

# SITZUNG

**Gremium:** Grundstücks-, Umwelt- und Bauausschuss

**Sitzungstag:** Dienstag, den 15.09.2020

**Beginn:** 14:00 Uhr

**Ende:** 15:29 Uhr

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

## Öffentlicher Teil

1. Baupläne
  - 1.1. Bauantrag über An- und Umbau am bestehenden Gebäude Horsdorf 15 sowie Anbau eines Heiz- und Lagerraumes für eine Hackschnitzelheizung an der bestehenden Maschinenhalle auf Fl.Nr. 45, Gemarkung Horsdorf
  - 1.2. Bauantrag über Wohnhausneubau mit Garage auf Fl.Nr. 100/5, Gemarkung Unterzettlitz (Georgenring 21)
  - 1.3. TEKUR zum genehmigten Bauantrag über Umbau EG und KG des bestehenden Einfamilienhauses zur Mehrgenerationenwohneinheit auf Fl.Nr. 262/11, Gemarkung Unterzettlitz (Rosenstr. 76, Bad STE)
  - 1.4. Antrag auf Vorbescheid zum Bau eines Hotelgebäudes mit 75 Zimmern mit Hotelhalle und einer Veranstaltungshalle für ca. 350 Personen auf Fl.Nrn. 597, 597/8, 597/3, 597/5 und 593/1, Gemarkung Bad Staffelstein (Am Kurpark 7)
2. Sonstige öffentliche Tagesordnungspunkte
  - 2.1. Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Uetzing "Linsenhühl" zur Errichtung eines Sichtschutzzaunes auf Fl.Nr. 681/24, Gemarkung Uetzing (Am Linsenhühl 1)
  - 2.2. Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen der Gestaltungssatzung Bad Staffelstein zwecks Errichtung eines Zaunes auf Fl.Nr. 159, Gemarkung Bad Staffelstein (Usselhof 1)
  - 2.3. Antrag auf Verlängerung der Baugenehmigung zur Errichtung einer Transportbetonmischanlage inkl. Beton- und Abwasserrecyclinganlage auf Fl.Nr. 308, Gemarkung Horsdorf
  - 2.4. Erlass einer Einbeziehungssatzung Hirtengasse; Billigung des Satzungsentwurfes und Beschluss der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
  - 2.5. Erlass der "Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung Frauendorf - Ost"; Äbwägung der im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonst. Träger öffentl. Belange eingegangenen Stellungnahmen, Beschluss der erneuten Auslegung
  - 2.6. Barbaraweg Unterzettlitz - Verkehrsführung

**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**

<b>TOP 1</b>	<b>Baupläne</b>
<b>TOP 1.1</b>	<b>Bauantrag über An- und Umbau am bestehenden Gebäude Horsdorf 15 sowie Anbau eines Heiz- und Lagerraumes für eine Hackschnitzelheizung an der bestehenden Maschinenhalle auf Fl.Nr. 45, Gemarkung Horsdorf</b>

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag über An- und Umbau am bestehenden Gebäude Horsdorf 15 sowie Anbau eines Heiz- und Lagerraumes für eine Hackschnitzelheizung an der bestehenden Maschinenhalle auf Fl.Nr. 45, Gemarkung Horsdorf, wird erteilt.

Das Vorhaben liegt bauplanungsrechtlich 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 für die Hackschnitzelheizung erforderliche Abstandsflächenübernahme auf dem Nachbargrundstück Fl.Nr. 43, Gemarkung Horsdorf, liegt noch nicht vor, die Prüfung der Abstandsflächen obliegt jedoch im Zuständigkeitsbereich des Landratsamtes Lichtenfels.

Im Rahmen des Bestandschutzes (Art. 47 Abs. 1 Satz 2 BayBO) ist durch die Nutzungsänderung kein weiterer Stellplatzbedarf nachzuweisen.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 11  
Nein-Stimmen: 0

<b>TOP 1.2</b>	<b>Bauantrag über Wohnhausneubau mit Garage auf Fl.Nr. 100/5, Gemarkung Unterzettlitz (Georgenring 21)</b>
----------------	--

**Beschluss:**

Der Grundstücks-, Umwelt- und Bauausschuss der Stadt Bad Staffelstein hat den Bauantrag über Wohnhausneubau mit Garage auf Fl.Nr. 100/5, Gemarkung Unterzettlitz (Georgenring 21), zur Kenntnis genommen.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Unterzettlitz - Am Stadtweg“ und entspricht den darin enthaltenen Festsetzungen. Da alle Tatbestände des Art. 58 Abs. 1 und 2 BayBO (kein Sonderbau, entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes, Erschließung gesichert) erfüllt sind, wird dem Antrag statt gegeben. Den Bauherrn wird gemäß Art. 58 Abs. 3 Satz 3 BayBO entsprechend Mitteilung gegeben.

Das Landratsamt wurde gesondert in Kenntnis gesetzt.

