

SITZUNG

Gremium:	Grundstücks-, Umwelt- und Bauausschuss
Sitzungstag:	Dienstag, den 03.07.2018
Beginn:	14:00 Uhr
Ende:	15:08 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.

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

1. Baupläne
 - 1.1. Bauantrag über Errichtung einer landwirtschaftlich genutzten Rundbogenhalle auf Fl.Nr. 764, Gemarkung Uetzing
 - 1.2. Bauantrag über Anbau eines Heizraumes an die bestehende Scheune auf Fl.Nr. 583, Gemarkung Wolfsdorf (Romansthal 5)
 - 1.3. Bauantrag über Errichtung eines Kälber- und Jungviehstalles sowie einer Güllegrube auf Fl.Nr. 187, Gemarkung Grundfeld
 - 1.4. Bauantrag über Umbau eines Veranstaltungssaales in eine Wohnung mit Terrassenüberdachung, Fl.Nr. 3, Gemarkung Wolfsdorf (Kapellenweg 2)
 - 1.5. Bauantrag über Umbau der bestehenden Mehrzweckhalle auf Fl.Nr. 81, Gemarkung Uetzing (Oberlangheimer Str. 4)
 - 1.6. TEKTUR zum genehmigten Bauantrag über Nutzungsänderung und Umbau des bestehenden Fahrsilos auf Fl.Nr. 91, Gemarkung Nedensdorf (Nedensdorf 18)
2. Sonstige öffentliche Tagesordnungspunkte
 - 2.1. Bauvoranfrage über Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern auf Fl.Nrn. 100/1 und 100/2, Gemarkung Unterzettlitz (Stadtweg 19 und 21)
 - 2.2. Bauvoranfrage über Bebauung des Grundstückes Fl.Nr. 278/1, Gemarkung Wolfsdorf (Pilgerweg 4)
 - 2.3. Bauvoranfrage zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage und Carport auf Fl.Nr. 113/2, Gemarkung Grundfeld (Nähe Dientzenhoferstraße)
 - 2.4. Bauvoranfrage über Bebaubarkeit des Grundstückes Fl.Nr. 139/5, Gemarkung Frauendorf
 - 2.5. Beseitigungsanzeige zum Abbruch des bestehenden Wohnhauses Bamberger Str. 32 (Fl.Nr. 354, Gemarkung Bad Staffelstein)

- 2.6. Nachtrag in die Denkmalliste; ehemalige Zehntscheune auf Fl.Nr. 169, Gemarkung Bad Staffelstein (Uselhof 14)
- 2.7. Bauleitplanung; Aufstellung des Bebauungsplanes "Altmainsee II" durch die Gemeinde Ebensfeld - Stellungnahme der Stadt im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung
- 2.8. Bauleitplanung; Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Solarpark Strohwegfelder" durch die Stadt Scheßlitz - Stellungnahme der Stadt im Rahmen der förmlichen Beteiligung
- 2.9. 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

TOP 1	Baupläne
--------------	-----------------

TOP 1.1	Bauantrag über Errichtung einer landwirtschaftlich genutzten Rundbogenhalle auf Fl.Nr. 764, Gemarkung Uetzing
----------------	--

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag über Errichtung einer landwirtschaftlich genutzten Rundbogenhalle auf Fl.Nr. 764, Gemarkung Uetzing, wird erteilt. Die landwirtschaftliche Privilegierung wurde seitens des Landwirtschaftsamtes bestätigt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	11
Nein-Stimmen:	0

TOP 1.2	Bauantrag über Anbau eines Heizraumes an die bestehende Scheune auf Fl.Nr. 583, Gemarkung Wolfsdorf (Romansthal 5)
----------------	---

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag über Anbau eines Heizraumes an die bestehende Scheune auf Fl.Nr. 583, Gemarkung Wolfsdorf (Romansthal 5), wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 11
Nein-Stimmen: 0

TOP 1.3	Bauantrag über Errichtung eines Kälber- und Jungviehstalles sowie einer Güllegrube auf Fl.Nr. 187, Gemarkung Grundfeld
----------------	---

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag zur Errichtung eines Kälber- und Jungviehstalles sowie einer Güllegrube auf Fl.Nr. 187, Gemarkung Grundfeld, wird vorbehaltlich des Vorliegens einer landwirtschaftlichen Privilegierung erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 11
Nein-Stimmen: 0

TOP 1.4	Bauantrag über Umbau eines Veranstaltungssaales in eine Wohnung mit Terrassenüberdachung, Fl.Nr. 3, Gemarkung Wolfsdorf (Kapellenweg 2)
----------------	--

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag über Umbau eines Veranstaltungssaales in eine Wohnung mit Terrassenüberdachung, Fl.Nr. 3, Gemarkung Wolfsdorf (Kapellenweg 2), wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 11
Nein-Stimmen: 0

TOP 1.5	Bauantrag über Umbau der bestehenden Mehrzweckhalle auf Fl.Nr. 81, Gemarkung Uetzing (Oberlangheimer Str. 4)
----------------	---

