SITZUNG

Gremium:	Grundstücks-, Umwelt- und Bauausschuss
Sitzungstag:	Dienstag, den 02.03.2021
Beginn:	14:00 Uhr
Ende:	16:08 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 Errichtung einer Ferienwohnung mit Garage auf Fl.Nr. 16, Gemarkung Schwabthal (Schwabthal 16)
 - 1.2. Bauantrag über Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garagengebäude auf Fl.Nr. 113/2, Gemarkung Grundfeld (Dientzenhoferstraße 10)
 - 1.3. Bauantrag über Neubau eines Einfamilienwohnhauses und Doppelgarage mit Geräte-raum auf Fl.Nr. 139/5, Gemarkung Frauendorf
 - 1.4. Bauantrag über Errichtung eines Anbaus an bestehenden Wohnhaus, Nutzungsänderung von Ferienwohnung in Privatwohnung mit separiertem Arbeitsbereich auf Fl.Nrn. 740, 741/2, 741/1, Gemarkung Horsdorf (An der Lauter 8)
 - 1.5. Bauantrag über Neubau einer Fahrzeughalle mit integrierter Hackschnitzelheizanlage auf Fl.Nr. 1599/2, Gemarkung Uetzing (nähe Sulligasse)
 - 1.6. Bauantrag über Erweiterung eines bestehenden Ladengeschäftes um eine Kaffeerösterei mit entsprechender Abgasführung auf Fl.Nr. 475/3, Gemarkung Bad Staffelstein (Bahnhofstraße 64)
 - 1.7. Bauantrag über Anbauten an bestehenden Gebäude in Wolfsdorf auf Fl.Nr. 278/5, Gemarkung Wolfsdorf (Pilgerweg 8)
 - 1.8. Bauantrag über Nutzungsänderung zur Arbeitnehmerunterkunft im Anwesen Pferdsfelder Weg 26 auf Fl.Nr. 1596/7, Gemarkung Bad Staffelstein
 - 1.9. Bauantrag über Umbau des DG und EG mit Nutzungsänderung zur Arbeitnehmerunterkunft im Anwesen St.-Veit-Str. 29 (Fl.Nr. 1803, Gemarkung Bad Staffelstein)
 - 1.10. Bauantrag über Nutzungsänderung zur Arbeitnehmerunterkunft im Anwesen Angerstraße 30 (Fl.Nr. 1830/7, Gemarkung Bad Staffelstein)

- 1.11. Bauantrag über Nutzungsänderung zur Arbeitnehmerunterkunft im Anwesen Kaiser-Lothar-Str. 3 (Fl.Nr. 1785/13, Gemarkung Bad Staffelstein)
- 1.12. Bauantrag über Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses mit Stellplätzen auf Fl.Nr. 1820/5, Gemarkung Bad Staffelstein (Angerstraße 20)
- 1.13. Bauantrag über Errichtung eines Einfamilienwohnhauses auf Fl.Nr. 34, Gemarkung Horsdorf (Zur Fuchsenmühle 1)
- 1.14. Bauantrag über Einfamilienwohnhausneubau mit Garage auf Fl.Nr. 343/6, Gemarkung Wiesen (Neubergweg 9)
- 1.15. TEKUR zum genehmigten Bauantrag über Neubau eines Carport, Holzlager, Freisitz und Geräteraum auf Fl.Nr. 151/2, Gemarkung Frauendorf (Frauendorf 36)
2. Sonstige öffentliche Tagesordnungspunkte
 - 2.1. Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Einfamilienhauses auf Fl.Nr. 175, Gemarkung Uetzing (nähe Pfarrer-Krapf-Str.)
 - 2.2. Bauvoranfrage über Errichtung einer landwirtschaftlichen Rundbogenhalle auf Fl.Nr. 995, Gemarkung Bad Staffelstein
 - 2.3. Antrag auf Isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes "Auwaldsiedlung V-1" zur Errichtung einer Gartenhütte auf Fl.Nr. 261/3, Gemarkung Unterzettlitz (Rosenstraße 84, Bad Staffelstein)
 - 2.4. Sonstiges öffentlich

Begrüßung

Zweiter Bürgermeister Stich 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 Errichtung einer Ferienwohnung mit Garage auf Fl.Nr. 16, Gemarkung Schwabthal (Schwabthal 16)

