

# SITZUNG

<b>Gremium:</b>	Grundstücks-, Umwelt- und Bauausschuss
<b>Sitzungstag:</b>	Dienstag, den 03.12.2019
<b>Beginn:</b>	14:00 Uhr
<b>Ende:</b>	15:15 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 Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Carport auf Fl.Nr. 100/20, Gemarkung Unterzettlitz (Moorweg 24)
  - 1.2. Bauantrag über Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage auf Fl.Nr. 78/16, Gemarkung Unterzettlitz (Barbaraweg 7)
  - 1.3. Bauantrag über Wohnhausanbau auf Fl.Nr. 597, Gemarkung Wolfsdorf (Vierzehnheiligenweg 8, Romansthal)
  - 1.4. Bauantrag über Umbau und Nutzungsänderung der Scheune auf Fl.Nr. 635, Gemarkung Schwabthal (Kaider 1)
  - 1.5. Bauantrag über Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage/Abstellraum auf Fl.Nr. 100/17, Gemarkung Unterzettlitz (Georgenring 9)
  - 1.6. Bauantrag über Dachänderung an der bestehenden Scheune auf Fl.Nr. 93/2, Gemarkung Nedensdorf (Nedensdorf 16)
  - 1.7. Bauantrag über Errichtung eines Bienenhauses mit einem Lager- und Schleuderraum auf Fl.Nr. 804, Gemarkung Uetzing
  - 1.8. Bauantrag über Verlegung des Mitarbeiterparkplatzes auf Fl.Nrn. 565 und 566, Gemarkung Bad Staffelstein
  - 1.9. Bauantrag über Parkplatzerweiterung der Obermaintherme auf Fl.Nr. 2413/2, Gemarkung Bad Staffelstein (Nähe Straße Am Kurpark)
  - 1.10. Bauantrag über Neubau einer Verkaufsstätte des Lebensmitteleinzelhandels auf Fl.Nrn. 976, 977, 978, Gemarkung Bad Staffelstein
  - 1.11. TEKUR zum Bauantrag über Erweiterung des Mühlenensembles um ein Mühlencafé und eine Heizzentrale auf Fl.Nr. 2025, Gemarkung Uetzing (Am Mühlweg 1, Serkendorf)

2. Sonstige öffentliche Tagesordnungspunkte
  - 2.1. Bauvoranfrage über Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf Fl.Nr. 628, Gemarkung Schwabthal (Nähe Am Kaiderbach 7)
  - 2.2. Bauvoranfrage über Errichtung eines Einfamilienhauses mit Carport auf Fl.Nr. 372/5, Gemarkung Wiesen (Hubertusweg 5)
  - 2.3. Bauvoranfrage über die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit acht Wohneinheiten und einer Tiefgarage auf Fl.Nrn. 246, 253/2 und 248, Gemarkung Bad Staffelstein (Lichtenfelder Str. 25 a)
  - 2.4. Antrag auf Verlängerung der Baugenehmigung zum Betrieb einer Photovoltaik-Testanlage auf Fl.Nr. 1502/Teilfl., Gemarkung Bad Staffelstein
  - 2.5. Widmung der Ortsstraße "Barbaraweg" in Unterzettlitz

### **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 Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Carport auf Fl.Nr. 100/20, Gemarkung Unterzettlitz (Moorweg 24)</b>

### **Beschluss:**

Der Grundstücks-, Umwelt- und Bauausschuss hat den Bauantrag über Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Carport auf Fl.Nr. 100/20, Gemarkung Unterzettlitz (Moorweg 24), 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, kann dem Antrag auf Genehmigungsfreistellung gem. Art. 58 Abs. 1 BayBO wie beantragt stattgegeben werden. Der Bauherrin wird nach Art. 58 Abs. 3 Satz 3 BayBO entsprechend Mitteilung gegeben.

### **Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 11  
Nein-Stimmen: 0

<b>TOP 1.2</b>	<b>Bauantrag über Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage auf Fl.Nr. 78/16, Gemarkung Unterzettlitz (Barbaraweg 7)</b>
----------------	--

### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag über Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage auf Fl.Nr. 78/16, Gemarkung Unterzettlitz (Barbaraweg 7), wird erteilt.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 11  
Nein-Stimmen: 0

<b>TOP 1.3</b>	<b>Bauantrag über Wohnhausanbau auf Fl.Nr. 597, Gemarkung Wolfsdorf (Vierzehnheiligenweg 8, Romansthal)</b>
----------------	---

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag über Wohnhausanbau auf Fl.Nr. 597, Gemarkung Wolfsdorf (Vierzehnheiligenweg 8, Romansthal), 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. Hinsichtlich nicht eingehaltener Abstandsflächen zum westlich gelegenen Nebengebäude liegt den Bauantragsunterlagen ein Abweichungsantrag bei, über den jedoch das Landratsamt Lichtenfels zuständigkeitshalber zu entscheiden hat.

