

SITZUNG

| | |
|---------------------|--|
| Gremium: | Grundstücks-, Umwelt- und Bauausschuss |
| Sitzungstag: | Dienstag, den 03.11.2015 |
| Beginn: | 14:00 Uhr |
| Ende: | 16:31 Uhr |

Von den 11 ordnungsgemäß geladenen Mitgliedern des Grundstücks-, Umwelt- und Bauausschusses waren 11 anwesend, 1 entschuldigt, nicht entschuldigt, so dass die beschlussfähige Zahl, nämlich mehr als die Hälfte der gesetzlichen Mitgliederzahl, anwesend war.

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

1. Ortsbesichtigungen
 - 1.1. Bauvoranfrage von Herrn Zenk über teilweise Nutzungsänderung im landwirtschaftlichen Anwesen sowie Errichtung eines Fußballgolfplatzes, Fl.Nrn. 14, 274, Gemarkung Grundfeld
 - 1.2. Dorferneuerung Wiesen; Ortsbesichtigung
 - 1.3. Umgestaltung der Bahnhofstraße - BA III
 - 1.4. Erteilung einer isolierten Abweichung von den Festsetzungen der Gestaltungssatzung hinsichtlich Fenstergrößen im Anwesen Fl.Nr. 163, Gemarkung Bad Staffelstein
2. Baupläne
 - 2.1. Bauantrag von Herrn Pochert und Frau Tempel über Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Carport auf Fl.Nr. 1836/8, Gemarkung Bad Staffelstein
 - 2.2. Bauantrag von Herrn Schmitt über Neubau eines Einfamilienwohnhauses auf Fl.Nr. 212/Teilfl., Gemarkung Uetzing
 - 2.3. Deckblatt zum Bauantrag der Stadt Bad Staffelstein zur Errichtung eines Lärmschutzwalles links und rechts der BAB 73 (Betriebskilometer 74+400 bis 74+980)
 - 2.4. Bauantrag des Berggasthofes "Banzer Wald" über Errichtung von drei überdachten Stellplätzen auf Fl.Nrn. 639, 1602, Gemarkung Unnersdorf
3. Sonstige öffentliche Tagesordnungspunkte
 - 3.1. Antrag der Fa. IBC Solar AG auf Verlängerung der Baugenehmigung zur Errichtung einer Photovoltaik-Testanlage auf Fl.Nr. 1502/Teilfl., Gemarkung Bad Staffelstein
 - 3.2. Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes "Südwestlich der Angerstraße - Teil II" von Herrn Zillig, zur Errichtung eines Carports auf Fl.Nr. 1930/170, Gemarkung Bad Staffelstein

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 | Bauvoranfrage von Herrn Zenk über teilweise Nutzungsänderung im landwirtschaftlichen Anwesen sowie Errichtung eines Fußballgolplatzes, Fl.Nrn. 14, 274, Gemarkung Grundfeld |

Sachverhalt / Rechtslage:

Herr Zenk hat eine Bauvoranfrage über eine teilweise Nutzungsänderung im landwirtschaftlichen Anwesen sowie Errichtung eines Fußballgolplatzes, Fl.Nrn. 14 und 274, Gemarkung Grundfeld, eingereicht.

Dabei soll ein Teil der landwirtschaftlichen Bestandsgebäude des Anwesens in einen Familien-Indoor-Spielplatz umgenutzt werden. Auf dem eigenen, gegenüber der Straße befindlichen Ackergrundstück Fl.Nr. 247, Gemarkung Grundfeld, soll auf einer ca. 1 ha. großen Teilfläche eine Fußballgolanlage mit den insgesamt notwendigen Stellplätzen errichtet werden.

Aus Sicht der Bauverwaltung ist die beabsichtige Nutzungsänderung grundsätzlich genehmigungsfähig. Allerdings befinden sich die Stellplätze und die gesamte Fußballgolanlage im Außenbereich, sodass zu deren Verwirklichung ein Bauleitplanverfahren unumgänglich ist. Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass auf der östlichen Seite der Kreisstraße noch keinerlei Bebauung existiert sowie der Blickbeziehung zur Wallfahrtsbasilika Vierzehnheiligen sollte ggf. auch nach einen Alternativstandort gesucht werden.

Vor Entscheidung fand ein Ortstermin statt.

