

# SITZUNG

<b>Gremium:</b>	Grundstücks-, Umwelt- und Bauausschuss
<b>Sitzungstag:</b>	Dienstag, den 04.04.2017
<b>Sitzungsort:</b>	Sitzungssaal Rathaus
<b>Beginn:</b>	14:00 Uhr
<b>Ende:</b>	15:21 Uhr

Von den 11 ordnungsgemäß geladenen Mitgliedern des Grundstücks-, Umwelt- und Bauausschusses waren 10 anwesend, 2 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 Anbau einer landwirtschaftlichen Lagerhalle auf Fl.Nr. 228, Gemarkung Schwabthal
  - 1.2. Bauantrag über Neubau einer Überdachung bei Tor 3 auf dem Firmengelände Fl.Nrn. 1866/1, 1880, Gemarkung Bad Staffelstein (Angerstr. 50)
  - 1.3. Bauantrag über Neubau eines Wohnhauses mit Garage und Carport auf Fl.Nr. 379, Gemarkung Grundfeld (Vierzehnheiligener Str. 12)
  - 1.4. Bauantrag über Umbau einer Scheune mit Wohnteil auf Fl.Nr. 22, Gemarkung Wiesen (Am Dorfanger 8)
  - 1.5. Bauantrag über Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage auf Fl.Nr. 1828/5, Gemarkung Bad Staffelstein (Schubertstr. 17 a)
  - 1.6. Bauantrag über Wohnhausan- und umbau auf Fl.Nr. 1825/11, Gemarkung Bad Staffelstein (Goethestr. 26)
  - 1.7. Bauantrag über Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf Fl.Nr. 47/16, Gemarkung Grundfeld (Am Feldlein 14)
  - 1.8. Bauantrag über Neubau einer landwirtschaftlichen Maschinenhalle auf Fl.Nr. 1477, Gemarkung Unnersdorf
  - 1.9. Bauantrag über Anbau eines Wintergartens an dem bestehenden Zweifamilienhaus auf Fl.Nr. 58/1, Gemarkung Wolfsdorf (Romansthaler Str. 17)
  - 1.10. Bauantrag über Errichtung einer Betriebstankstelle mit Umgestaltung der Außenanlagen und Stellplätze auf Fl.Nrn. 920/1, 920/2, 920/3, 918, Gemarkung Bad Staffelstein

- 1.11. Bauantrag über Neubau einer Garage mit Carport und Balkonüberdachung am Wohnhaus Vierzehnheiligener Str. 2 (Fl.Nrn. 374/1, 374/2, Gemarkung Grundfeld)
2. Sonstige öffentliche Tagesordnungspunkte
- 2.1. Bauvoranfrage über Errichtung eines Wohnhauses mit Doppelgarage auf Fl.Nr. 179, Gemarkung Wiesen (Döringstadter Str. 40)
- 2.2. Bauvoranfrage über Errichtung einer Tankautomatenstation auf Fl.Nr. 800, Gemarkung Bad Staffelstein (Nähe Staatsstraße St 2204)
- 2.3. Bauvoranfrage hinsichtlich Bebaubarkeit der Grundstücke Fl.Nrn. 1483 und 1567, beide Gemarkung Unnersdorf
- 2.4. Vollzug der Immissionsschutzgesetze; Errichtung und Betrieb einer Anlage zur Herstellung von künstlichen Schleifscheiben, -körpern, -papieren oder -geweben unter Verwendung organischer Binde- und Lösungsmittel auf Fl.Nr. 1339/2, Gemarkung Unnersdorf
- 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**

<b>TOP 1</b>	<b>Baupläne</b>
<b>TOP 1.1</b>	<b>Bauantrag über Anbau einer landwirtschaftlichen Lagerhalle auf Fl.Nr. 228, Gemarkung Schwabthal</b>

### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag über Anbau einer landwirtschaftlichen Lagerhalle auf Fl.Nr. 228, Gemarkung Schwabthal, wird erteilt.

Die zur Verwirklichung des Außenbereichsvorhabens erforderliche landwirtschaftliche Privilegierung (§ 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) liegt vor. Hinsichtlich der Abstandsflächen ist entlang der nördlichen Grundstücksgrenze eine Abweichung beantragt. Die Entscheidung darüber obliegt dem Landratsamt.

