

# SITZUNG

<b>Gremium:</b>	Grundstücks-, Umwelt- und Bauausschuss
<b>Sitzungstag:</b>	Dienstag, den 06.11.2018
<b>Beginn:</b>	14:00 Uhr
<b>Ende:</b>	16:30 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. Ortsbesichtigungen
  - 1.1. Neubau eines Feuerwehrhauses in Uetzing
  - 1.2. Dorferneuerungsmaßnahme Stublang
  - 1.3. Bauvoranfrage über Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage auf Fl.Nr. 1402/34, Gemarkung Bad Staffelstein (Am Kommbühl 4)
2. Baupläne
  - 2.1. Bauantrag über Errichtung eines Reitplatzes mit Beleuchtung auf Fl.Nr. 96, Gemarkung Horsdorf
  - 2.2. Bauantrag über Erweiterung und Sanierung eines bestehenden Mehrfamilienwohnhauses auf Fl.Nr. 41, Gemarkung Schwabthal (Am Weinhügel 1, End)
  - 2.3. Bauantrag über Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf Fl.Nr. 261/3, Gemarkung Unterzettlitz (Rosenstraße 84)
  - 2.4. Bauantrag über Sanierung eines landwirtschaftlichen Anwesens auf Fl.Nrn. 75 und 75/2, Gemarkung Schwabthal (End 16 a)
  - 2.5. Bauantrag über Errichtung von zwei Werbeanlagen an der Fassade des Anwesens Bahnhofstr. 77 (Fl.Nr. 444/2, Gemarkung Bad Staffelstein)
  - 2.6. Bauantrag über Errichtung von Werbeanlagen am Anwesen Lichtenfelser Str. 44 (Fl.Nr. 983/3, Gemarkung Bad Staffelstein)
3. Sonstige öffentliche Tagesordnungspunkte
  - 3.1. Bauvoranfrage über Errichtung eines Wohnhauses auf Fl.Nrn. 147 und 148/2, Gemarkung Frauendorf

- 3.2. Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes "Angersiedlung V-1" zur Errichtung eines Zaunes auf Fl.Nr. 261/4, Gemarkung Unterzettlitz (Rosenstraße 82)
- 3.3. Kirchgasse - Antrag aus der Bürgerversammlung auf Tempo-20-Beschränkung
- 3.4. Aufstellung eines Bebauungsplanes "Solarpark Herreth" durch die Gemeinde Itzgrund; Beteiligung der Stadt Bad Staffelstein gem. § 4 Abs. 1 BauGB
- 3.5. Gehsteig in der V.-v.-Scheffel-Straße
- 3.6. 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>Ortsbesichtigungen</b>
--------------	---------------------------

<b>TOP 1.1</b>	<b>Neubau eines Feuerwehrhauses in Uetzing</b>
----------------	--

### **Sachverhalt / Rechtslage:**

Der Rohbau für das neue Feuerwehrhaus in Uetzing wurde bereits errichtet. Dem Bauausschuss wurde Gelegenheit gegeben, sich im Rahmen eines Ortstermines über den Baufortschritt zu informieren. Stadtbaumeister Ender erläuterte die Maßnahme. Er stand für Fragestellungen zur Verfügung.

<b>TOP 1.2</b>	<b>Dorferneuerungsmaßnahme Stublang</b>
----------------	---

### **Sachverhalt / Rechtslage:**

Im Rahmen einer Dorferneuerungsmaßnahme wurden im Stadtteil Stublang die Ufermauer entlang der Döriz sowie drei Plätze saniert bzw. neu gestaltet. Die Maßnahme ist bis auf wenige Restarbeiten nahezu abgeschlossen. Dem Bauausschuss wurde Gelegenheit gegeben, sich im Rahmen eines Ortstermines über die Dorferneuerungsmaßnahme zu informieren. Stadtbaumeister Ender und Stadtrat Herold, gleichzeitig Ortssprecher von Stublang, erläuterten die Maßnahme und standen für Fragestellungen zur Verfügung.

<b>TOP 1.3</b>	<b>Bauvoranfrage über Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage auf Fl.Nr. 1402/34, Gemarkung Bad Staffelstein (Am Kommbühl 4)</b>
----------------	--

**Beschluss:**

Die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens zur Bauvoranfrage über Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage auf Fl.Nr. 1402/34, Gemarkung Bad Staffelstein (Am Kommbühl 4), wird grundsätzlich in Aussicht gestellt.

Die zur Verwirklichung des Vorhabens erforderlichen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Hirtengasse“ werden wie folgt in Aussicht gestellt:

- Teilweise Überschreitung des Baufensters mit dem Wohngebäude in südwestliche Richtung
- Verschiebung des Garagenstandortes außerhalb des Baufensters in nordwestliche Richtung

Hinsichtlich Dachform und Dachneigung wird aus städtebaulichen Gründen und mangels Bezugsfällen an den Festsetzungen des Bebauungsplanes weiterhin festgehalten (Dachform Satteldach, DN 42° - 50°).