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag über Umbau der bestehenden Mehrzweckhalle auf Fl.Nr. 81, Gemarkung Uetzing (Oberlangheimer Str. 4), wird erteilt.
Für die beiden Ferienwohnungen ist der Nachweis von zwei zusätzlichen Stellplätzen zu erbringen. Dieser hat bis Nutzungsaufnahme zu erfolgen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 11
Nein-Stimmen: 0

TOP 1.6	TEKTUR zum genehmigten Bauantrag über Nutzungsänderung und Umbau des bestehenden Fahrsilos auf Fl.Nr. 91, Gemarkung Nedensdorf (Nedensdorf 18)
----------------	---

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Tektur zum genehmigten Bauantrag über Nutzungsänderung und Umbau des bestehenden Fahrsilos auf Fl.Nr. 91, Gemarkung Nedensdorf (Nedensdorf 18), wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 11
Nein-Stimmen: 0

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

TOP 2.1	Bauvoranfrage über Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern auf Fl.Nrn. 100/1 und 100/2, Gemarkung Unterzettlitz (Stadtweg 19 und 21)
----------------	---

Beschluss:

Die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens zur Bauvoranfrage über Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern auf Fl.Nrn. 100/1 und 100/2, Gemarkung Unterzettlitz (Stadtweg 19 und 21), kann nicht in Aussicht gestellt werden.

Die Vorhaben liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Unterzettlitz – Am Stadtweg“ und bedürften zu deren Verwirklichung einer Befreiung von den darin enthaltenen Festsetzungen hinsichtlich vier Wohneinheiten pro Gebäude statt wie festgesetzt max. zwei.

Die Erteilung der beantragten Befreiung kann nicht in Aussicht gestellt werden, da die Planziele des Bebauungsplanes die Entwicklung einer Vorortsiedlung mit kleinteiligen Gebäudestrukturen vorsehen. Die Errichtung von Mehrfamilienhäusern am Ortsrand und in direkter Linie zur Ortsverbindungsstraße Richtung Bad Staffelstein würde den Grundzügen der Planung widersprechen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 11
Nein-Stimmen: 0

TOP 2.2	Bauvoranfrage über Bebauung des Grundstückes Fl.Nr. 278/1, Gemarkung Wolfsdorf (Pilgerweg 4)
----------------	---

Beschluss:

Der Grundstücks-, Umwelt- und Bauausschuss steht der Bauvoranfrage über Bebauung des Grundstückes Fl.Nr. 278/1, Gemarkung Wolfsdorf (Pilgerweg 4), grundsätzlich positiv gegenüber.

Das Grundstück ist dem unbeplanten Innenbereich (§ 34 Abs. 1 BauGB) zuzuordnen. Art und Maß der baulichen Nutzung muss sich daher an der vorhandenen Umgebungsbebauung orientieren. Die Grundstücksgröße lässt grundsätzlich eine Teilung zu, aufgrund der vorhandenen Bebauung sollte die Abmessung einer Teilfläche von ca. 700 m² möglich sein. In diesem Fall müssten separate Hausanschlüsse für Wasser und Kanal gelegt werden.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 11
Nein-Stimmen: 0

TOP 2.3	Bauvoranfrage zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage und Carport auf Fl.Nr. 113/2, Gemarkung Grundfeld (Nähe Dientzenhoferstraße)
----------------	---

Beschluss:

Die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens zur Bauvoranfrage über Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage und Carport auf Fl.Nr. 113/2, Gemarkung Grundfeld (Nähe Dientzenhoferstraße), wird grundsätzlich in Aussicht gestellt.

Das Vorhaben ist bauplanungsrechtlich dem Außenbereich (§ 35 BauGB) zuzuordnen. Einer ausnahmsweisen Zulassung des sonstigen Vorhabens (§ 35 Abs. 2 BauGB) kann aus Sicht der Stadt Bad Staffelstein jedoch zugestimmt werden, da öffentliche Belange nach § 35 Abs. 3 BauGB (insbesondere Darstellung Flächennutzungsplan, Entstehung einer Splittersiedlung, Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes) nicht beeinträchtigt werden.

Aufgrund des ansteigenden Geländes, der Höhe der umliegenden Bebauung, der hohen Traufhöhe und der Blickbeziehung zu Vierzehnheiligen ist die Höhe des Fertigfußbodens mit max. 50 cm über dem vorhandenen Niveau der Erschließungsstraße (Dientzenhoferstraße) festzulegen. Zur Sicherung der Erschließung ist vorab jedoch der ca. 1,4 m breite und ca. 51 m² große Grundstückstreifen aus Fl.Nr. 113, Gemarkung Grundfeld, der sich zwischen dem Straßen- und dem Baugrundstück befindet, seitens der Stadt zu erwerben.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 11
Nein-Stimmen: 0

TOP 2.4	Bauvoranfrage über Bebaubarkeit des Grundstückes Fl.Nr. 139/5, Gemarkung Frauendorf
----------------	--

Beschluss:

Die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens zur Bauvoranfrage hinsichtlich Bebaubarkeit des Grundstückes Fl.Nr. 139/5, Gemarkung Frauendorf, wird bei Einreichung eines entsprechenden Bauantrages grundsätzlich in Aussicht gestellt.