### **Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 10  
Nein-Stimmen: 0

<b>TOP 1.2</b>	<b>Bauantrag über Neubau einer Überdachung bei Tor 3 auf dem Firmengelände Fl.Nrn. 1866/1, 1880, Gemarkung Bad Staffelstein (Angerstr. 50)</b>
----------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag über Neubau einer Überdachung bei Tor 3 auf dem Firmengelände Fl.Nrn. 1866/1, 1880, Gemarkung Bad Staffelstein (Angerstr. 50), wird erteilt.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 10  
Nein-Stimmen: 0

<b>TOP 1.3</b>	<b>Bauantrag über Neubau eines Wohnhauses mit Garage und Carport auf Fl.Nr. 379, Gemarkung Grundfeld (Vierzehnheiligener Str. 12)</b>
----------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag über Neubau eines Wohnhauses mit Garage und Carport auf Fl.Nr. 379, Gemarkung Grundfeld (Vierzehnheiligener Str. 12), wird erteilt. Für den Carport ist ein anderweitiger Standort zu wählen oder alternativ ein nicht überdachter Stellplatz einzurichten, da dieser innerhalb der Anbauverbotszone zur Kreisstraße LIF 10 und zudem als einziges Gebäude außerhalb der vorhandenen Bauflucht liegt.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 10  
Nein-Stimmen: 0

<b>TOP 1.4</b>	<b>Bauantrag über Umbau einer Scheune mit Wohnteil auf Fl.Nr. 22, Gemarkung Wiesen (Am Dorfanger 8)</b>
----------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag über Umbau einer Scheune mit Wohnteil auf Fl.Nr. 22, Gemarkung Wiesen (Am Dorfanger 8), wird erteilt.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 10  
Nein-Stimmen: 0

<b>TOP 1.5</b>	<b>Bauantrag über Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage auf Fl.Nr. 1828/5, Gemarkung Bad Staffelstein (Schubertstr. 17 a)</b>
----------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag über Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage auf Fl.Nr. 1828/5, Gemarkung Bad Staffelstein (Schubertstr. 17 a), wird erteilt.

Die Einvernehmenserteilung erfolgt unter der Maßgabe, dass dem Baugrundstück eine ausreichende Zufahrt aus dem Nachbargrundstück Fl.Nr. 1828/4, Gemarkung Bad Staffelstein, zugemessen wird.

Die nach Ladungsschluss eingegangene Stellungnahme eines Nachbarn wird mit den Bauantragsunterlagen dem Landratsamt Lichtenfels zugeleitet.

#### **Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 10  
Nein-Stimmen: 0

<b>TOP 1.6</b>	<b>Bauantrag über Wohnhausan- und -umbau auf Fl.Nr. 1825/11, Gemarkung Bad Staffelstein (Goethestr. 26)</b>
----------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------

#### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag über Wohnhausan- und -umbau auf Fl.Nr. 1825/11, Gemarkung Bad Staffelstein (Goethestr. 26), wird erteilt.

#### **Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 10  
Nein-Stimmen: 0

<b>TOP 1.7</b>	<b>Bauantrag über Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf Fl.Nr. 47/16, Gemarkung Grundfeld (Am Feldlein 14)</b>
----------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

#### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag über Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf Fl.Nr. 47/16, Gemarkung Grundfeld (Am Feldlein 14), wird erteilt, ebenso die zur Realisierung des Vorhabens erforderlichen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Feldlein“ hinsichtlich

- Überschreitung der Baugrenze in südwestliche Richtung
- Kniestockhöhe 75 cm, statt wie festgesetzt max. 50 cm.

#### **Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 10  
Nein-Stimmen: 0

<b>TOP 1.8</b>	<b>Bauantrag über Neubau einer landwirtschaftlichen Maschinenhalle auf Fl.Nr. 1477, Gemarkung Unnersdorf</b>
----------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------

#### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag über Neubau einer landwirtschaftlichen Maschinenhalle auf Fl.Nr. 1477, Gemarkung Unnersdorf, wird erteilt.

Die landwirtschaftliche Privilegierung nach § 35 Abs. 1 BauGB zur Errichtung der 18 m x 12 m großen Halle wurde seitens des Landwirtschaftsamtes bestätigt.