Aufgrund der Schaffung einer zweiten Wohneinheit sind auf dem Grundstück nach Maßgabe der städtischen Stellplatz- und Garagensatzung zwei weitere Stellplätze zu errichten, was aufgrund des Grundstückszuschnittes jedoch unproblematisch ist.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 11  
Nein-Stimmen: 0

<b>TOP 1.4</b>	<b>Bauantrag über Umbau und Nutzungsänderung der Scheune auf Fl.Nr. 635, Gemarkung Schwabthal (Kaider 1)</b>
----------------	--

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag über Umbau und Nutzungsänderung der Scheune auf Fl.Nr. 635, Gemarkung Schwabthal (Kaider 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. Auf dem Grundstück werden nach Maßgabe der städtischen Stellplatz- und Garagensatzung vier zusätzliche Stellplätze errichtet.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 11  
Nein-Stimmen: 0

<b>TOP 1.5</b>	<b>Bauantrag über Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage/Abstellraum auf Fl.Nr. 100/17, Gemarkung Unterzettlitz (Georgenring 9)</b>
----------------	--

**Beschluss:**

Der Grundstücks-, Umwelt- und Bauausschuss der Stadt Bad Staffelstein hat den Bauantrag über Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage/Abstellraum auf Fl.Nr. 100/17, Gemarkung Unterzettlitz (Georgenring 9), 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, kann dem Antrag auf Genehmigungsfreistellung nach Art. 58 Abs. 1 BayBO stattgegeben werden. Den Bauherren wird nach Art. 58 Abs. 3 Satz 3 BayBO entsprechend Mitteilung gegeben.

Seitens der Stadt Bad Staffelstein wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Erschließung des Baugrundstücks tatsächlich erst nach Fertigstellung der Erschließungsanlage „Georgenring“ gegeben ist.

#### **Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 11  
Nein-Stimmen: 0

<b>TOP 1.6</b>	<b>Bauantrag über Dachänderung an der bestehenden Scheune auf Fl.Nr. 93/2, Gemarkung Nedensdorf (Nedensdorf 16)</b>
----------------	---

#### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag über Dachänderung an der bestehenden Scheune auf Fl.Nr. 93/2, Gemarkung Nedensdorf (Nedensdorf 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. Hinsichtlich der abstandsflächenrelevanten Auswirkung der beantragten Dachänderung ist den Antragsunterlagen ein Abweichungsantrag beigelegt, über den jedoch das Landratsamt Lichtenfels zuständigkeitshalber zu befinden hat. Die dafür erforderlichen Nachbarunterschriften liegen vor.

#### **Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 11  
Nein-Stimmen: 0

<b>TOP 1.7</b>	<b>Bauantrag über Errichtung eines Bienenhauses mit einem Lager- und Schleuderraum auf Fl.Nr. 804, Gemarkung Uetzing</b>
----------------	--

#### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag über Errichtung eines Bienenhauses mit einem Lager- und Schleuderraum auf Fl.Nr. 804, Gemarkung Uetzing, wird vorbehaltlich des Vorliegens einer landwirtschaftlichen Privilegierung erteilt.

Das Vorhaben ist bauplanungsrechtlich dem Außenbereich (§ 35 BauGB) zuzuordnen und bedarf zu dessen Verwirklichung einer landwirtschaftlichen Privilegierung (§ 35 Abs. 1 BauGB). Die berufsmäßige Imkerei gehört gem. § 201 BauGB zur baurechtlich definierten Landwirtschaft.

#### **Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 11  
Nein-Stimmen: 0

<b>TOP 1.8</b>	<b>Bauantrag über Verlegung des Mitarbeiterparkplatzes auf Fl.Nrn. 565 und 566, Gemarkung Bad Staffelstein</b>
----------------	--

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag über Verlegung des Mitarbeiterparkplatzes auf Fl.Nrn. 565 und 566, Gemarkung Bad Staffelstein, wird erteilt.