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag über Errichtung einer Ferienwohnung mit Garage auf Fl.Nr. 16, Gemarkung Schwabthal (Schwabthal 16), 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 erforderlichen Stellplätze wurden bereits im nördlichen Grundstücksteil angelegt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 11
Nein-Stimmen: 0

TOP 1.2	Bauantrag über Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garagengebäude auf Fl.Nr. 113/2, Gemarkung Grundfeld (Dientzenhoferstraße 10)
----------------	--

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag über Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garagengebäude auf Fl.Nr. 113/2, Gemarkung Grundfeld (Dientzenhoferstraße 10), wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 11
Nein-Stimmen: 0

TOP 1.3	Bauantrag über Neubau eines Einfamilienwohnhauses und Doppelgarage mit Geräteraum auf Fl.Nr. 139/5, Gemarkung Frauendorf
----------------	---

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag über Neubau eines Einfamilienwohnhauses und Doppelgarage mit Geräteraum auf Fl.Nr. 139/5, Gemarkung Frauendorf, wird vorbehaltlich der geordneten öffentlichen Erschließung über das Weggrundstück FL.Nr. 139/2, Gemarkung Frauendorf erteilt.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich „Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung Frauendorf – Ost“ und ist somit dem unbeplanten Innenbereich (§ 34 Abs. 1 BauGB) zuzuordnen. Das geplante Wohngebäude fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die bestehende Umgebungsbebauung ein.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 11
Nein-Stimmen: 0

TOP 1.4	Bauantrag über Errichtung eines Anbaus an bestehenden Wohnhaus, Nutzungsänderung von Ferienwohnung in Privatwohnung mit separiertem Arbeitsbereich auf Fl.Nrn. 740, 741/2, 741/1, Gemarkung Horsdorf (An der Lauter 8)
----------------	---

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag über Errichtung eines Anbaus an bestehenden Wohnhaus, Nutzungsänderung von Ferienwohnung in Privatwohnung mit separiertem Arbeitsbereich auf Fl.Nrn. 740, 741/2, 741/1, Gemarkung Horsdorf (An der Lauter 8), 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 nach Maßgabe der städtischen Stellplatz- und Garagensatzung notwendigen zwei weiteren Stellplätze werden auf dem Grundstück nachgewiesen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 11
Nein-Stimmen: 0

TOP 1.5	Bauantrag über Neubau einer Fahrzeughalle mit integrierter Hackschnitzelheizanlage auf Fl.Nr. 1599/2, Gemarkung Uetzing (nähe Sulligasse)
----------------	--

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag über Neubau einer Fahrzeughalle mit integrierter Hackschnitzelheizanlage auf Fl.Nr. 1599/2, Gemarkung Uetzing (nähe Sulligasse), wird erteilt.

Das Vorhaben liegt innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile (§ 34 Abs. 1 BauGB) und fügt sich hinsichtlich der Art und Maß der baulichen Nutzung in die vorhandene Umgebungsbebauung ein.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 11
Nein-Stimmen: 0

TOP 1.6	Bauantrag über Erweiterung eines bestehenden Ladengeschäftes um eine Kaffeerösterei mit entsprechender Abgasführung auf Fl.Nr. 475/3, Gemarkung Bad Staffelstein (Bahnhofstraße 64)
----------------	--

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag über Erweiterung eines bestehenden Ladengeschäftes um eine Kaffeerösterei mit entsprechender Abgasführung auf Fl.Nr. 475/3, Gemarkung Bad Staffelstein (Bahnhofstraße 64), 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 bestehende Umgebungsbebauung ein.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 11
Nein-Stimmen: 0

TOP 1.7	Bauantrag über Anbauten an bestehenden Gebäude in Wolfsdorf auf Fl.Nr. 278/5, Gemarkung Wolfsdorf (Pilgerweg 8)
----------------	--

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag über Anbauten an bestehenden Gebäude in Wolfsdorf auf Fl.Nr. 278/5, Gemarkung Wolfsdorf (Pilgerweg 8), wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 11
Nein-Stimmen: 0