Erster Bürgermeister Kohmann betonte bei der anschließenden Diskussion im Sitzungssaal, dass die beiden Bauvorhaben grundsätzlich genehmigungsfähig seien. Im Gegensatz zum geplanten Familien-Indoor-Spielplatz befindet sich der angedachte Fußballgolplatz im Außenbereich. Auch befindet sich östlich der Kreisstraße noch keine Bebauung, die Blickbeziehung zur Wallfahrtsbasilika Vierzehnheiligen ist zu berücksichtigen. Für die Tiefbaumaßnahme müsste ein Bauleitplanverfahren eingeleitet werden. Außerdem sehe er den regen Verkehr auf der Kreisstraße als problematisch an.

Stadtrat Mackert fand die Grundidee gut, er bat das Gremium, dem Vorschlag der Verwaltung zu folgen.

Stadtrat Schnapp erklärte, das er gegen eine Bebauung östlich der Kreisstraße ist und deshalb die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens ablehnen werde.

Stadtrat Then begrüßte das Vorhaben als Attraktivitätssteigerung im Freizeitbereich, mit einer ansprechenden Eingrünung könne er sich dies gut vorstellen. Allerdings solle man die bereits angesprochene Stellungnahme des Landratsamtes Lichtenfels abwarten.

Es zeigte sich die einheitliche Meinung ab, die beiden Bauvorhaben als Ganzes zu sehen und die Stellungnahme des Landratsamtes Lichtenfels abzuwarten. Die Bauvoranfrage wird dann nochmals im Stadtrat behandelt.

Beschluss:

Die Entscheidung zur Bauvoranfrage von Herrn Zenk über eine teilweise Nutzungsänderung im landwirtschaftlichen Anwesen sowie Errichtung eines Fußballgolplatzes, Fl.Nrn. 14 und 274, Gemarkung Grundfeld, wird vertagt. Nach Eingang der Stellungnahme des Landkreises Lichtenfels wird die Bauvoranfrage in der darauffolgenden Sitzung des Stadtrates behandelt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 11
Nein-Stimmen: 0

TOP 1.2 Dorferneuerung Wiesen; Ortsbesichtigung**Sachverhalt / Rechtslage:**

Die Dorferneuerungsmaßnahme im Stadtteil Wiesen, die hauptsächlich die Gestaltung des Dorfplatzes und dessen direkten Umfeldes umfasst, ist zwischenzeitlich gut vorangeschritten.

Der Bauausschuss nahm eine Ortsbesichtigung vor.

Erster Bürgermeister Kohmann begrüßte Kreisbaumeister Tremel, der als Ortsbewohner von Wiesen leitend in die Arbeiten zur Dorferneuerung mit eingebunden ist.

Er bedankte sich vor Ort im Namen der Einwohnerschaft von Wiesen bei der Stadt Bad Staffelstein für die Durchführung der Maßnahme. Die Zusammenarbeit mit der ausführenden Firma und dem Städtischen Bauhof funktionierte hervorragend. Der Wiesener Gemeinschaftsgeist wurde dadurch gefördert, was auch die Arbeiten am Kinderspielplatz durch die Wiesener eindrucksvoll belegte.

Die Bauausschussmitglieder konnten sich einen positiven Eindruck über die bisherigen gelungenen Erneuerungsmaßnahmen verschaffen.

TOP 1.3 Umgestaltung der Bahnhofstraße - BA III**Sachverhalt / Rechtslage:**

Die Umgestaltung der Bahnhofstraße – Bauabschnitt III (BA III) zwischen Ring- und Goethestraße ist, ist zwischenzeitlich gut vorangeschritten.

Der Bauausschuss begutachtete vor Ort den Fortschritt der Maßnahme.

In der anschließenden Diskussion im Sitzungssaal teilte der Gremiumsvorsitzende mit, dass noch in diesem Jahr die Bahnhofstraße BA III für den Fahrzeug- und Fußgängerverkehr freigegeben werden soll.

In dieser Woche soll die bereits installierte Beleuchtung in Betrieb gesetzt werden, so Stadtrat Ziegler.

