

# SITZUNG

<b>Gremium:</b>	Grundstücks-, Umwelt- und Bauausschuss
<b>Sitzungstag:</b>	Dienstag, den 03.09.2019
<b>Beginn:</b>	14:00 Uhr
<b>Ende:</b>	15:20 Uhr

Von den 11 ordnungsgemäß geladenen Mitgliedern des Grundstücks-, Umwelt- und Bauausschusses waren 10 anwesend, 1 entschuldigt, 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 Gartenhauses auf Fl.Nr. 40, Gemarkung Frauendorf (Frauendorf 21)
  - 1.2. Bauantrag über Sanierung und Umgestaltung des Anwesens Bamberger Str. 30 (Fl.Nr. 356, Gemarkung Bad Staffelstein)
  - 1.3. Bauantrag über Neubau eines Vierfamilienwohnhauses mit Abstellräumen und Stellplätzen auf Fl.Nr. 175/4, Gemarkung Uetzing (Theisenort 10 b)
  - 1.4. Bauantrag über Errichtung eines Pumpwerkes für die Wasserversorgung Vierzehnheiligen auf Fl.Nr. 77, Gemarkung Grundfeld
  - 1.5. Bauantrag über Errichtung eines Lagerplatzes für Schnittholz auf Fl.Nrn. 2224/2 und 2224/4, Gemarkung Uetzing
  - 1.6. Bauantrag über Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf Fl.Nr. 504/5, Gemarkung Unnersdorf (Pater-Valentin-Rathgeber-Str. 9)
  - 1.7. Bauantrag über Neubau eines Carport mit drei Stellplätzen auf Fl.Nr. 742, Gemarkung Stublang (Frauendorfer Str. 14)
  - 1.8. Bauantrag über Neubau eines Wohnhauses mit Doppelgarage auf Fl.Nr. 22, Gemarkung Unterzettlitz (An der Schran 4)
  - 1.9. Bauantrag über Errichtung von 12 Appartements zur Intensivpflege auf Fl.Nr. 646, Gemarkung Bad Staffelstein (Am Kurpark 4)
  - 1.10. Bauantrag über Errichtung einer landwirtschaftlichen Maschinenhalle auf Fl.Nr. 1470, Gemarkung Uetzing (An der Serkendorfer Straße)
  - 1.11. Bauantrag über Neubau einer Lagerhalle für Hackschnitzelheizung auf Fl.Nr. 120/4, Gemarkung Horsdorf (Nähe Peuntweg)

- 1.12. Bauantrag über Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage und Gartengeräte-  
raum auf Fl.Nrn. 1402/36 und 1402/37, Gemarkung Bad Staffelstein (Am Kommbühl 8 +  
10)
- 1.13. Bauantrag über Verlängerung des bestehenden Mastschweinstalles und Neubau eines  
Güleetiefbehälters auf Fl.Nr. 292, Gemarkung Horsdorf
- 1.14. Bauantrag über Neubau einer landwirtschaftlichen Mehrzweckhalle auf Fl.Nr.292, Gemar-  
kung Horsdorf
2. Sonstige öffentliche Tagesordnungspunkte
  - 2.1. Antrag auf Verlängerung der Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit  
Doppelgarage auf Fl.Nr. 683/6, Gemarkung Uetzing (Am Linsenbühl 15 a)
  - 2.2. Bauvoranfrage über Errichtung eines Einfamilienhauses auf Fl.Nr. 53, Gemarkung  
Stublang
  - 2.3. Beseitigungsanzeige zum Abbruch des Anwesens Kastenhof 8 (Fl.Nr. 44, Gemarkung  
Bad Staffelstein)
  - 2.4. Mündungsbereich der Straße "An der Schwedenleite" in die Bamberger Straße (St 2197)

Zweiter Bürgermeister Stich eröffnete die Sitzung und stellte nach Begrüßung der An-  
wesenden die frist- und formgerechte Ladung sowie die Beschlussfähigkeit des Gremi-  
ums fest.