TOP 1.8	Bauantrag über Nutzungsänderung zur Arbeitnehmerunterkunft im Anwesen Pferdsfelder Weg 26 auf Fl.Nr. 1596/7, Gemarkung Bad Staffelstein
----------------	--

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag über Nutzungsänderung zur Arbeitnehmerunterkunft im Anwesen Pferdsfelder Weg 26 auf Fl.Nr. 1596/7, Gemarkung Bad Staffelstein, wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 0
Nein-Stimmen: 11

TOP 1.9	Bauantrag über Umbau des DG und EG mit Nutzungsänderung zur Arbeitnehmerunterkunft im Anwesen St.-Veit-Str. 29 (Fl.Nr. 1803, Gemarkung Bad Staffelstein)
----------------	---

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag über Umbau des DG und EG mit Nutzungsänderung zur Arbeitnehmerunterkunft im Anwesen St.-Veit-Str. 29 (Fl.Nr. 1803, Gemarkung Bad Staffelstein), wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 0
Nein-Stimmen: 11

TOP 1.10	Bauantrag über Nutzungsänderung zur Arbeitnehmerunterkunft im Anwesen Angerstraße 30 (Fl.Nr. 1830/7, Gemarkung Bad Staffelstein)
-----------------	---

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag über Nutzungsänderung zur Arbeitnehmerunterkunft im Anwesen Angerstraße 30 (Fl.Nr. 1830/7, Gemarkung Bad Staffelstein), wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 2
Nein-Stimmen: 9

TOP 1.11	Bauantrag über Nutzungsänderung zur Arbeitnehmerunterkunft im Anwesen Kaiser-Lothar-Str. 3 (Fl.Nr. 1785/13, Gemarkung Bad Staffelstein)
-----------------	--

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag über Nutzungsänderung zur Arbeitnehmerunterkunft im Anwesen Kaiser-Lothar-Str. 3 (Fl.Nr. 1785/13, Gemarkung Bad Staffelstein), wird vorbehaltlich der Erfüllung des Tatbestandes einer Wohnnutzung erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 3
Nein-Stimmen: 8

TOP 1.12	Bauantrag über Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses mit Stellplätzen auf Fl.Nr. 1820/5, Gemarkung Bad Staffelstein (Angerstraße 20)
---------------------	---

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag über Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses mit Stellplätzen auf Fl.Nr. 1820/5, Gemarkung Bad Staffelstein (Angerstraße 20), wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 10
Nein-Stimmen: 1

TOP 1.13	Bauantrag über Errichtung eines Einfamilienwohnhauses auf Fl.Nr. 34, Gemarkung Horsdorf (Zur Fuchsenmühle 1)
---------------------	---

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag über Errichtung eines Einfamilienwohnhauses auf Fl.Nr. 34, Gemarkung Horsdorf (Zur Fuchsenmühle 1), 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.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 11
Nein-Stimmen: 0

TOP 1.14	Bauantrag über Einfamilienwohnhausneubau mit Garage auf Fl.Nr. 343/6, Gemarkung Wiesen (Neubergweg 9)
---------------------	--

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag über Einfamilienwohnhausneubau mit Garage auf Fl.Nr. 343/6, Gemarkung Wiesen (Neubergweg 9), wird erteilt.

Das Wohngebäude liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wiesen – Jägerfeld“ und bedarf zu dessen Verwirklichung folgende Befreiungen von den darin enthaltenen Festsetzungen:

- Überschreitung der Baugrenze in südwestliche Richtung
- Dachform versetztes Satteldach statt Sattel- oder Walmdach
- Breite Gauben statt keine Dachaufbauten
- Überschreitung der Baulinie in nördliche Richtung

Die Befreiungen können erteilt werden, da sie städtebaulich vertretbar sind und im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bereits mehrere ähnlich gelagerte Bezugsfälle vorliegen.

An der Forderung hinsichtlich der Gestaltung der auf Dachhöhe zur Talseite hin zeigenden Wandflächen mit einer dachähnlichen Farbe oder als dunkle Holzverschalung wird jedoch weiterhin festgehalten.

