

# SITZUNG

<b>Gremium:</b>	Grundstücks-, Umwelt- und Bauausschuss
<b>Sitzungstag:</b>	Dienstag, den 01.09.2020
<b>Beginn:</b>	14:00 Uhr
<b>Ende:</b>	16:05 Uhr

Von den 11 ordnungsgemäß geladenen Mitgliedern des Grundstücks-, Umwelt- und Bauausschusses waren 9 anwesend, 5 entschuldigt, so dass die beschlussfähige Zahl, nämlich mehr als die Hälfte der gesetzlichen Mitgliederzahl, anwesend war.

## Tagesordnung:

### Öffentlicher Teil

1. Ortsbesichtigungen
  - 1.1. Unnersdorf - Neuanlage eines Spielplatzes
  - 1.2. Bauantrag über An- und Umbau am best. Anwesen sowie Errichtung eines Geräteraumes auf Fl.Nrn. 68, 77/1, Gemarkung Nedensdorf (Obere Dorfstraße 10)
2. Baupläne
  - 2.1. Neubau eines Wohngebäudes mit drei Wohnungen auf Fl.Nr. 464, Gemarkung Bad Staffelstein (Bahnhofstr. 54)
  - 2.2. Bauantrag über Neubau einer Überdachung auf einem Containerstellplatz auf Fl.Nr. 1331/1, Gemarkung Unnersdorf (nähe Hausen 5)
  - 2.3. Bauantrag über Errichtung einer landwirtschaftlichen Maschinenhalle auf Fl.Nr. 185, Gemarkung Unterzettlitz (Aussiedlerhof 1)
  - 2.4. Bauantrag über Umnutzung einer bestehenden Stallung zur Hackschnitzelheizung auf Fl.Nr. 729, Gemarkung Horsdorf (Loffeld, An der Lauter)
  - 2.5. Bauantrag über Anbau einer unbeheizten Terrassenverglasung am Bestandsgebäude Albert-Neupert-Str. 1 (Fl.Nr. 655, Gemarkung Schwabthal)
  - 2.6. Bauantrag über Nutzungsänderung einer Wohnung in ein Tattoo-Studio in Schönbrunn, Reundorfer Str. 4 (Fl.Nr. 40, Gemarkung Schönbrunn)
  - 2.7. TEKUR zum Bauantrag über Errichtung von fünf Mehrfamilienhäusern auf Fl.Nr. 1633, Gemarkung Bad Staffelstein (Schwerdtmacherstr. 15-23)
3. Sonstige öffentliche Tagesordnungspunkte
  - 3.1. Bauvoranfrage über Errichtung eines Einfamilienhauses mit Carport und Garage auf Fl.Nr. 514/1, Gemarkung Stadel (Nähe Püchitz, Zur Kapelle)

- 3.2. Bauvoranfrage über Errichtung eines Nebengebäudes auf Fl.Nr. 103, Gemarkung Horsdorf
- 3.3. 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**

<b>TOP 1</b>	<b>Ortsbesichtigungen</b>
--------------	---------------------------

<b>TOP 1.1</b>	<b>Unnersdorf - Neuanlage eines Spielplatzes</b>
----------------	--

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

Seitens der Stadtratsfraktion der Freien Wähler wurde die Neuanlage eines Spielplatzes im Stadtteil Unnersdorf beantragt. Bei der Überprüfung des gewünschten Standortes (Fl.Nr. 1560, Gemarkung Unnersdorf) durch das Stadtbauamt wurde festgestellt, dass dort eine Biotopkartierung existiert. Deshalb wurde versucht, eine ebenfalls in Stadteigentum befindliche Ersatzfläche zu finden.

Aus Sicht der Bauverwaltung wäre eine Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 342, Gemarkung Unnersdorf, mit einer Größe von ca. 1.800 m<sup>2</sup> am besten geeignet. Der ehemalige Bolzplatz liegt westlich der Ivo-Hennemann-Schule und ist fast vollständig eingegrünt. Durch die Nähe zu Kinderhort in Unnersdorf, könnte damit auch das Spiel- und Freizeitangebot der dort betreuten Kinder ansprechend erweitert werden.

Im Rahmen eines Ortstermins wurde das Grundstück auf seine Eignung hin in Augenschein genommen.

Nach längerer Diskussion kam das Gremium zu dem Schluss, die Erweiterungsplanungen der Schule mit Hort, die durch das Architekturbüro in einer Studie angefertigt werden, abzuwarten, um durch die Anlage eines Spielplatzes nicht mit den Planungen des Büros zu kollidieren. Danach soll mit den Eltern aus dem Stadtteil Unnersdorf ein gemeinsamer Termin anberaumt werden, um die Planungen vorzustellen und das weitere Vorgehen zu besprechen.

Ein formeller Beschluss darüber wurde nicht gefasst.

