

SITZUNG

Gremium:	Grundstücks-, Umwelt- und Bauausschuss
Sitzungstag:	Dienstag, den 02.10.2018
Beginn:	14:00 Uhr
Ende:	15:39 Uhr

Von den 11 ordnungsgemäß geladenen Mitgliedern des Grundstücks-, Umwelt- und Bauausschusses waren 11 anwesend, 2 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 Neubau einer landwirtschaftlichen Mehrzweckhalle auf Fl.Nr. 292, Gemarkung Horsdorf
 - 1.2. Bauantrag über Neubau eines Carport auf Fl.Nr. 138/1, Gemarkung Unterzettlitz (Brennhöhe 7)
 - 1.3. Bauantrag über Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Anbau auf Fl.Nr. 373/7, Gemarkung Wiesen (Neubergweg 2)
 - 1.4. Bauantrag über Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport auf Fl.Nr. 22/1, Gemarkung Stublang (An der Döriz 9 a)
 - 1.5. Bauantrag über Neubau eines Wohnhauses mit Garagen-Carport-Kombination auf Fl.Nr. 278/3, Gemarkung Wolfsdorf (Pilgerweg 10)
 - 1.6. Bauantrag über Anbau an ein bestehendes Wohnhaus und Neubau einer Doppelgarage auf Fl.Nrn. 142/4 und 142/13, Gemarkung Grundfeld (Schulstraße 3 und 5)
 - 1.7. Bauantrag auf Nutzungsänderung von zwei Räumen in einem Wohnhaus als Praxisräume für Physiotherapie auf Fl.Nr. 142/3, Gemarkung Unterzettlitz (St.-Johannes-Ring 5)
2. Sonstige öffentliche Tagesordnungspunkte
 - 2.1. Bauvoranfrage über Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage auf Fl.Nr. 1402/34, Gemarkung Bad Staffelstein (Am Kommbühl 4)
 - 2.2. Bauvoranfrage über Errichtung einer Gartenhütte auf Fl.Nr. 78/14, Gemarkung Unterzettlitz (Hutweg 14)
 - 2.3. Bauvoranfrage hinsichtlich Bebaubarkeit des Grundstückes Fl.Nr. 364/5, Gemarkung Wiesen, mit einem Einfamilienhaus

- 2.4. Antrag auf Änderung einer Teilfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Ost" in Allgemeines Wohngebiet bzw. Mischgebiet
- 2.5. 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.

Er kündigte für die kommende Bauausschusssitzung an, dass sich das Gremium im Rahmen einer Ortsbesichtigung von den momentanen Stand der Bachmauersanierung in Stublang und dem Feuerwehrhausneubau in Uetzing ein Bild machen kann.

Öffentlicher Teil

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

TOP 1.1	Bauantrag über Neubau einer landwirtschaftlichen Mehrzweckhalle auf Fl.Nr. 292, Gemarkung Horsdorf
----------------	---

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag über Neubau einer landwirtschaftlichen Mehrzweckhalle auf Fl.Nr. 292, Gemarkung Horsdorf, wird vorbehaltlich einer vorhandenen landwirtschaftlichen Privilegierung erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 11
Nein-Stimmen: 0

TOP 1.2	Bauantrag über Neubau eines Carport auf Fl.Nr. 138/1, Gemarkung Unterzettlitz (Brennhöhe 7)
----------------	--

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag über Neubau eines Carport auf Fl.Nr. 138/1, Gemarkung Unterzettlitz (Brennhöhe 7), wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 11
Nein-Stimmen: 0

TOP 1.3	Bauantrag über Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Anbau auf Fl.Nr. 373/7, Gemarkung Wiesen (Neubergweg 2)
----------------	--

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag über Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Anbau auf Fl.Nr. 373/7, Gemarkung Wiesen (Neubergweg 2), wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 11
Nein-Stimmen: 0

TOP 1.4	Bauantrag über Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport auf Fl.Nr. 22/1, Gemarkung Stublang (An der Döriz 9 a)
----------------	---

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag über Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport auf Fl.Nr. 22/1, Gemarkung Stublang (An der Döriz 9 a), wird erteilt.