Er bat um Behandlung der nachträglich eingefügten Tagesordnungspunkte 1.13 und  
1.14, das Gremium stimmte dem zu.

## Öffentlicher Teil

<b>TOP 1</b>	<b>Baupläne</b>
--------------	-----------------

<b>TOP 1.1</b>	<b>Bauantrag über Neubau eines Gartenhauses auf Fl.Nr. 40, Gemarkung Frauen- dorf (Frauendorf 21)</b>
----------------	---

### Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag über Neubau eines Gartenhauses auf Fl.Nr.  
40, Gemarkung Frauendorf (Frauendorf 21), wird erteilt.

### **Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen:	10
Nein-Stimmen:	0

<b>TOP 1.2</b>	<b>Bauantrag über Sanierung und Umgestaltung des Anwesens Bamberger Str. 30 (Fl.Nr. 356, Gemarkung Bad Staffelstein)</b>
----------------	--

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag über Sanierung und Umgestaltung des Anwesens Bamberger Str. 30 (Fl.Nr. 356, Gemarkung Bad Staffelstein), 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. Hinsichtlich der Berücksichtigung von Abstandsflächen kann grundsätzlich von einer geschlossenen Bauweise ausgegangen werden. In wie weit sich die Änderung der Dachlandschaft jedoch auf eine eventuelle Abstandsflächenerfordernis auswirkt, liegt im Prüfumfang des Landratsamtes Lichtenfels.

Bezüglich der nachzuweisenden Stellplätze wurden im Bestand bislang vier abgeschlossene Wohneinheiten nachgewiesen. Da sich diese Anzahl nicht erhöht, genießt das Vorhaben Bestandschutz nach Art. 47 Abs. 1 Satz 2 BayBO, sodass ein weiterer Stellplatznachweis nicht zu führen ist.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen:	10
Nein-Stimmen:	0

<b>TOP 1.3</b>	<b>Bauantrag über Neubau eines Vierfamilienwohnhauses mit Abstellräumen und Stellplätzen auf Fl.Nr. 175/4, Gemarkung Uetzing (Theisenort 10 b)</b>
----------------	--

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag über Neubau eines Vierfamilienwohnhauses mit Abstellräumen und Stellplätzen auf Fl.Nr. 175/4, Gemarkung Uetzing (Theisenort 10 b), wird erteilt.

Ebenso die zur Realisierung des Vorhabens erforderlichen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Uetzing – Theisenort“, in dessen Geltungsbereich das Vorhaben liegt, hinsichtlich:

- Überschreitung der Baugrenze in südwestliche Richtung bis zu max. 70 cm
- Überschreitung der Baugrenze in nordöstliche Richtung bis zu max. 28 cm

Diese Befreiungen können aus städtebaulicher Sicht erteilt werden, da der Treppenaufgang sowie die Balkonanlage in Bezug auf das Hauptgebäude eine eher untergeordnete Bedeutung (Balkon bzw. Treppenaufgang) besitzen.

Allerdings wird an der Festsetzung hinsichtlich des Materials für die Dacheindeckung festgehalten, da ein Ziegeldach eine harmonischere und wertigere Wirkung auf die Dachlandschaft und letztlich auf das Orts- und Landschaftsbildes entfaltet, als ein (flächig glänzendes) Blechdach. Die geplante Dachneigung lässt auch technisch eine Ziegeleindeckung zu.

Die nach Maßgabe der städtischen Stellplatz- und Garagensatzung erforderliche Zahl an Stellplätzen wird auf dem Grundstück nachgewiesen.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen:	10
Nein-Stimmen:	0

<b>TOP 1.4</b>	<b>Bauantrag über Errichtung eines Pumpwerkes für die Wasserversorgung Vierzehnheiligen auf Fl.Nr. 77, Gemarkung Grundfeld</b>
----------------	--

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag über Errichtung eines Pumpwerkes für die Wasserversorgung Vierzehnheiligen auf Fl.Nr. 77, Gemarkung Grundfeld, wird erteilt.