Aufgrund der Lage an der Hangseite zum Maintal hin und der dadurch auch notwendigen teilweisen Auffüllung sollte die südliche Grundstücksgrenze dauerhaft eingegrünt werden.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 10  
Nein-Stimmen: 0

<b>TOP 1.9</b>	<b>Bauantrag über Anbau eines Wintergartens an dem bestehenden Zweifamilienhaus auf Fl.Nr. 58/1, Gemarkung Wolfsdorf (Romansthaler Str. 17)</b>
----------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag über Anbau eines Wintergartens an dem bestehenden Zweifamilienhaus auf Fl.Nr. 58/1, Gemarkung Wolfsdorf (Romansthaler Str. 17), wird erteilt.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 10  
Nein-Stimmen: 0

<b>TOP 1.10</b>	<b>Bauantrag über Errichtung einer Betriebstankstelle mit Umgestaltung der Außenanlagen und Stellplätze auf Fl.Nrn. 920/1, 920/2, 920/3, 918, Gemarkung Bad Staffelstein</b>
-----------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag über Errichtung einer Betriebstankstelle mit Umgestaltung der Außenanlagen und Stellplätze auf Fl.Nrn. 920/1, 920/2, 920/3, 918, Gemarkung Bad Staffelstein, wird erteilt.

Dem Vorhaben wird eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Ost“ hinsichtlich Überschreitung des Baufensters in südöstliche Richtung erteilt.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 10  
Nein-Stimmen: 0

Bevor der Tagesordnungspunkt 1.11 aufgerufen wurde, bat der Gremiumsvorsitzende um Behandlung des Bauantrags von Herrn Herold, das Gremium gab dies einstimmig statt.

<b>TOP 1.11</b>	<b>Bauantrag über Neubau einer Garage mit Carport und Balkonüberdachung am Wohnhaus Vierzehnheiliger Str. 2 (Fl.Nrn. 374/1, 374/2, Gemarkung Grundfeld)</b>
-----------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag über Neubau einer Garage mit Carport und Balkonüberdachung am Wohnhaus Vierzehnheiliger Str. 2 (Fl.Nrn. 374/1, 374/2, Gemarkung

Grundfeld), wird vorbehaltlich des Wegfalls der Rückübertragungsverpflichtung zugunsten der Stadt Bad Staffelstein auf dem Grundstück Fl.Nr. 374/2, Gemarkung Grundfeld, erteilt.

### Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 10  
Nein-Stimmen: 0

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

<b>TOP 2.1</b>	<b>Bauvoranfrage über Errichtung eines Wohnhauses mit Doppelgarage auf Fl.Nr. 179, Gemarkung Wiesen (Döringstadter Str. 40)</b>
----------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

### Beschluss:

Die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens zur Bauvoranfrage über Errichtung eines Wohnhauses mit Doppelgarage auf Fl.Nr. 179, Gemarkung Wiesen (Döringstadter Str. 40), wird bei Vorlage eines entsprechenden Bauantrages grundsätzlich in Aussicht gestellt.

Das angedachte Wohnhaus soll direkt an den vorhandenen Gebäudebestand in gleicher Größe und Bauweise wie das bestehende Wohngebäude (zweigeschossige Bauweise mit flach geneigtem Satteldach – DN 22°) errichtet werden.

Das Vorhaben ist bauplanungsrechtlich dem Außenbereich zuzuordnen. Da alle Tatbestände des § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 5 BauGB kumulativ erfüllt sind, können öffentliche Belange nach § 35 Abs. 3 BauGB bezüglich Darstellung im Flächennutzungsplan bzw. Entstehen einer Splittersiedlung nicht entgegengehalten werden. Da keine weiteren dort aufgeführten Belange entgegenstehen (der Gebäudestandort liegt auch außerhalb des Überschwemmungsgebietes des Maines) und die Erschließung (Straßenzufahrt, Wasseranschluss vorhanden, Kleinkläranlage in ausreichender Kapazität auf dem Grundstück) gesichert ist, kann von einer Außenbereichsverträglichkeit ausgegangen werden.

### Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 10  
Nein-Stimmen: 0

<b>TOP 2.2</b>	<b>Bauvoranfrage über Errichtung einer Tankautomatenstation auf Fl.Nr. 800, Gemarkung Bad Staffelstein (Nähe Staatsstraße St 2204)</b>
----------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

### Beschluss:

Die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens zur Bauvoranfrage über Errichtung einer Tankautomatenstation auf Fl.Nr. 800, Gemarkung Bad Staffelstein (Nähe Staatsstraße St 2204), kann nicht in Aussicht gestellt werden.