Durch die Überschreitung der Baulinie wird auch die nach Maßgabe der städtischen Stellplatz- und Garagensatzung erforderliche Stauraumtiefe von 5 m nicht eingehalten. Die hierfür not-

wendige Abweichung kann erteilt werden, da es sich zum einen um ein Grundstück am Ende einer Sackgasse handelt und somit eine Verkehrsbeeinträchtigung beim Öffnen des Garagentores nicht zu erwarten ist und zum anderen zwei zusätzliche Stellplätze auf dem Grundstück angelegt werden.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 11
Nein-Stimmen: 0

TOP 1.15	TEKTUR zum genehmigten Bauantrag über Neubau eines Carport, Holzlager, Freisitz und Geräteraum auf Fl.Nr. 151/2, Gemarkung Frauendorf (Frauendorf 36)
-----------------	--

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur TEKTUR zum genehmigten Bauantrag über Neubau eines Carport, Holzlager, Freisitz und Geräteraum auf Fl.Nr. 151/2, Gemarkung Frauendorf (Frauendorf 36), 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.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 11
Nein-Stimmen: 0

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

TOP 2.1	Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Einfamilienhauses auf Fl.Nr. 175, Gemarkung Uetzing (nähe Pfarrer-Krapf-Str.)
----------------	--

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Einfamilienhauses auf Fl.Nr. 175, Gemarkung Uetzing (nähe Pfarrer-Krapf-Str.), wird vorerst nicht erteilt.

Das Vorhaben liegt bauplanungsrechtlich im Außenbereich (§ 35 BauGB). Einer ausnahmsweisen Zulassung als sonstiges Vorhaben (§ 35 Abs. 2 BauGB) stehen jedoch öffentliche Belange, wie die Darstellung im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft (§ 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauGB), sowie die Entstehung einer Splittersiedlung (§ 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7 BauGB) entgegen. Die Erschließung des Grundstücks ist ebenfalls nicht gesichert.

Die Entscheidung erfolgt in Anbetracht der Zustimmungsfiktion des § 36 Abs. 2 Satz 2 BauGB.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 11
Nein-Stimmen: 0

TOP 2.2	Bauvoranfrage über Errichtung einer landwirtschaftlichen Rundbogenhalle auf Fl.Nr. 995, Gemarkung Bad Staffelstein
----------------	---

Beschluss:

Die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens zur Bauvoranfrage über Errichtung einer landwirtschaftlichen Rundbogenhalle auf Fl.Nr. 995, Gemarkung Bad Staffelstein, wird bei Vorlage eines entsprechenden Bauantrages und vorbehaltlich einer landwirtschaftlichen Privilegierung nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Aussicht gestellt. Die farbliche Gestaltung der Dachhaut sollte in gedeckten Grün- oder Brauntönen erfolgen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 11
Nein-Stimmen: 0

TOP 2.3	Antrag auf Isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes "Auwaldsiedlung V-1" zur Errichtung einer Gartenhütte auf Fl.Nr. 261/3, Gemarkung Unterzettlitz (Rosenstraße 84, Bad Staffelstein)
----------------	--

Beschluss:

Dem Antrag auf Isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes "Auwaldsiedlung V-1" zur Errichtung einer Gartenhütte auf Fl.Nr. 261/3, Gemarkung Unterzettlitz (Rosenstraße 84, Bad Staffelstein), wird stattgegeben.

Die Gartenhütte fällt grundsätzlich unter die Verfahrensfreiheit des Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. a BayBO entspricht jedoch nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Auwaldsiedlung V-1“, in dessen Geltungsbereich Nebengebäude mit einer Grundfläche von 2,5 m x 3 m zulässig sind. Hierüber wäre eine Isolierte Befreiung nach Art. 63 Abs. 2 BayBO zu erteilen.

Dem Antrag kann stattgegeben werden, da Grundzüge der Planung nicht berührt werden, das Vorhaben städtebaulich vertretbar ist und nachbarliche Belange nicht beeinträchtigt werden (das zulässige Maß an abstandsflächenfreier Grenzbebauung mit Nebengebäuden wird eingehalten). Zudem liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ähnlich gelagerte Bezugsfälle vor.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 11
Nein-Stimmen: 0

TOP 2.4	Sonstiges öffentlich
----------------	-----------------------------

Sachverhalt / Rechtslage:

Eine Stadträtin erkundigte sich nach dem Stand der Anträge, Blumenwiese Unterzettlitzer Straße, Blumenkästen und mobiler Fahrradstand.