TOP 1.4 Erteilung einer isolierten Abweichung von den Festsetzungen der Gestaltungssatzung hinsichtlich Fenstergrößen im Anwesen Fl.Nr. 163, Gemarkung Bad Staffelstein**Sachverhalt / Rechtslage:**

Das Landratsamt Lichtenfels genehmigte mit Bescheid vom 20.11.2014 (Az. SG 30 – Bv.Nr. 2014-0139) den Umbau des Anwesens Fl.Nr. 163 unter Auflagenerteilung der im Stadtrat am 22.07.2014 beschlossenen Änderungen hinsichtlich Aufbau und Fenstergrößen. An der Südostfassade wurden dennoch bodentiefe Fenster eingebaut, die den Festsetzungen der Gestaltungssatzung Altstadt Bad Staffelstein der Stadt Bad Staffelstein widersprechen (Fensteröffnungen im harmonischen Verhältnis zum Gesamtbauwerk, Fensterformat im Verhältnis Breite zur Höhe von 2:3 bzw. 4:5 - § 8 Abs. 1 der Satzung). Die bauausführende Firma hat um eine Abweichung von dieser Satzung hinsichtlich des Verbleibs der bodentiefen Fenster ersucht und Gestaltungsalternativen vorgelegt.

Aus Sicht der Bauverwaltung sollte an der bereits genehmigten Planung und somit auch an den Festsetzungen der Gestaltungssatzung Altstadt Bad Staffelstein festgehalten werden, da sonst ein erstmaliger Bezugsfall generiert würde.

Vor Entscheidung fand ein Ortstermin statt.

In der anschließenden Diskussion sagte Stadtrat Mackert, dass die Fenster optisch gut aussehen. Allerdings widersprechen diese der Gestaltungssatzung, eine Genehmigung, auch wegen der Bezugsfallwirkung, kann er aber nicht erteilen.

Stadtrat Pfarrdrescher teilte mit, dass er sich mit der Gestaltungsalternative in abgespeckter Form mittels Verkleidung durch französische Balkone anfreunden könne.

Stadtrat Richter betonte, es gäbe keine Gründe für eine Genehmigung.

Beschluss:

Die beantragte isolierte Abweichung von den Festsetzungen der Gestaltungssatzung Altstadt Bad Staffelstein hinsichtlich der Fenstergrößen (§ 8 Abs. 1 der Satzung) an der Südostfassade des Anwesens Fl.Nr. 163, Gemarkung Bad Staffelstein, wird nicht erteilt. Zur Vermeidung einer Bezugsfallwirkung soll an der bereits vom Landratsamt Lichtenfels mit Bescheid vom 20.11.2014 (Az.: SG 31 – Bv.Nr.: 2014-0139) genehmigten Planung festgehalten werden.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 10
Nein-Stimmen: 1

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

| | |
|----------------|--|
| TOP 2.1 | Bauantrag von Herrn Pochert und Frau Tempel über Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Carport auf Fl.Nr. 1836/8, Gemarkung Bad Staffelstein |
|----------------|--|

Sachverhalt / Rechtslage:

Herr Pochert und Frau Tempel haben einen Bauantrag über Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Carport auf Fl.Nr. 1836/8, Gemarkung Bad Staffelstein, 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. Dem Bauantrag ging bereits eine grundsätzlich lautende Bauvoranfrage voraus, der die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens mit Beschluss vom 05.05.2015 in Aussicht gestellt wurde.

Die Nachbarunterschriften liegen vollständig vor.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag von Herrn Pochert und Frau Tempel über Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Carport auf Fl.Nr. 1836/8, Gemarkung Bad Staffelstein, wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 11
Nein-Stimmen: 0

| | |
|----------------|--|
| TOP 2.2 | Bauantrag von Herrn Schmitt über Neubau eines Einfamilienwohnhauses auf Fl.Nr. 212/Teilfl., Gemarkung Uetzing |
|----------------|--|

Sachverhalt / Rechtslage:

Herr Schmitt hat einen Bauantrag über Neubau eines Einfamilienwohnhauses auf Fl.Nr. 212/Teilfl., Gemarkung Uetzing, 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. Dem Bauantrag ging bereits eine Bauvoranfrage voraus, der das Gremium die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens am 02.06.2015 in Aussicht gestellt hat. Allerdings wurde schon damals darauf hingewiesen, dass die endgültige Erschließung des Wohnhauses bei entsprechender Realisierung über das geplante Baugebiet in Richtung Bürgermeister-Bechmann-Straße zu erfolgen hat. Der bis dahin alternativlosen Erschließung über die Oberlangheimer Straße kann aus Sicht der Bauverwaltung bis dahin zugestimmt werden.