Das Vorhaben ist bauplanungsrechtlich dem Außenbereich (§ 35 BauGB) zuzuordnen. Als sonstiges Vorhaben (§ 35 Abs. 2 BauGB) kann dieses dort ausnahmsweise nur zugelassen werden, wenn öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden. Das angedachte Baugrundstück liegt innerhalb des Grundwassereinzugsgebietes Staffelstein-Rothof, wodurch die geplante Tankstelle schädliche Umwelteinwirkungen hervorrufen kann (§ 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 3 BauGB). Zudem ist die Erschließung nicht gesichert, da das Grundstück weder über einen Kanalanschluss

noch über eine Straßenzufahrt verfügt. Die Schaffung einer Zufahrt zur Staatsstraße St 2204 bedarf der Genehmigung des staatlichen Bauamtes. Hierbei sind u. a. die Anbauverbotszone und die Lage außerhalb eines Erschließungs- oder Verknüpfungsbereiches zu berücksichtigen.

#### **Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 10  
Nein-Stimmen: 0

<b>TOP 2.3</b>	<b>Bauvoranfrage hinsichtlich Bebaubarkeit der Grundstücke Fl.Nrn. 1483 und 1567, beide Gemarkung Unnersdorf</b>
----------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

#### **Beschluss:**

Die Bebaubarkeit der Grundstücke Fl.Nrn. 1483 und 1567, beide Gemarkung Unnersdorf, kann nicht in Aussicht gestellt werden.

Das Grundstück Fl.Nr. 1483, Gemarkung Unnersdorf, liegt ca. 65 m östlich der bestehenden Bebauung von Nedensdorf. Das Areal wurde bei der letzten Genehmigung des Flächennutzungsplanes seitens des Landratsamtes als nicht bebaubar eingestuft und die ursprünglich darin dargestellte Wohnbaufläche gestrichen. Im Zuge der Gesamtfortschreibung soll die Darstellung künftig wieder als Fläche für die Landwirtschaft erfolgen.

Fl.Nr. 1567, Gemarkung Unnersdorf, liegt ca. 170 m nördlich der vorhandenen Bebauung entlang der Pater-Valentin-Rathgeber-Straße. Die Darstellung im Flächennutzungsplan erfolgt als Fläche für die Landwirtschaft.

Beide Grundstücke sind bauplanungsrechtlich dem Außenbereich (§ 35 BauGB) zuzuordnen und zudem nicht erschlossen. Hinzu kommt jeweils die zusätzlich vorhandene räumlichen Entfernung zum jeweiligen Ortsrand von Nedensdorf bzw. Unnersdorf, sowie der Darstellung im Flächennutzungsplan als Flächen für die Landwirtschaft (Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB).

#### **Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 10  
Nein-Stimmen: 0

<b>TOP 2.4</b>	<b>Vollzug der Immissionsschutzgesetze; Errichtung und Betrieb einer Anlage zur Herstellung von künstlichen Schleifscheiben, -körpern, -papieren oder -geweben unter Verwendung organischer Binde- und Lösungsmittel auf Fl.Nr. 1339/2, Gemarkung Unnersdorf</b>
----------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

#### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zum immissionsrechtlichen Verfahren über Errichtung und Betrieb einer Anlage zur Herstellung von künstlichen Schleifscheiben, -körpern, -papieren oder -geweben auf Fl.Nr. 1339/2, Gemarkung Unnersdorf, sowie zur Anlage eines Parkplatzes auf Fl.Nr. 1868, Gemarkung Unnersdorf, wird erteilt.

#### **Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 10  
Nein-Stimmen: 0

<b>TOP 2.5</b>	<b>Sonstiges öffentlich</b>
----------------	-----------------------------

**Sachverhalt / Rechtslage:**

Stadtrat Konietzko fragte nach, wann im Friedhof Bad Staffelstein das Wasser zum Gießen wieder bereitgestellt wird. Er hat sich einige Kritik anhören müssen, da die Gräber bereits bepflanzt werden.

Erster Bürgermeister Kohmann teilte mit, dass seit vergangenem Wochenende 5 Wasserstellen in Betrieb stehen, 3 weitere mussten noch gereinigt und instand gesetzt werden. Außerdem waren auf dem gesamten Friedhof nur 2 Gießkannen verfügbar. Inzwischen seien alle Wasserstellen in Betrieb.