Seitens der Stadt Bad Staffelstein wird darauf hingewiesen, dass die Erschließungsanlage (Georgenring) grundsätzlich fertiggestellt ist, bis zum Abschluss der Erschließungsarbeiten im

Hutweg jedoch nur über die vorhandene Baustraße vom Stadtweg her erreicht werden kann. Eine entsprechende Mitteilung erhalten die Bauherren bei Abholung ihrer Bauantragsunterlagen.

#### **Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 11  
Nein-Stimmen: 0

<b>TOP 1.3</b>	<b>TEKTUR zum genehmigten Bauantrag über Umbau EG und KG des bestehenden Einfamilienhauses zur Mehrgenerationenwohneinheit auf Fl.Nr. 262/11, Gemarkung Unterzettlitz (Rosenstr. 76, Bad STE)</b>
----------------	---

#### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zur Tektur zum genehmigten Bauantrag über Umbau EG und KG des bestehenden Einfamilienhauses zur Mehrgenerationenwohneinheit auf Fl.Nr. 262/11, Gemarkung Unterzettlitz (Rosenstr. 76, Bad STE), wird erteilt.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Angersiedlung – IV“ und bedarf zu dessen Verwirklichung einer Befreiung hinsichtlich Überschreitung des Baufensters in südliche Richtung. Die Befreiung wird erteilt, da sie städtebaulich vertretbar ist und die Nachbarunterschriften vollständig vorliegen.

#### **Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 11  
Nein-Stimmen: 0

<b>TOP 1.4</b>	<b>Antrag auf Vorbescheid zum Bau eines Hotelgebäudes mit 75 Zimmern mit Hotelhalle und einer Veranstaltungshalle für ca. 350 Personen auf Fl.Nrn. 597, 597/8, 597/3, 597/5 und 593/1, Gemarkung Bad Staffelstein (Am Kurpark 7)</b>
----------------	--

#### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Vorbescheid über Bau eines Hotelgebäudes mit 75 Zimmern mit Hotelhalle und Veranstaltungshalle für ca. 350 Personen auf Fl.Nrn. 597, 597/8, 597/3, 597/5 und 593/1, alle Gemarkung Bad Staffelstein (Am Kurpark 7), wird vorbehaltlich der Rechtskrafterlangung des im Änderungsverfahren befindlichen Bebauungsplanes „5. Änderung des Bebauungsplanes Kurbereich“, erteilt.

#### **Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 11  
Nein-Stimmen: 0

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

<b>TOP 2.1</b>	<b>Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Uetzing "Linsenbühl" zur Errichtung eines Sichtschutzzaunes auf Fl.Nr. 681/24, Gemarkung Uetzing (Am Linsenbühl 1)</b>
----------------	--

**Beschluss 1:**

Dem Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „ Uetzing - Linsenbühl" zur Errichtung eines Sichtschutzzaunes auf Fl.Nr. 681/24, Gemarkung Uetzing (Am Linsenbühl 1), wird bis zu einer Höhe von 1 m, statt wie festgesetzt 0,8 m, stattgegeben.

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Uetzing - Linsenbühl“ sind Grundstückseinfriedungen als vertikale Holzlattenzäune oder in Maschendraht bis zu einer Höhe von 80 cm zulässig. Alternativ sind Hecken bis 1,5 m Höhe zugelassen. Der Eigentümer des Nachbargrundstücks Fl.Nr. 691, Gemarkung Uetzing (Oberlangheimer Str. 21), hat auf den eingereichten Antragsunterlagen nicht unterschrieben. Als möglicher Bezugsfall wurde zuletzt in 2018 eine Befreiung hinsichtlich Grundstückseinfriedung mit Maschendrahtzaun mit einer Höhe von 1 m erteilt. In Anbetracht der bei Erteilung einer Befreiung zu würdigenden Interessen (§ 31 Abs. 2 BauGB) und wegen Ermangelung ähnlich gelagerter Bezugsfälle wird beschlossen, die Höhe des Sichtschutzzaunes ebenfalls auf 1 m zu begrenzen. Alternativ kann dem Bauwerber die Pflanzung einer Hecke empfohlen werden, die nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig ist. Nebenbei sei angemerkt, dass das Nachbargrundstück höhenmäßig tiefer liegt, wie das Grundstück des Antragstellers.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 4  
Nein-Stimmen: 7

**Beschluss 2:**

Dem Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „ Uetzing - Linsenbühl" zur Errichtung eines Sichtschutzzaunes auf Fl.Nr. 681/24, Gemarkung Uetzing (Am Linsenbühl 1), wird stattgegeben.

Die isolierte Befreiung zur Errichtung des Sichtschutzzaunes in Form von Kunststoffelementen mit einer Höhe von 1,8 m entlang der östlichen Grundstücksgrenze wird erteilt.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 7  
Nein-Stimmen: 4

<b>TOP 2.2</b>	<b>Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen der Gestaltungssatzung Bad Staffelstein zwecks Errichtung eines Zaunes auf Fl.Nr. 159, Gemarkung Bad Staffelstein (Uselhof 1)</b>
----------------	---

**Beschluss:**

Dem Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen der „Gestaltungssatzung Bad Staffelstein“ zwecks Errichtung eines Zaunes auf Fl.Nr. 159, Gemarkung Bad Staffelstein (Uselhof 1), wird zugestimmt.