<b>TOP 1.2</b>	<b>Bauantrag über An- und Umbau am best. Anwesen sowie Errichtung eines Geräteraumes auf Fl.Nrn. 68, 77/1, Gemarkung Nedensdorf (Obere Dorfstraße 10)</b>
----------------	---

#### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag über An- und Umbau am best. Anwesen sowie Errichtung eines Geräteraumes auf Fl.Nrn. 68, 77/1, Gemarkung Nedensdorf (Obere Dorfstraße 10), wird unter folgenden Bedingungen erteilt:

1. Der geplanten Errichtung von zwei Balkonen entlang der südwestlichen Außenwand mit einer Tiefe von 0,85 m zugestimmt, da diese nur in den zwischen Hauswand und Fahrbahnrand befindlichen Grünstreifen ragen. Allerdings ist der untere Balkon mit einer innenliegenden Treppenstufe zu erhöhen, sodass dieser an der Unterkante 4,25 m misst.
2. Nach Maßgabe der städtischen Stellplatz- und Garagensatzung sind durch das Vorhaben sechs Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen unter Berücksichtigung des bisherigen Bestandes auf dem Grundstück (vier Stellplätze) sind noch zwei Stellplätze nachzuweisen.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 9  
 Nein-Stimmen: 0

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

<b>TOP 2.1</b>	<b>Neubau eines Wohngebäudes mit drei Wohnungen auf Fl.Nr. 464, Gemarkung Bad Staffelstein (Bahnhofstr. 54)</b>
----------------	---

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag über Neubau eines Wohngebäudes mit drei Wohnungen auf Fl.Nr. 464, Gemarkung Bad Staffelstein (Bahnhofstr. 54) 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. Seitens der Stadt Bad Staffelstein wird empfohlen, bei einer eventuellen Grundstücksteilung eine ausreichende Zufahrt zur Bahnhofstraße beizumessen oder alternativ erforderliche Geh-, Fahrt- und Leitungsrechte dinglich zu sichern.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 9  
 Nein-Stimmen: 0

<b>TOP 2.2</b>	<b>Bauantrag über Neubau einer Überdachung auf einem Containerstellplatz auf Fl.Nr. 1331/1, Gemarkung Unnersdorf (nähe Hausen 5)</b>
----------------	--

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag über Neubau einer Überdachung auf einem Containerstellplatz auf Fl.Nr. 1331/1, Gemarkung Unnersdorf (nähe Hausen 5) 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 Prüfung der Einhaltung von Abstandsflächen obliegt der Zuständigkeit des Landratsamts Lichtenfels als untere Bauaufsichtsbehörde (Art. 59 Satz 1 Nr. 1 Buchst. b BayBO).

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 9  
 Nein-Stimmen: 0

<b>TOP 2.3</b>	<b>Bauantrag über Errichtung einer landwirtschaftlichen Maschinenhalle auf Fl.Nr. 185, Gemarkung Unterzettlitz (Aussiedlerhof 1)</b>
----------------	--

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag über Errichtung einer landwirtschaftlichen Maschinenhalle auf Fl.Nr. 185, Gemarkung Unterzettlitz (Aussiedlerhof 1) wird vorbehaltlich des Vorliegens einer landwirtschaftlichen Privilegierung nach § 35 Abs 1 Nr. 1 BauGB erteilt.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 9  
Nein-Stimmen: 0

<b>TOP 2.4</b>	<b>Bauantrag über Umnutzung einer bestehenden Stallung zur Hackschnitzelheizung auf Fl.Nr. 729, Gemarkung Horsdorf (Loffeld, An der Lauter)</b>
----------------	---

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag über Umnutzung einer bestehenden Stallung zur Hackschnitzelheizung auf Fl.Nr. 729, Gemarkung Horsdorf (Loffeld, An der Lauter), 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: 9  
Nein-Stimmen: 0

<b>TOP 2.5</b>	<b>Bauantrag über Anbau einer unbeheizten Terrassenverglasung am Bestandsgebäude Albert-Neupert-Str. 1 (Fl.Nr. 655, Gemarkung Schwabthal)</b>
----------------	---

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag über Anbau einer unbeheizten Terrassenverglasung am Bestandsgebäude Albert-Neupert-Str. 1 (Fl.Nr. 655, Gemarkung Schwabthal), wird erteilt.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 9  
Nein-Stimmen: 0

<b>TOP 2.6</b>	<b>Bauantrag über Nutzungsänderung einer Wohnung in ein Tattoo-Studio in Schönbrunn, Reundorfer Str. 4 (Fl.Nr. 40, Gemarkung Schönbrunn)</b>
----------------	--

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag über Nutzungsänderung einer Wohnung in ein Tattoo-Studio in Schönbrunn, Reundorfer Str. 4 (Fl.Nr. 40, Gemarkung Schönbrunn), 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.

Nach Maßgabe der städtischen Stellplatz- und Garagensatzung sind für die zukünftige gewerbliche Nutzung zwei Stellplätze nachzuweisen. Für die bisherige Wohnnutzung besteht ein Bestandsschutz für die gleiche Anzahl, so dass kein weiterer Stellplatzbedarf durch die beantragte Nutzungsänderung entsteht (Art. 47 Abs. 1 Satz 2 BayBO).