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Therme – Kurbereich“ und wird darin entsprechend Berücksichtigung finden.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 11  
Nein-Stimmen: 0

<b>TOP 1.9</b>	<b>Bauantrag über Parkplatzerweiterung der Obermaintherme auf Fl.Nr. 2413/2, Gemarkung Bad Staffelstein (Nähe Straße Am Kurpark)</b>
----------------	--

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag über Parkplatzerweiterung der Obermaintherme auf Fl.Nr. 2413/2, Gemarkung Bad Staffelstein (Nähe Straße Am Kurpark), wird erteilt.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 11  
Nein-Stimmen: 0

<b>TOP 1.10</b>	<b>Bauantrag über Neubau einer Verkaufsstätte des Lebensmitteleinzelhandels auf Fl.Nrn. 976, 977, 978, Gemarkung Bad Staffelstein</b>
-----------------	---

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag über Neubau einer Verkaufsstätte des Lebensmitteleinzelhandels auf Fl.Nrn. 976, 977, 978, Gemarkung Bad Staffelstein, wird nicht erteilt. Das Vorhaben ist bauplanungsrechtlich dem Außenbereich (§ 35 BauGB) zuzuordnen. Einer ausnahmsweisen Zulassung als sonstiges Vorhaben (§ 35 Abs. 2 BauGB) kann nicht zugestimmt werden, da die Erschließung nicht gesichert ist.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 11  
Nein-Stimmen: 0

<b>TOP 1.11</b>	<b>TEKTUR zum Bauantrag über Erweiterung des Mühlenensembles um ein Mühlencafé und eine Heizzentrale auf Fl.Nr. 2025, Gemarkung Uetzing (Am Mühlweg 1, Serkendorf)</b>
-----------------	--

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zur Tektur zum bereits genehmigten Bauantrag über Erweiterung des Mühlenensembles um ein Mühlencafé und eine Heizzentrale auf Fl.Nr. 2025, Gemarkung Uetzing (Am Mühlweg 1, Serkendorf), wird erteilt.

Das Vorhaben ist bauplanungsrechtlich dem Außenbereich (§ 35 BauGB) zuzuordnen, kann jedoch als sonstiges Vorhaben dort ausnahmsweise zugelassen werden, da es einer verhältnismäßigen Erweiterung eines im Außenbereich zulässigerweise errichteten Gewerbebetriebes dient (§ 35 Abs. 4 Nr. 6 BauGB). Die Erschließung ist gesichert.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 11  
Nein-Stimmen: 0

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

<b>TOP 2.1</b>	<b>Bauvoranfrage über Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf Fl.Nr. 628, Gemarkung Schwabthal (Nähe Am Kaiderbach 7)</b>
----------------	---

**Beschluss:**

Die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens zur Bauvoranfrage über Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf Fl.Nr. 628, Gemarkung Schwabthal (Nähe Am Kaiderbach 7), wird bei Vorlage eines entsprechenden Bauantrages grundsätzlich in Aussicht gestellt.

Das Vorhaben ist bauplanungsrechtlich dem Außenbereich (§ 35 BauGB) zuzuordnen. Einer ausnahmsweisen Zulassung als sonstiges Vorhaben kann grundsätzlich zugestimmt werden, da die Tatbestände des § 35 Abs. 4 Nr. 5 BauGB (Erweiterung auf zwei Wohneinheiten, Bestandsgebäude zulässigerweise errichtet, Erweiterung im Verhältnis zum vorhandenen Gebäudebestand, Nutzung durch den Eigentümer oder seiner Familie) erfüllt sind. Zur Minimierung der Beeinträchtigung des Außenbereichs sollte grundsätzlich darauf geachtet werden, mit den geplanten Gebäuden so nahe wie möglich an den Gebäudebestand zu rücken.

Zur Gewährleistung einer gesicherten Erschließung sind entsprechende Grunddienstbarkeiten (Geh-, Fahrt- und Leitungsrechte) bei Vorlage eines Bauantrages nachzuweisen. Die zur Zufahrt notwendige Brücke über dem Kaiderbach ist durch die Bauherren zu errichten und dauerhaft zu erhalten. Auf die wasserrechtliche Erlaubnispflicht wird hingewiesen.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 11  
Nein-Stimmen: 0

<b>TOP 2.2</b>	<b>Bauvoranfrage über Errichtung eines Einfamilienhauses mit Carport auf Fl.Nr. 372/5, Gemarkung Wiesen (Hubertusweg 5)</b>
----------------	---

**Beschluss:**

Die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens zur Bauvoranfrage über Errichtung eines Einfamilienhauses mit Carport auf Fl.Nr. 372/5, Gemarkung Wiesen (Hubertusweg 5), wird bei Vorlage eines entsprechenden Bauantrages in Aussicht gestellt.