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 10  
Nein-Stimmen: 0

<b>TOP 2</b>	<b>Baupläne</b>
--------------	-----------------

<b>TOP 2.1</b>	<b>Bauantrag über Errichtung eines Reitplatzes mit Beleuchtung auf Fl.Nr. 96, Gemarkung Horsdorf</b>
----------------	--

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag über Errichtung eines Reitplatzes mit Beleuchtung auf Fl.Nr. 96, Gemarkung Horsdorf, wird erteilt.

Das Vorhaben ist bauplanungsrechtlich dem Außenbereich (§ 35 BauGB) zuzuordnen. Es dient einer verhältnismäßigen Erweiterung eines bereits genehmigten Gewerbebetriebes (Pensionspferdehaltung) im Sinne des § 35 Abs. 4 Nr. 6 BauGB. Eine weitere Zersiedlung des Ortsrandes ist nicht zu befürchten, da das Baugrundstück von den Straßen- bzw. Weggrundstücken Fl.Nrn. 33 und 98, Gemarkung Horsdorf eingerahmt wird.

Der Reitplatz, der seit vielen Jahren besteht, war bislang offensichtlich noch nicht genehmigt. Die bisherige ungenehmigte Nutzung führte jedoch zu keiner negativen Beeinträchtigung, sodass die nun beantragte Ertüchtigung des Platzes als außenbereichsverträglich angesehen werden kann. Der neu geplante Ausweichplatz sowie die drei Lichtmasten sollen zwischen dem Reitplatz und den bestehenden Scheunen- und Stallgebäuden errichtet werden. Eine zusätzliche Belastung des Außenbereiches ist daher nicht gegeben, sodass auch hier einer ausnahmsweisen Zulassung zugestimmt werden kann.

Die Strahler sind so auszurichten, dass die bestehende umliegende Wohnbebauung keiner Blendwirkung ausgesetzt ist.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 10  
Nein-Stimmen: 0

<b>TOP 2.2</b>	<b>Bauantrag über Erweiterung und Sanierung eines bestehenden Mehrfamilienwohnhauses auf Fl.Nr. 41, Gemarkung Schwabthal (Am Weinhügel 1, End)</b>
----------------	--

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag auf Erweiterung und Sanierung eines bestehenden Mehrfamilienwohnhauses auf Fl.Nr. 41, Gemarkung Schwabthal (Am Weinhügel 1, End), wird grundsätzlich erteilt.

Da es sich bei dem Vorhaben um ein Baudenkmal handelt, ist noch zusätzlich ein denkmalpflegerischer Erlaubnisantrag zu stellen. Die Einvernehmenserteilung erfolgt vorbehaltlich dieser Erlaubnis.

Aus gestalterischen Aspekten wird empfohlen, die liegenden Fensterelemente an der Nordost- und Südostseite des Anbaus dem vorhandenen Bestandsgebäude anzupassen.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 10  
Nein-Stimmen: 0

<b>TOP 2.3</b>	<b>Bauantrag über Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf Fl.Nr. 261/3, Gemarkung Unterzettlitz (Rosenstraße 84)</b>
----------------	--

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag über Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf Fl.Nr. 261/3, Gemarkung Unterzettlitz (Rosenstraße 84), wird erteilt.

Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Angersiedlung V – 1“, in dessen Geltungsbe- reich das Vorhaben liegt, werden folgende Befreiungen erteilt:

- Überschreitung der Baugrenze für das Wohnhaus um ca. 1,10 m in südwestliche Rich- tung
- Dachform der Garage als Flachdach, statt wie festgesetzt als Satteldach

Die Befreiungen sind erforderlich, da die Grundstückbreite nicht der wie im Bebauungsplan ab- gebildet entspricht, können aber erteilt werden, da ähnlich gelagerte Bezugfälle im Planbereich bereits vorliegen.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 9  
Nein-Stimmen: 1

<b>TOP 2.4</b>	<b>Bauantrag über Sanierung eines landwirtschaftlichen Anwesens auf Fl.Nrn. 75 und 75/2, Gemarkung Schwabthal (End 16 a)</b>
----------------	--

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag über Sanierung eines landwirtschaftlichen Anwesens auf Fl.Nrn. 75 und 75/2, Gemarkung Schwabthal (End 16 a), wird erteilt.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 10  
Nein-Stimmen: 0

<b>TOP 2.5</b>	<b>Bauantrag über Errichtung von zwei Werbeanlagen an der Fassade des Anwesens Bahnhofstr. 77 (Fl.Nr. 444/2, Gemarkung Bad Staffelstein)</b>
----------------	--

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag über Errichtung von zwei Werbeanlagen an der Fassade des Anwesens Bahnhofstr. 77 (Fl.Nr. 444/2, Gemarkung Bad Staffelstein), wird erteilt.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 10  
Nein-Stimmen: 0