Seitens der Stadt Bad Staffelstein wird darauf hingewiesen, dass die Anbringung von Werbeanlagen gegebenenfalls einer gesonderten Baugenehmigung bedarf.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 9  
 Nein-Stimmen: 0

<b>TOP 2.7</b>	<b>TEKTUR zum Bauantrag über Errichtung von fünf Mehrfamilienhäusern auf Fl.Nr. 1633, Gemarkung Bad Staffelstein (Schwerdtmacherstr. 15-23)</b>
----------------	---

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zur Tektur zum genehmigten Bauantrag über Errichtung von fünf Mehrfamilienhäusern auf Fl.Nr. 1633, Gemarkung Bad Staffelstein (Schwerdtmacherstr. 15-23), 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. Nach Maßgabe der städtischen Stellplatz- und Garagensatzung wird durch die erneute Teilung der zweiten Penthousewohnung nochmals der Nachweis zweier weiterer Stellplätze erforderlich.

Somit sind auf dem Grundstück künftig 72 Stellplätze vorzuhalten, die nach dem mit der Tektur vorgelegten Stellplatzplan auch tatsächlich vorhanden sind.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 9  
 Nein-Stimmen: 0

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

<b>TOP 3.1</b>	<b>Bauvoranfrage über Errichtung eines Einfamilienhauses mit Carport und Garage auf Fl.Nr. 514/1, Gemarkung Stadel (Nähe Püchitz, Zur Kapelle)</b>
----------------	--

**Beschluss:**

Die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens zur Bauvoranfrage über Errichtung eines Einfamilienhauses mit Carport und Garage auf Fl.Nr. 614/1, Gemarkung Stadel (Nähe Püchitz, Zur Kapelle), wird bei Vorlage eines entsprechenden Bauantrages grundsätzlich in Aussicht gestellt. Dabei sind folgende Maßgaben zu berücksichtigen:

- Die Erschließung des Grundstücks ist jedoch noch zu sichern und kann entweder durch Zumessung einer ausreichenden Grundstückszufahrt bei Grundstücksteilung oder durch dinglich gesicherte Geh-, Fahrt- und Leitungsrechte erfolgen. Ein entsprechender Nachweis ist bei Vorlage eines Bauantrages zu erbringen.
- Die Gestaltung des Baukörpers ist an den umliegenden, ländlich geprägten Gebäudebestand anzugleichen, ein Zeltdach wird ausgeschlossen
- Das Grundstück ist nach Südwesten und Südosten hin dauerhaft einzugrünen.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 9  
 Nein-Stimmen: 0

<b>TOP 3.2</b>	<b>Bauvoranfrage über Errichtung eines Nebengebäudes auf Fl.Nr. 103, Gemarkung Horsdorf</b>
----------------	---

**Beschluss:**

Die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens zur Bauvoranfrage über Errichtung eines Nebengebäudes auf Fl.Nr. 103, Gemarkung Horsdorf, wird grundsätzlich in Aussicht gestellt. Das Vorhaben ist bauplanungsrechtlich dem Außenbereich (§ 35 BauGB) zuzuordnen. Einer ausnahmsweisen Zulassung als sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB könnte grundsätzlich zugestimmt werden, da öffentliche Belange (§ 35 Abs. 3 BauGB) nicht beeinträchtigt werden. Zudem bestehen flankierend nach beiden Seiten bereits ebenfalls kleinere Nebengebäude auf den Nachbargrundstücken. Grundsätzlich sollte der Gebäudestandort so nah wie möglich an die Ortsbebauung herangerückt werden.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen:	9
Nein-Stimmen:	0

<b>TOP 3.3</b>	<b>Sonstiges öffentlich</b>
----------------	-----------------------------

**Sachverhalt / Rechtslage:**

Zweiter Bürgermeister Stich teilte mit, dass am 15.09.2020 keine Stadtratssitzung stattfindet, da bisher nur Punkte, die das Bauamt betreffen vorliegen. Deshalb wird für diesen Tag eine Bauausschusssitzung zur gewohnten Zeit um 14.00 Uhr einberufen.

Eine Stadträtin sprach den verkleideten Funkmast, der nachts immer blau leuchtet, in der Auwaldstraße an. Der Gremiumsvorsitzende erklärte, dass dieser nach der Prüfung des Landratsamtes Lichtenfels als zulässig befunden wurde. Er versprach, im Hinblick auf die Änderung des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) und der sensiblen Thematik der Lichtverschmutzung, dass die Verwaltung nochmals beim Landratsamt um Überprüfung bittet, ob die Beleuchtung doch nicht zulässig sei.

Ein Stadtrat erkundigte sich zum Verfahrenstand in der Sache Hallenneubau in Grundfeld. Zweiter Bürgermeister Stich informierte, dass bereits ein runder Tisch stattfand, da die Planung, wie in der Juni-Stadtratssitzung beschlossen, überarbeitet werden soll. Auch ein Gespräch des Bauwerbers mit dem Landratsamt wegen der Ausgleichsflächen hat es gegeben. Wenn die überarbeitete Planung vorliegt, wird eine weitere Gesprächsrunde stattfinden. Danach soll eine erneute Behandlung im Stadtrat erfolgen.