Erster Bürgermeister Kohmann zeigte sich erfreut, dass ein einst Fortgezogener wieder heimkehrt.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag von Herrn Schmitt über Neubau eines Einfamilienwohnhauses auf Fl.Nr. 212/Teilfl., Gemarkung Uetzing, wird erteilt.

Die Stadt Bad Staffelstein weist nochmals darauf hin, dass die endgültige Erschließung des Wohnhauses bei entsprechender Realisierung über das geplante Baugebiet in Richtung Bürgermeister-Bechmann-Straße zu erfolgen hat. Der bis dahin alternativlosen Erschließung über die Oberlangheimer Straße wird bis dahin zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

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

| | |
|----------------|---|
| TOP 2.3 | Deckblatt zum Bauantrag der Stadt Bad Staffelstein zur Errichtung eines Lärmschutzwalles links und rechts der BAB 73 (Betriebskilometer 74+400 bis 74+980) |
|----------------|---|

Sachverhalt / Rechtslage:

Die Stadt Bad Staffelstein hat bereits im Februar 2014 einen Bauantrag zur Errichtung eines Lärmschutzwalles links und rechts der BAB 73 (Betriebskilometer 74+400 bis 74+980) beim Landratsamt Lichtenfels eingereicht. Unter Beteiligung der Firma Leonhard Weiss, Bad Mergentheim, die mit den Erdbauarbeiten für die ICE-Trasse beauftragt ist, und der Planungsgruppe Strunz, Bamberg, soll südlich der Autobahnbrücke Richtung Horsdorf auf einer Länge von 580 m beidseitig ein Lärmschutzwall aufgeschüttet werden.

Unter Beteiligung aller Fachstellen wurde die eingangs eingereichte Planfassung detailliert überarbeitet und das nun vorliegende Deckblatt erstellt. Bei entsprechender Genehmigung kann bereits im Frühjahr 2016 mit den Bauarbeiten begonnen werden.

Stadtrat Mackert merkte an, dass man sich diese einmalige Chance für die Errichtung eines Lärmschutzwalles nicht entgehen lassen dürfe.

Der Gremiumsvorsitzende betonte, dass durch den geplanten Lärmschutzwall besonders die Anwohner von Horsdorf und vom Pferdsfelder Weg profitieren. Auch einer weiteren Bebauung in der Lessingstraße komme dies sehr gelegen. Die von ihm geführten Grundstücksvorverhandlungen verliefen nicht alle positiv, es müssen Tauschflächen eingebracht werden.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen für das Deckblatt zum Bauantrag der Stadt Bad Staffelstein zur Errichtung eines Lärmschutzwalles links und rechts der BAB 73 (Betriebskilometer 74+400 bis 74+980), wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

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

Erster Bürgermeister Kohmann bat um Behandlung des auf der Tagesordnung nicht vorgesehenen Bauantrages des Berggasthofes „Banzer Wald“ über Errichtung von drei überdachten Stellplätzen, was das Gremium einstimmig beschloss.

| | |
|----------------|--|
| TOP 2.4 | Bauantrag des Berggasthofes "Banzer Wald" über Errichtung von drei überdachten Stellplätzen auf Fl.Nrn. 639, 1602, Gemarkung Unnersdorf |
|----------------|--|

Sachverhalt / Rechtslage:

Der Berggasthof "Banzer Wald" hat einen Bauantrag über Errichtung von drei überdachten Stellplätzen auf Fl.Nrn. 639, 1602, Gemarkung Unnersdorf, eingereicht.

Dabei soll ein Carport mit einer Grundfläche von 101,6 m² neben der bestehenden Garage in der südöstlichen Grundstücksecke errichtet werden. Der Bauantrag wird mit der steigenden Nachfrage der Hotelgäste nach überdachten Stellplätzen begründet.

Das sonstige Vorhaben kann im Außenbereich ausnahmsweise zugelassen werden, da es einer verhältnismäßigen Erweiterung eines zulässigerweise errichteten Gewerbebetriebes dient. Da das beantragte Vorhaben nicht das erste seiner Art darstellt, wird zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vor künftigen Bauvorhaben im Bereich des im Außenbereich gelegenen Gewerbebetriebes vorab die Aufstellung eines Bebauungsplanes als zwingend notwendig erachtet, da bereits ansatzweise die Entstehung einer Splittersiedlung erkennbar ist.