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 bestehende Baulinie der Bestandbebauung wird dabei ebenfalls aufgenommen.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen:	11
Nein-Stimmen:	0

Bevor der Tagesordnungspunkt 2.3 aufgerufen wurde, bat der Gremiumsvorsitzende um Behandlung der Bauvoranfrage, das Gremium stimmte dem einstimmig zu.

<b>TOP 2.3</b>	<b>Bauvoranfrage über die Errichtung eine Mehrfamilienhauses mit acht Wohneinheiten und einer Tiefgarage auf Fl.Nrn. 246, 253/2 und 248, Gemarkung Bad Staffelstein (Lichtenfelser Str. 25 a)</b>
----------------	---

**Beschluss:**

Die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens zur Bauvoranfrage über die Errichtung eine Mehrfamilienhauses mit acht Wohneinheiten und einer Tiefgarage auf Fl.Nrn. 246, 253/2 und 248, Gemarkung Bad Staffelstein (Lichtenfelser Str. 25 a), wird bei Vorlage eines entsprechenden Bauantrages grundsätzlich in Aussicht gestellt.

Die nach Maßgabe der städtischen Stellplatz- und Garagensatzung erforderlichen 15 Stellplätze werden entlang der westlichen Grundstücksgrenze von Fl.Nr. 246, Gemarkung Bad Staffelstein bzw. in der Tiefgarage des Wohngebäudes nachgewiesen.

Aufgrund des bestehenden Wohnhauses Lichtenfelser Str. 25 werden die Sichtverhältnisse bei der Ausfahrt aus dem Grundstück nicht unerheblich beeinträchtigt. Da durch die Nachverdichtung eine deutliche Mehrung des Ziel- und Quellverkehrs zu erwarten ist, sollte die Zufahrtssituation zur Lichtenfelser Straße mit dem Staatlichen Bauamt Bamberg als Straßenbaulasträger abgestimmt werden.

Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern.

Der südliche Teil des Grundstücks Fl.Nr. 248, Gemarkung Bad Staffelstein, soll abgemessen werden. Nach dem angedachten Abbruch des landwirtschaftlichen Nebengebäudes entsteht dort ein separater Bauplatz für ein Einfamilienhaus. Hier wäre im Zuge der Erschließung des Gesamtareals ein jeweiliger Hausanschluss für Wasser- und Kanal mit vorzusehen. Die Leitungs-, Geh- und Fahrtrechte über Fl.Nr. 246, Gemarkung Bad Staffelstein zugunsten Fl.Nr 248, Gemarkung Bad Staffelstein, sind dabei grundbuchamtlich zu sichern und spätestens bei Beantragung der Abgeschlossenheitsbescheinigung für das Mehrfamilienhaus der Stadt nachzuweisen.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen:	11
Nein-Stimmen:	0

<b>TOP 2.4</b>	<b>Antrag auf Verlängerung der Baugenehmigung zum Betrieb einer Photovoltaik-Testanlage auf Fl.Nr. 1502/Teilfl., Gemarkung Bad Staffelstein</b>
----------------	---

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag über die Verlängerung der Baugenehmigung zur Errichtung einer Photovoltaik-Testanlage auf Fl. Nr. 1502/Teilfl., Gemarkung Bad Staffelstein, wird für ein weiteres Jahr – also bis zum 31.12.2020, erteilt.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 11  
Nein-Stimmen: 0

<b>TOP 2.5</b>	<b>Widmung der Ortsstraße "Barbaraweg" in Unterzettlitz</b>
----------------	---

**Beschluss:**

Der Bauausschuss der Stadt Bad Staffelstein beschließt folgende Widmung:

1. Widmung der Ortsstraße Nr. 22, Fl.Nr. 78, 95, der Gemarkung Unterzettlitz mit der Straßenbezeichnung „Barbaraweg“ und einer Länge von 193 m.  
Anfangspunkt: Abzweigung OS Nr. 16 Hirtenweg an der Westspitze Fl.Nr. 78/9  
Endpunkt a: Endet als Wendehammer an der Südspitze Fl.Nr. 78/18  
Endpunkt b: Übergang OS Nr. 11 An der Schranne an der Südostseite Fl.Nr. 78/7

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 11  
Nein-Stimmen: 0