der Stadt Bad Staffelstein werden keine Einwendungen erhoben, da keine Belange berührt werden.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 11
Nein-Stimmen: 0

| | |
|----------------|--|
| TOP 2.3 | Antrag auf Erteilung einer isolierten Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes "Südwestlich der Angerstraße" zur Errichtung einer Einfriedung auf Fl.Nr. 1920/6 Gemarkung Bad Staffelstein (Adolf-Kolping-Str. 4) |
|----------------|--|

Beschluss:

Dem Antrag auf Erteilung einer isolierten Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes "Südwestlich der Angerstraße" zur Errichtung einer Einfriedung auf Fl.Nr. 1920/6 Gemarkung Bad Staffelstein (Adolf-Kolping-Str. 4) wird zugestimmt.

Die Erteilung der isolierten Abweichung nach Art. 63 Abs. 3 BayBO wird erteilt, da im Geltungsbereich des Bebauungsplanes teilweise ähnlich gelagerte Bezugsfälle (Zäune und Hecken) vorliegen. Allerdings ist noch die Zustimmung der Grundstücksnachbarn nachzuweisen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 11
Nein-Stimmen: 0

| | |
|----------------|--|
| TOP 2.4 | Antrag auf Verlängerung der Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage auf Fl.Nr. 819/30, Gemarkung Bad Staffelstein (Adam-Riese-Str. 40) |
|----------------|--|

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Verlängerung der Baugenehmigung von Herrn und Frau Kothe zum Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage auf Fl.Nr. 819/30 Gemarkung Bad Staffelstein (Adam-Riese-Str. 40) wird für weitere zwei Jahre erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 11
Nein-Stimmen: 0

| | |
|----------------|-----------------------------|
| TOP 2.5 | Sonstiges öffentlich |
|----------------|-----------------------------|

Sachverhalt / Rechtslage:

Stadtbaumeister Ender teilte mit, dass vor der heutigen Bauausschusssitzung die Bauverwaltung zusammen mit der Fa. Alpha-Vermessung aus Würzburg eine Ortsbesichtigung des Bären-Areals durchführte, um die weitere Vorgehensweise abzusprechen.

Weiterhin kündigte er für Donnerstag, 04.07.2019 an, dass im Rahmen der Vermessungsleistungen und Bestandsaufnahmen für ein Stadtmodell im Zusammenhang mit dem Architekten-Wettbewerb für das Bären-Areal eine Drohne über der Altstadt von Stadt Bad Staffelstein zum Einsatz kommen wird.