Das Vorhaben ist bauplanungsrechtlich dem Außenbereich (§ 35 BauGB) zuzuordnen, erfüllt jedoch den Privilegierungstatbestand nach § 35 Abs. 1 Nr. 3 BauGB, da es der öffentlichen Wasserversorgung dient.

Bei der Planung wurden die vorhandenen Druckverhältnisse im Leitungsnetz sowie die Schonung des Orts- und Landschaftsbildes so gut wie möglich berücksichtigt. Der Standort wurde deshalb im Waldrandbereich des Baugrundstückes gewählt.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen:	10
Nein-Stimmen:	0

<b>TOP 1.5</b>	<b>Bauantrag über Errichtung eines Lagerplatzes für Schnittholz auf Fl.Nrn. 2224/2 und 2224/4, Gemarkung Uetzing</b>
----------------	--

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag über Errichtung eines Lagerplatzes für Schnittholz auf Fl.Nrn. 2224/2 und 2224/4, Gemarkung Uetzing, wird erteilt.

Das Vorhaben ist bauplanungsrechtlich dem Außenbereich (§ 35 BauGB) zuzuordnen. Einer ausnahmsweisen Zulassung als sonstiges Vorhaben (§ 35 Abs. 2 BauGB) stehen Beeinträchtigung öffentlicher Belange nach § 35 Abs. 3 BauGB nicht entgegen.

Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser wird vor Ort versickert.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen:	10
Nein-Stimmen:	0

<b>TOP 1.6</b>	<b>Bauantrag über Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf Fl.Nr. 504/5, Gemarkung Unnersdorf (Pater-Valentin-Rathgeber-Str. 9)</b>
----------------	--

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag über Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf Fl.Nr. 504/5, Gemarkung Unnersdorf (Pater-Valentin-Rathgeber-Str. 9), wird erteilt.

Ebenso die zur Verwirklichung des Vorhabens erforderlichen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Mühlanger –Teil II“, in dessen Geltungsbereich dieses liegt:

- zwei Vollgeschosse, statt wie festgesetzt ausgebautes Unter- und Obergeschoss
- Garagenstandort außerhalb der im Bebauungsplan dafür vorgesehenen Fläche
- Dachform Hauptgebäude Zeltdach, statt wie festgesetzt Sattel- oder Walmdach

Die Befreiungen können erteilt werden, da städtebauliche Gründe nicht entgegenstehen, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bereits ein ähnlich gelagerter Bezugsfall vorliegt und die Nachbarunterschriften vollständig vorliegen.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 10  
Nein-Stimmen: 0

<b>TOP 1.7</b>	<b>Bauantrag über Neubau eines Carport mit drei Stellplätzen auf Fl.Nr. 742, Gemarkung Stublang (Frauendorfer Str. 14)</b>
----------------	--

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag über Neubau eines Carport mit drei Stellplätzen auf Fl.Nr. 742, Gemarkung Stublang (Frauendorfer Str. 14), wird unter der Maßgabe erteilt, dass das Dach so ausgebildet wird, dass keine Überbauung des öffentlichen Straßengrundes erfolgt.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 10  
Nein-Stimmen: 0

<b>TOP 1.8</b>	<b>Bauantrag über Neubau eines Wohnhauses mit Doppelgarage auf Fl.Nr. 22, Gemarkung Unterzettlitz (An der Schran 4)</b>
----------------	---

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag über Neubau eines Wohnhauses mit Doppelgarage auf Fl.Nr. 22, Gemarkung Unterzettlitz (An der Schran 4), wird erteilt.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 10  
Nein-Stimmen: 0

<b>TOP 1.9</b>	<b>Bauantrag über Errichtung von 12 Appartements zur Intensivpflege auf Fl.Nr. 646, Gemarkung Bad Staffelstein (Am Kurpark 4)</b>
----------------	---

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag über Errichtung von 12 Appartements zur Intensivpflege auf Fl.Nr. 646, Gemarkung Bad Staffelstein (Am Kurpark 4), wird erteilt.