Erster Bürgermeister Kohmann monierte die vorgenommene Teilausführung ohne vorliegenden Genehmigungsbescheid. Er wies darauf hin, dass für zukünftige Maßnahmen ein Bauleitplanverfahren einzuleiten ist und dass es keine weiteren Ausnahmen mehr gebe.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag des Berggasthofes "Banzer Wald" über Errichtung von drei überdachten Stellplätzen auf Fl.Nrn. 639, 1602, Gemarkung Unnersdorf, wird erteilt.

Zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wird vor künftigen Bauvorhaben im Bereich des im Außenbereich gelegenen Gewerbebetriebes vorab die Aufstellung eines Bebauungsplanes als zwingend notwendig erachtet.

Abstimmungsergebnis:

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

| | |
|----------------|--|
| TOP 3.1 | Antrag der Fa. IBC Solar AG auf Verlängerung der Baugenehmigung zur Errichtung einer Photovoltaik-Testanlage auf Fl.Nr. 1502/Teilfl., Gemarkung Bad Stafelstein |
|----------------|--|

Sachverhalt / Rechtslage:

Die Firma IBC Solar AG hat mit Schreiben vom 16.09.2015 die Verlängerung der Baugenehmigung zur Errichtung einer Photovoltaik-Testanlage auf Fl. Nr. 1502/Teilfl., Gemarkung Bad Stafelstein beantragt.

Die ursprüngliche Baugenehmigung aus dem Jahr 2004 (Az. des Landratsamtes Lichtenfels SG 31, 2004-0515) sowie die Erweiterung der Anlage im Jahr 2006 (SG 31, 2006-0494) wurden erstmals bis 30.09.2009, danach jährlich, zuletzt bis zum 31.12.2015 befristet. Die Befristung wurde seitens der Genehmigungsbehörde mit der notwendigen Rekultivierung der ehemaligen Bauschuttdeponie, auf der sich die Anlage befindet, begründet.

Zwischenzeitlich wurde ein Teil der ehemaligen Deponie in Abstimmung mit dem Ingenieurbüro Dr. Pedall und den Fachbehörden (Landratsamt und Wasserwirtschaftsamt) rekultiviert. Die noch ausstehende Änderung der vorhandenen Planfeststellung bezüglich Rekultivierung der

Bauschuttdeponie wird nach Vorlage des Ergebnisses der in Auftrag gegebenen Grundwasserbeprobung veranlasst. In der künftigen Planversion ist unter anderem auch der Verbleib der Photovoltaikanlage vorgesehen. Bis die Änderung der Planfeststellung für die ehemalige Bauschuttdeponie endgültig abgeschlossen ist, kann aus Sicht der Verwaltung die Baugenehmigung, wie beantragt um ein weiteres Jahr verlängert werden.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag der Firma IBC Solar AG über die Verlängerung der Baugenehmigung zur Errichtung einer Photovoltaik-Testanlage auf Fl. Nr. 1502/Teilfl., Gemarkung Bad Staffelstein, wird für ein weiteres Jahr – also bis zum 31.12.2016, wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 11
Nein-Stimmen: 0

| | |
|----------------|---|
| TOP 3.2 | Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes "Südwestlich der Angerstraße - Teil II" von Herrn Zillig, zur Errichtung eines Carports auf Fl.Nr. 1930/170, Gemarkung Bad Staffelstein |
|----------------|---|

Sachverhalt / Rechtslage:

Herr Zillig hat einen Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes "Südwestlich der Angerstraße - Teil II" zur Errichtung eines Carports auf Fl.Nr. 1930/170, Gemarkung Bad Staffelstein, eingereicht.

Die bereits erfolgte Errichtung des Carports ist nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. b BayBO grundsätzlich genehmigungsfrei. Da der gewählte Standort jedoch der dafür im Bebauungsplan „Südwestlich der Angerstraße – Teil II“ festgesetzten Fläche widerspricht, ist die Erteilung einer isolierten Befreiung nach Art. 63 Abs. 2 BayBO erforderlich.

Seitens der Bauverwaltung kann der beantragten Befreiung zugestimmt werden. Die Nachbarunterschrift liegt vor.

Beschluss:

Die von Herrn Zillig beantragte isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes "Südwestlich der Angerstraße - Teil II" zur Errichtung eines Carports auf Fl.Nr. 1930/170, Gemarkung Bad Staffelstein, außerhalb des dafür festgesetzten Bereiches, wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 11
Nein-Stimmen: 0