<b>TOP 2.6</b>	<b>Bauantrag über Errichtung von Werbeanlagen am Anwesen Lichtenfelser Str. 44 (Fl.Nr. 983/3, Gemarkung Bad Staffelstein)</b>
----------------	---

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag über Errichtung von Werbeanlagen am Anwesen Lichtenfelser Str. 44 (Fl.Nr. 983/3, Gemarkung Bad Staffelstein), wird erteilt.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 10  
Nein-Stimmen: 0

<b>TOP 3</b>	<b>Sonstige öffentliche Tagesordnungspunkte</b>
--------------	---

<b>TOP 3.1</b>	<b>Bauvoranfrage über Errichtung eines Wohnhauses auf Fl.Nrn. 147 und 148/2, Gemarkung Frauendorf</b>
----------------	---

**Beschluss:**

Die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens zur Bauvoranfrage über Errichtung eines Wohnhauses auf Fl.Nr. 147 und 148/2, Gemarkung Frauendorf, kann anhand der aktuellen Sachlage nicht in Aussicht gestellt werden.

Das Vorhaben ist bauplanungsrechtlich dem Außenbereich (§ 35 BauGB) zuzuordnen. Einer ausnahmsweisen Zulassung als sonstiges Vorhaben (§ 35 Abs. 2 BauGB) stehen die Beeinträchtigung öffentlicher Belange hinsichtlich Bodendenkmalpflege, der Erweiterung und Verfestigung einer Splittersiedlung entgegen. Zudem ist die Erschließung nicht gesichert, da das Grundstück nicht an öffentlichen Straßengrund angrenzt.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 10  
Nein-Stimmen: 0

<b>TOP 3.2</b>	<b>Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes "Angersiedlung V-1" zur Errichtung eines Zaunes auf Fl.Nr. 261/4, Gemarkung Unterzettlitz (Rosenstraße 82)</b>
----------------	--

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes "Angersiedlung V-1" zur Errichtung eines Zaunes auf dem Grundstück Rosenstraße 82 (Fl.Nr. 261/4, Gemarkung Unterzettlitz), wird erteilt.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 10  
Nein-Stimmen: 0

<b>TOP 3.3</b>	<b>Kirchgasse - Antrag aus der Bürgerversammlung auf Tempo-20-Beschränkung</b>
----------------	--

**Beschluss:**

In den Straßen „Kirchgasse“ und „Bäregasse“ gibt es zentrumsnahe Parkplätze, weshalb dort ein starker PKW- und Fußgängerverkehr vorhanden ist. Dies rechtfertigt eine Ausweisung der Straßen als 20-km/h-Zone und wird deshalb entsprechend beschildert.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 10  
Nein-Stimmen: 0

<b>TOP 3.4</b>	<b>Aufstellung eines Bebauungsplanes "Solarpark Herreth" durch die Gemeinde Itzgrund; Beteiligung der Stadt Bad Staffelstein gem. § 4 Abs. 1 BauGB</b>
----------------	--

**Beschluss:**

Der Grundstücks-, Umwelt- und Bauausschuss der Stadt Bad Staffelstein nimmt die Planungen der Gemeinde Itzgrund zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Solarpark Herreth" und die damit einhergehende entsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB) zur Kenntnis.

Seitens der Stadt Bad Staffelstein bestehen gegen die Planungen der Gemeinde Itzgrund keine Bedenken, da Belange der Stadt Bad Staffelstein nicht berührt werden.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 10  
Nein-Stimmen: 0

<b>TOP 3.5</b>	<b>Gehsteig in der V.-v.-Scheffel-Straße</b>
----------------	--

**Beschluss:**

Der Aufstellung von Pfosten oder Ähnlichem auf dem Gehsteig vor dem Anwesen V.-v.-Scheffel-Str. 5 kann nicht zugestimmt werden. Es wird auch keine andere Möglichkeit gesehen, das Überfahren des Gehsteiges zu verhindern. Er wurde außerdem so angelegt um ein Überfahren in der Engstelle zu ermöglichen, soweit gerade keine Fußgänger auf dem Gehsteig sind.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen:	10
Nein-Stimmen:	0

<b>TOP 3.6</b>	<b>Sonstiges öffentlich</b>
----------------	-----------------------------

**Sachverhalt / Rechtslage:**

Der Gremiumsvorsitzende wies auf einen Ortstermin zur Verkehrsregelung in der St.-Veit-Straße am 10.11.2018 um 10.00 Uhr hin, da die geänderte Verkehrsregelung nicht den erhofften Erfolg brachte und sich mehrere Anwohner darüber beschwert haben. Die Gremiumsmitglieder erhielten ein geändertes Einladungsschreiben für diesen Termin.

Stadtrat Konietzko fragte nach, ob man nicht in der Ringstraße/Einmündung Lichtenfelser Straße ein Hinweisschild anbringen könnte, das Rechtsabbieger auf die Fußgängerampel aufmerksam macht.

Erster Bürgermeister Kohmann erklärte, dass die Verwaltung bereits mit der Prüfung beauftragt worden sei.