Das Vorhaben wäre grundsätzlich verfahrensfrei nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 7 Buchst. a BayBO, da das Grundstück jedoch im städtebaulichen Sanierungsgebiet „Altstadt Bad Staffelstein“ liegt, sind die Festsetzungen der „Gestaltungssatzung Bad Staffelstein“ maßgeblich. Demnach (V, Nr. 1 der Satzung) sind dort Zäune mit Sockeln/Drahtzäune abweichend ausnahmsweise zulässig.

Der Abweichung kann zugestimmt werden, da die in der Satzung maßgebliche Ableitung der Gestaltung aus den vorhandenen Gebäuden nicht beeinträchtigt und die Zaunanlage vom öffentlichen Verkehrsraum nur bedingt (aus Sichtrichtung Uselhof) wahrnehmbar ist.

#### **Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 11  
Nein-Stimmen: 0

<b>TOP 2.3</b>	<b>Antrag auf Verlängerung der Baugenehmigung zur Errichtung einer Transportbetonmischanlage inkl. Beton- und Abwasserrecyclinganlage auf Fl.Nr. 308, Gemarkung Horsdorf</b>
----------------	--

#### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Verlängerung der Baugenehmigung zur Errichtung einer Transportbetonmischanlage inkl. Beton- und Abwasserrecyclinganlage auf Fl.Nr. 308, Gemarkung Horsdorf, für ein weiteres Jahr wird erteilt.

#### **Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 11  
Nein-Stimmen: 0

<b>TOP 2.4</b>	<b>Erlass einer Einbeziehungssatzung Hirtengasse; Billigung des Satzungsentwurfes und Beschluss der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange</b>
----------------	---

#### **Sachverhalt / Rechtslage:**

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 16.10.2018 den Erlass einer Einbeziehungssatzung Hirtengasse beschlossen. Nach längerem Grundstücksverhandlungen sowie der Begutachtung der Grundstücke zwecks korrekter Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Belange konnte nun ein auslegungsfähiger Entwurf der Satzung durch die Bauverwaltung erstellt werden. Inhalt der Einbeziehungssatzung ist die Schaffung von drei Bauplätzen im nordöstlichen Teil der Hirtengasse. Zusätzlich soll durch Festsetzung einer Verkehrsfläche eine Zufahrt für eine später mögliche weitere Erschließung des Restgrundstückes von Fl.Nr. 1396, Gemarkung Bad Staffelstein, gesichert werden. Nach Vorstellung der Planung, die als Anlage beigefügt ist, wäre diese durch den Bauausschuss zu billigen.

Im Weiteren ist danach soll die zur Weiterführung des Verfahrens erforderliche Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu beschließen.

#### **Beschluss:**

Der Bauausschuss billigt den vorgestellten Planungsentwurf der Einbeziehungssatzung Hirtengasse und beschließt die zur Weiterführung des Verfahrens erforderliche Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

#### **Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 11  
Nein-Stimmen: 0

<b>TOP 2.5</b>	<b>Erlass der "Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung Frauendorf - Ost"; Abwägung der im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonst. Träger öffentl. Belange eingegangenen Stellungnahmen, Beschluss der erneuten Auslegung</b>
----------------	---

**Sachverhalt / Rechtslage:**

Im Zuge des Erlasses der "Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung Frauendorf - Ost" wurde in der Zeit vom 22.05.2019 bis 21.06.2019 die Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Die dabei eingegangenen Stellungnahmen wurden mit den Planzielen untereinander und gegeneinander abgewogen. Die Abwägungsergebnisse sind beschlussmäßig zu behandeln. Danach wäre die überarbeitete Planung zu billigen und die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu beschließen.

Der Gremiumsvorsitzende teilte mit, dass inzwischen ein Schreiben des Landratsamtes Lichtenfels eingegangen ist, man muss nun die Planungen weiter fassen. Der Punkt wird daher von der Tagesordnung genommen. Die Weiterführung des Verfahrens wird in einer der nächsten Bauausschusssitzungen erfolgen.

<b>TOP 2.6</b>	<b>Barbaraweg Unterzettlitz - Verkehrsführung</b>
----------------	---

**Beschluss:**

Um die Sicherheit des Verkehrs zu gewährleisten wird die Einbahnstraße belassen wie sie ist. Im Hirtenweg wird ein beidseitiges Haltverbot vom Barbaraweg kommend nach links auf einer Länge von ca. 30 m aufgestellt. Damit könnten auch große Fahrzeuge hier aus dem Barbaraweg in den Hirtenweg ein- und ausfahren.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 8  
Nein-Stimmen: 3