Ebenso die zur Verwirklichung des Vorhabens erforderlichen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Kurbereich“ hinsichtlich:

- Überschreitung des Baufensters in südliche und westliche Richtung
- Dachform Satteldach, statt wie festgesetzt Pultdach

Die Befreiungen sind städtebaulich vertretbar, ähnlich gelagerte Bezugsfälle liegen im Plangebiet bereits vor.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 10  
Nein-Stimmen: 0

<b>TOP 1.10</b>	<b>Bauantrag über Errichtung einer landwirtschaftlichen Maschinenhalle auf Fl.Nr. 1470, Gemarkung Uetzing (An der Serkendorfer Straße)</b>
---------------------	--

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag über Errichtung einer landwirtschaftlichen Maschinenhalle auf Fl.Nr. 1470, Gemarkung Uetzing (An der Serkendorfer Straße), 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 bzw. entstehende Umgebungsbebauung ein. Das Baugrundstück wird über die Kreisstraße LIF 12 erschlossen. Der Kreisbauhof wird seitens des Landratsamtes im Rahmen des Genehmigungsverfahrens gesondert beteiligt.

Bei der Farbwahl für Dach und Fassade der Halle sind zurückhaltende Farbtöne zu wählen.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 10  
Nein-Stimmen: 0

<b>TOP 1.11</b>	<b>Bauantrag über Neubau einer Lagerhalle für Hackschnitzelheizung auf Fl.Nr. 120/4, Gemarkung Horsdorf (Nähe Peuntweg)</b>
---------------------	---

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag über Neubau einer Lagerhalle für Hackschnitzelheizung auf Fl.Nr. 120/4, Gemarkung Horsdorf (Nähe Peuntweg), wird erteilt.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung „Horsdorf – Am Peuntweg“ und fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die vorhandene Umgebungsbebauung ein.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 10  
Nein-Stimmen: 0

<b>TOP 1.12</b>	<b>Bauantrag über Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage und Gartengeräteraum auf Fl.Nrn. 1402/36 und 1402/37, Gemarkung Bad Staffelstein (Am Kommbühl 8 + 10)</b>
---------------------	---

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag über Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage und Gartengeräteraum auf Fl.Nrn. 1402/36 und 1402/37, Gemarkung Bad Staffelstein (Am Kommbühl 8 + 10), wird erteilt.

Ebenso die erforderlichen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Hirtengasse“, in dessen Geltungsbereich das Vorhaben liegt, hinsichtlich:

- Überschreitung des Baufensters in nordwestliche Richtung
- Drehung der Hauptfirstrichtung um 90°
- Kniestockhöhe 75 cm statt wie ursprünglich festgesetzt max. 50 cm
- Dachflächenfensterfläche pro Dachhälfte > 1 m<sup>2</sup>
- Dachfarbe anthrazit statt wie festgesetzt ziegelrot

Die beantragten Befreiungen sind städtebaulich vertretbar, ähnlich gelagerte Bezugsfälle sind im Plangebiet bereits vorhanden. Die Nachbarunterschriften liegen vollständig vor.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 10  
Nein-Stimmen: 0

<b>TOP 1.13</b>	<b>Bauantrag über Verlängerung des bestehenden Mastschweinstalles und Neubau eines Gülletiefbehälters auf Fl.Nr. 292, Gemarkung Horsdorf</b>
---------------------	--

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag über Verlängerung des bestehenden Mastschweinstalles und Neubau eines Gülletiefbehälters auf Fl.Nr. 292, Gemarkung Horsdorf, wird vorbehaltlich des Vorliegens einer entsprechenden landwirtschaftlichen Privilegierung erteilt.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 10  
Nein-Stimmen: 0

<b>TOP 1.14</b>	<b>Bauantrag über Neubau einer landwirtschaftlichen Mehrzweckhalle auf Fl.Nr.292, Gemarkung Horsdorf</b>
---------------------	--