Das Vorhaben ist bauplanungsrechtlich dem Außenbereich (§ 35 BauGB) zuzuordnen. Bis auf die aktuelle Darstellung im Flächennutzungsplan werden keine öffentlichen Belange beeinträchtigt (§ 35 Abs. 3 BauGB), die einer ausnahmsweisen Zulassung als sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB entgegenstehen würden. Die Bildung einer Splittersiedlung ist aufgrund der vorhandenen Topographie (nordwestlich des Grundstücks verläuft Hangkante mit Heckenstreifen) und der Grundstücksparzellierung (fest vermarkte Grundstücke in Bauplatzgröße, gemeinsamen Straßengrundstück mit Wendehammer, Einhaltung der Baulinie des gesamten nördlichen Ortsrandes) nicht zu befürchten.

Da es sich bei dem Weggrundstück Fl.Nr. 139/2, Gemarkung Frauendorf um Teileigentum handelt, ist die Erschließung mit Wasser- und Kanalleitung sowie ein Geh- und Fahrrecht gegebenenfalls grundbuchamtlich sicherzustellen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 11
Nein-Stimmen: 0

TOP 2.5	Beseitigungsanzeige zum Abbruch des bestehenden Wohnhauses Bamberger Str. 32 (Fl.Nr. 354, Gemarkung Bad Staffelstein)
----------------	--

Beschluss:

Die Beseitigungsanzeige zum Abbruch des bestehenden Wohnhauses Bamberger Str. 32 (Fl.Nr. 354, Gemarkung Bad Staffelstein), wird zur Kenntnis genommen. Seitens der Stadt Bad Staffelstein stehen dem geplanten Abbruch keine städtebaulichen Gründe entgegen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 11
Nein-Stimmen: 0

TOP 2.6	Nachtrag in die Denkmalliste; ehemalige Zehntscheune auf Fl.Nr. 169, Gemarkung Bad Staffelstein (Uselhof 14)
----------------	---

Beschluss:

Der Grundstücks-, Umwelt- und Bauausschuss der Stadt Bad Staffelstein nimmt vom Eintrag der ehemaligen Zehntscheune auf dem Grundstück Fl.Nr. 169, Gemarkung Bad Staffelstein (Uselhof 14) in die Denkmalliste unter Nr. 4-78-165-432 Kenntnis. Einwendungen, die gegen eine entsprechende Eintragung sprächen, werden nicht erhoben.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 11
Nein-Stimmen: 0

TOP 2.7	Bauleitplanung; Aufstellung des Bebauungsplanes "Altmainsee II" durch die Gemeinde Ebensfeld - Stellungnahme der Stadt im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung
----------------	--

Beschluss:

Der Grundstücks-, Umwelt- und Bauausschuss der Stadt Bad Staffelstein nimmt im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung den Bebauungsplanentwurf „Altmainsee II“ der Marktgemeinde Ebensfeld zur Kenntnis. Seitens der Stadt Bad Staffelstein werden zu den Planungen keine Einwendungen erhoben.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 11
Nein-Stimmen: 0

TOP 2.8	Bauleitplanung; Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Solarpark Strohwegfelder" durch die Stadt Scheßlitz - Stellungnahme der Stadt im Rahmen der förmlichen Beteiligung
----------------	--

Beschluss:

Der Grundstücks-, Umwelt- und Bauausschuss der Stadt Bad Staffelstein nimmt die Planunterlagen zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Solarpark Strohwegfelder" durch die Stadt Scheßlitz zur Kenntnis.

Seitens der Stadt Bad Staffelstein bestehen gegenüber den Planungen der Stadt Scheßlitz keine Einwendungen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 11
Nein-Stimmen: 0

TOP 2.9	Sonstiges öffentlich
----------------	-----------------------------

Erster Bürgermeister Kohmann ging auf die Stellplatzfrage im Hinblick auf den in der letzten Bauausschusssitzung behandelten Bauantrag über Neubau eines Kompetenzzentrums in der Angerstraße 85 ein.

Durch den Neubau wird normalerweise die Schaffung von 27 Stellplätzen erforderlich. Das planende Architekturbüro weist darauf hin, dass durch den Neubau Teile des Betriebs verlagert werden und somit nur 10 neue Stellplätze vonnöten sind. Es werden aber 11 Stellplätze auf dem Neubaugrundstück, insgesamt 85 nachgewiesen.

Auch die angespannte Parksituation im Frankenring sprach er an. Die ganze Problematik sei dem Schichtwechsel bei der Fa. Moll geschuldet. Er reichte eine Ausfertigung des erstellten Stellplatzplans in die Runde.