Da das Baugrundstück (Fl.Nr. 22/1, Gemarkung Stublang) nicht direkt an einer öffentlichen Straße liegt, ist zur Sicherung der Erschließung die Eintragung eines Geh-, Fahrt- und Leitungsrechtes zu Lasten des Grundstücks Fl.Nr. 22, Gemarkung Stublang (An der Döriz 9) erforderlich. Die Grunddienstbarkeiten sind der Stadt gegenüber nachzuweisen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 11
Nein-Stimmen: 0

TOP 1.5	Bauantrag über Neubau eines Wohnhauses mit Garagen-Carport-Kombination auf Fl.Nr. 278/3, Gemarkung Wolfsdorf (Pilgerweg 10)
----------------	--

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag über Neubau eines Wohnhauses mit Garagen-Carport-Kombination auf Fl.Nr. 278/3, Gemarkung Wolfsdorf (Pilgerweg 10), wird erteilt.

Da in der Baubeschreibung keine Angaben zur Dachhaut gemacht wurden, sollte in jedem Fall eine Eindeckung mit Ziegeln bzw. Betondachsteinen erfolgen.

Die Höhenpunkte sind vorzugeben.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 11
Nein-Stimmen: 0

TOP 1.6	Bauantrag über Anbau an ein bestehendes Wohnhaus und Neubau einer Doppelgarage auf Fl.Nrn. 142/4 und 142/13, Gemarkung Grundfeld (Schulstraße 3 und 5)
----------------	---

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag über Anbau an ein bestehendes Wohnhaus und Neubau einer Doppelgarage auf Fl.Nrn. 142/4 und 142/13, Gemarkung Grundfeld (Schulstraße 3 und 5), wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 11
Nein-Stimmen: 0

TOP 1.7	Bauantrag auf Nutzungsänderung von zwei Räumen in einem Wohnhaus als Praxisräume für Physiotherapie auf Fl.Nr. 142/3, Gemarkung Unterzettlitz (St.-Johannes-Ring 5)
----------------	--

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag auf Nutzungsänderung von zwei Räumen im bestehenden Wohnhaus auf Fl.Nr. 142/3, Gemarkung Unterzettlitz (St.-Johannes-Ring 5) in Praxisräume für Physiotherapie wird erteilt.

Gemäß § 13 BauNVO ist die Nutzung einzelner Räume für freiberufliche oder ähnlich gelagerte gewerbliche Tätigkeiten auch im allgemeinen Wohngebiet zulässig.

Der nach den Maßgaben der stätischen Stellplatz- und Garagensatzung erforderliche weitere Stellplatz wird auf dem Grundstück nachgewiesen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 11
Nein-Stimmen: 0

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

TOP 2.1	Bauvoranfrage über Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage auf Fl.Nr. 1402/34, Gemarkung Bad Staffelstein (Am Kommbühl 4)
----------------	--

Beschluss:

Die Bauvoranfrage über Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage auf Fl.Nr. 1402/34, Gemarkung Bad Staffelstein (Am Kommbühl 4), wird zurückgestellt und im Rahmen der nächsten Bauausschusssitzung eine Ortsbesichtigung durchgeführt.

TOP 2.2	Bauvoranfrage über Errichtung einer Gartenhütte auf Fl.Nr. 78/14, Gemarkung Unterzettlitz (Hutweg 14)
----------------	--

Beschluss:

Die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens bezüglich der Bauvoranfrage über Errichtung einer Gartenhütte auf Fl.Nr. 78/14, Gemarkung Unterzettlitz (Hutweg 14), wird bei Einreichung eines entsprechenden Bauantrages in Aussicht gestellt.

Durch die Verbindung der Gartenhütte mit der bestehenden Grenzgarage wird die bislang als verfahrensfrei geltende Garage insgesamt genehmigungs – und somit auch abstandsflächenpflichtig. Es wird daher die Einreichung eines Bauantrages erforderlich, dem eine Abstandsflächenübernahme auf dem Nachbargrundstück Fl.Nr. 78/13, Gemarkung Unterzettlitz (Hutweg 12), beizufügen ist.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Unterzettlitz – Ortsranderschließung Ost“ und fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die vorhandene Umgebungsbebauung ein (einfacher Bebauungsplan, § 30 Abs. 3 BauGB).

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 11
Nein-Stimmen: 0

TOP 2.3	Bauvoranfrage hinsichtlich Bebaubarkeit des Grundstückes Fl.Nr. 364/5, Gemarkung Wiesen, mit einem Einfamilienhaus
----------------	---

Beschluss:

Die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens zur Bauvoranfrage hinsichtlich Bebaubarkeit des Grundstückes Fl.Nr. 364/5, Gemarkung Wiesen, mit einem Einfamilienhaus, kann aktuell nicht in Aussicht gestellt werden, da die Erschließung nicht gesichert ist.