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag über Neubau einer landwirtschaftlichen Mehrzweckhalle auf Fl.Nr.292, Gemarkung Horsdorf, wird vorbehaltlich des Vorliegens einer entsprechenden landwirtschaftlichen Privilegierung erteilt.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 10  
Nein-Stimmen: 0

<b>TOP 2</b>	<b>Sonstige öffentliche Tagesordnungspunkte</b>
--------------	---

<b>TOP 2.1</b>	<b>Antrag auf Verlängerung der Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf Fl.Nr. 683/6, Gemarkung Uetzing (Am Linsenbühl 15 a)</b>
----------------	--

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Verlängerung der Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf Fl.Nr. 683/6, Gemarkung Uetzing (Am Linsenbühl 15 a), um weitere zwei Jahre wird erteilt.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 10  
Nein-Stimmen: 0

<b>TOP 2.2</b>	<b>Bauvoranfrage über Errichtung eines Einfamilienhauses auf Fl.Nr. 53, Gemarkung Stublang</b>
----------------	--

**Beschluss:**

Die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens zur Bauvoranfrage über Errichtung eines Einfamilienhauses auf Fl.Nr. 53, Gemarkung Stublang, kann nach aktuellem Sachstand nicht in Aussicht gestellt werden.

Das Grundstück ist bauplanungsrechtlich dem Außenbereich (§ 35 BauGB) zuzuordnen. Zwar wurde im Rahmen der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes das Grundstück als Wohnbaufläche dargestellt, es werden jedoch andere öffentliche Belange nach § 35 Abs. 3 BauGB (Entstehung einer Splittersiedlung, mangelnde Erschließung) beeinträchtigt, die einer ausnahmsweisen Zulassung als sonstiges Vorhaben (§ 35 Abs. 2 BauGB) entgegenstehen. Deshalb kann nach aktuellem Sachstand die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens zu einem Einzelbauvorhaben nicht in Aussicht gestellt werden.

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wird grundsätzlich die Aufstellung eines Bebauungsplanes erwogen. Vorab sollte jedoch die Erschließungsmöglichkeit des Areals mit Wasser- und Kanalleitungen genau geprüft werden. Ein etwaiger Aufstellungsbeschluss obliegt jedoch im Zuständigkeitsbereich des Stadtrates (Art. 37 Abs. 2 Satz 2 Nr. 2 GO).

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 10  
Nein-Stimmen: 0

<b>TOP 2.3</b>	<b>Beseitigungsanzeige zum Abbruch des Anwesens Kastenhof 8 (Fl.Nr. 44, Gemarkung Bad Staffelstein)</b>
----------------	---

**Beschluss:**

Der Grundstücks-, Umwelt- und Bauausschuss der Stadt Bad Staffelstein nimmt die Beseitigungsanzeige zum Abbruch des Anwesens Kastenhof 8 (Fl.Nr. 44, Gemarkung Bad Staffelstein) zur Kenntnis.

Einwendungen werden nicht erhoben, da bereits ein Bauantrag für einen Neubau auf dem Grundstück eingereicht worden ist. An der östlich verlaufenden Stadtmauer (Fl.Nr. 231/22, Gemarkung Bad Staffelstein) sind nur Nebengebäude angelehnt, sodass keine statische Beeinträchtigung dieser zu befürchten ist.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 10  
Nein-Stimmen: 0



<b>TOP 2.4</b>	<b>Mündungsbereich der Straße "An der Schwedenleite" in die Bamberger Straße (St 2197)</b>
----------------	--

**Beschluss:**

Für den Mündungsbereich der Straße „An der Schwedenleite“ in die Bamberger (St 2197) sollen für die Variante 2 und die ursprüngliche Sanierung seitens der Verwaltung Kostenschätzungen eingeholt und in der nächsten Sitzung des Grundstücks-, Umwelt- und Bauausschusses am Dienstag, 01.10.2019 mit einem Ortstermin vorgetragen werden.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen:	10
Nein-Stimmen:	0