Das Baugrundstück Fl.Nr. 364/5, Gemarkung Wiesen liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Jägerfeld – Wiesen“. Als Gebietstyp ist darin ein Allgemeines Wohngebiet (WA - § 4 BauNVO) festgesetzt, die Erschließung ist über das Straßengrundstück Fl.Nr.364/3, Gemarkung Wiesen (Auerberg), vorgesehen.

Bei dem Weggrundstück Fl.Nr. 364/3, Gemarkung Wiesen (Auerberg) handelt es sich um ein Privatgrundstück, das sich im Teileigentum der jeweiligen weiteren Anrainer (Fl.Nrn. 364/6, 364/7, 364/8, 364/9, alle Gemarkung Wiesen) befindet. Seitens der Eigentümer besteht aktuell kein Interesse an einem Verkauf des Weggrundstücks sowie an der Eintragung einer Grunddienstbarkeit zugunsten des Grundstückes Fl.Nr. 364/5, Gemarkung Wiesen.

Ein allgemeiner Anspruch auf Erschließung besteht nach § 123 Abs. 3 BauGB grundsätzlich nicht, wie auch seitens der Rechtsprechung bestätigt wird (VG Augsburg, Urteil v. 10.02.2016 – Au 4 K 15.1035, VG Neustadt an der Weinstraße, Urteil vom 20.03.2014 – 4 K 633/13.NW). Seitens der Bauverwaltung wird kein Allgemeininteresse in einer Erschließungsmaßnahme gesehen, da das Grundstück Fl.Nr. 364/5, Gemarkung Wiesen, grundsätzlich auch über die weiteren Privatgrundstücke des Antragstellers (Fl.Nrn. 364/1, 364/2, Gemarkung Wiesen) erfolgen könnte und außer diesem alle weiteren Anrainer Angehörige einer Familie sind, die an einer Erschließung kein Interesse haben.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 9
Nein-Stimmen: 2

TOP 2.4	Antrag auf Änderung einer Teilfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Ost" in Allgemeines Wohngebiet bzw. Mischgebiet
----------------	---

Beschluss:

Dem Antrag auf Änderung einer Teilfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Ost" in Allgemeines Wohngebiet bzw. Mischgebiet wird nicht zugestimmt.

Im Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ost“ wurde als Gebietstyp ein Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) festgesetzt. Durch diese Festsetzung werden gem. § 1 Abs. 3 BauNVO die Vorschriften des § 8 BauNVO hinsichtlich der Zulässigkeit von Vorhaben im Gebietstyp Bestandteil des Bebauungsplanes. Demnach sind im Plangebiet nur Bauvorhaben zulässig, die nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebietes entsprechen. In Gewerbegebieten ist Wohnen nur ausnahmsweise und dann nur für Aufsichts-, Bereitschaftspersonen oder Betriebsinhaber zulässig (§ 8 Abs. 3 BauNVO). Um das Grundstück des Antragstellers haben sich mittlerweile etliche Gewerbebetriebe (Baumarkt, Einkaufsmärkte, Wäscherei, Großhandel für Trachtenmode) sowie eine Straßenmeisterei angesiedelt, die im Gewerbegebiet allgemein zulässig sind (§ 8 Abs. 2 BauNVO). Diese wiederum haben einen Gebietserhaltungsanspruch aufgrund der vorgegebenen Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Bei der Änderung einer Teilfläche des Bebauungsplanes in Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) oder Mischgebiet (§ 6 BauNVO) würden durch die dann zulässigen anderweitigen Nutzungen nicht unerhebliche Konfliktpotentiale entstehen, gegen die seitens der bestehenden und genehmigten Gewerbebetriebe Abwehransprüche bestehen („Gebietserhaltungsanspruch“).

Zudem werden im Stadtgebiet nur verhältnismäßig wenige Flächen als Gewerbeflächen angeboten, sodass die vorhandenen und durch eine Bauleitplanung gesicherten Grundstücke auch weiterhin für den Bedarfsfall vorgehalten werden sollten.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	11
Nein-Stimmen:	0

TOP 2.5	Sonstiges öffentlich
----------------	-----------------------------

Sachverhalt / Rechtslage:

Stadtrat Mackert informierte das Gremium, dass Temposysgeräte im Stadtgebiet bereits aufgestellt sind und weitere bestellt wurden.

Stadträtin Köcheler sprach das blaue Licht auf dem ALKA-Gebäude an, da sich einige Anwohner bei ihr darüber beschwert hätten. Bauamtsleiter Hess erklärte, dass das Landratsamt Lichtenfels hierzu bereits schriftlich Stellung genommen hat. Baurechtlich ist dies verfahrensfrei, immissionsschutzrechtlich werden keine genehmigungspflichtigen Beeinträchtigungen gesehen.