

SITZUNG

Gremium:	Grundstücks-, Umwelt- und Bauausschuss
Sitzungstag:	Dienstag, den 04.12.2018
Beginn:	14:00 Uhr
Ende:	15:23 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 Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage auf Fl.Nr. 96/8, Gemarkung Wiesen (Anger 10)
 - 1.2. Bauantrag über Errichtung eines überdachten Stellplatzes auf Fl.Nr. 114, Gemarkung Stublang (Kirchstr. 5 b)
 - 1.3. Bauantrag über Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage auf Fl.Nr. 1402/34, Gemarkung Bad Staffelstein (Am Kommbühl 4)
 - 1.4. Bauantrag über Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage auf Fl.Nr. 78/13, Gemarkung Unterzettlitz (Hutweg 12)
 - 1.5. Bauantrag über Anbau einer Outdoor-ZK-Tankanlage an bestehendes Nebengebäude (Brauerei) auf Fl.Nr. 673/1, Gemarkung Grundfeld (Vierzehnheiligen 3)
 - 1.6. Bauantrag über Errichtung eines Vordaches und Teilüberdachung des Biergartens auf Fl.Nr. 673/1, Gemarkung Grundfeld (Vierzehnheiligen 3)
 - 1.7. Bauantrag über Errichtung von zwei Dachgauben und Umbau der Wohnräume im Dachgeschoss am bestehenden Wohnhaus Am Zwitzig 13, Fl.Nr. 141, Gemarkung Stublang
 - 1.8. Bauantrag über Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage und Carport auf Fl.Nr. 113/1, Gemarkung Altenbanz (Hirtenstr. 7)
 - 1.9. Deckblatt zum Bauantrag über Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 7 Wohneinheiten auf Fl.Nrn. 2 und 3, Gemarkung Unnersdorf (Am Main2)
2. Sonstige öffentliche Tagesordnungspunkte
 - 2.1. Antrag auf Verlängerung der Baugenehmigung zur Errichtung einer Photovoltaik-Testanlage auf dem Grundstück Fl.Nr. 1502, Gemarkung Bad Staffelstein
 - 2.2. Bauvoranfrage über Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf Fl.Nr. 236/1, Gemarkung Stadel

- 2.3. Bauvoranfrage über Errichtung eines Zweifamilienhauses mit Garagen auf Fl.Nr. 194, Gemarkung Unterzettlitz (Nähe Niederauer Straße)
- 2.4. Bauvoranfrage über Errichtung einer forstwirtschaftlichen Unterstellhalle auf Fl.Nr. 608, Gemarkung Horsdorf
- 2.5. Bauvoranfrage über Errichtung eines Einfamilienwohnhauses auf Fl.Nrn. 1301 und 1391, Gemarkung Horsdorf (Nähe Dornigweg, Loffeld)
- 2.6. Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Residenz am Hirtenberg - Nedensdorf"; Abwägung der im Rahmen der förmlichen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen; Satzungsbeschluss
- 2.7. St.-Veit-Straße - öffentliche Verkehrsschau zur Verkehrsregelung

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 Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage auf Fl.Nr. 96/8, Gemarkung Wiesen (Anger 10)
----------------	--

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag über Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage auf Fl.Nr. 96/8, Gemarkung Wiesen (Anger 10), wird erteilt.

Die zur Verwirklichung des Vorhabens erforderlichen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Döringstadter Straße - Wiesen“ werden wie folgt erteilt:

- Errichtung der Garage teilweise außerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Fläche
- Dacheindeckung anthrazit, statt wie festgesetzt ziegelrot

Mit der Verwirklichung des Vorhabens geht eine flächige Auffüllung des Baugrundstückes einher, da dieses deutlich tiefer als die Erschließungsstraße liegt. Die Auffüllung ist Bestandteil des Bauantrages und wurde im Vorfeld mit dem Landratsamt und der Stadt während eines Ortstermins am 20.08.2018 abgestimmt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 10
Nein-Stimmen: 0

TOP 1.2	Bauantrag über Errichtung eines überdachten Stellplatzes auf Fl.Nr. 114, Gemarkung Stublang (Kirchstr. 5 b)
----------------	--

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag über Errichtung eines überdachten Stellplatzes auf Fl.Nr. 114, Gemarkung Stublang (Kirchstr. 5 b), wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 10
Nein-Stimmen: 0

TOP 1.3	Bauantrag über Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage auf Fl.Nr. 1402/34, Gemarkung Bad Staffelstein (Am Kommbühl 4)
----------------	--

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag über Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage auf Fl.Nr. 1402/34, Gemarkung Bad Staffelstein (Am Kommbühl 4), wird erteilt.

Die zur Verwirklichung des Vorhabens erforderlichen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Hirtengasse“ werden wie folgt erteilt:

- Teilweise Überschreitung des Baufensters mit dem Wohngebäude in südwestliche Richtung
- Verschiebung des Garagenstandortes außerhalb des Baufensters in nordwestliche Richtung
- Ausbildung der beiden kleineren auskragenden Rechtecke jeweils an der nordöstlichen und südwestlichen Gebäudeecke als begrüntes Flachdach.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 10
Nein-Stimmen: 0

TOP 1.4	Bauantrag über Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage auf Fl.Nr. 78/13, Gemarkung Unterzettlitz (Hutweg 12)
----------------	---

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag über Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage auf Fl.Nr. 78/13, Gemarkung Unterzettlitz (Hutweg 12), wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 10
Nein-Stimmen: 0

TOP 1.5	Bauantrag über Anbau einer Outdoor-ZK-Tankanlage an bestehendes Nebengebäude (Brauerei) auf Fl.Nr. 673/1, Gemarkung Grundfeld (Vierzehnheiligen 3)
----------------	---

Während der Beratung erschien um 14.11 Uhr ein Stadtrat.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag über Anbau einer Outdoor-ZK-Tankanlage an das bestehende Nebengebäude (Brauerei) auf Fl.Nr. 673/1, Gemarkung Grundfeld (Vierzehnheiligen 3), wird erteilt.

Das Vorhaben ist bauplanungsrechtlich dem Außenbereich (§ 35 BauGB) zuzuordnen. Eine ausnahmsweise Zulassung als sonstiges Vorhaben kann erfolgen, da dies der verhältnismäßigen Erweiterung eines genehmigten Gewerbebetriebes dient (§ 35 Abs. 4 Nr. 6 BauGB). Weitere öffentliche Belange, wie das denkmalgeschützte Ensemble Vierzehnheiligen werden nicht beeinträchtigt, da das Vorhaben vom öffentlichen Raum her nicht einsehbar ist.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 11
Nein-Stimmen: 0

TOP 1.6	Bauantrag über Errichtung eines Vordaches und Teilüberdachung des Biergartens auf Fl.Nr. 673/1, Gemarkung Grundfeld (Vierzehnheiligen 3)
----------------	---

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag über Errichtung eines Vordaches und Teilüberdachung des Biergartens auf Fl.Nr. 673/1, Gemarkung Grundfeld (Vierzehnheiligen 3), wird erteilt.

Das Vorhaben ist bauplanungsrechtlich dem Außenbereich (§ 35 BauGB) zuzuordnen. Eine ausnahmsweise Zulassung ist möglich, da dieses der verhältnismäßigen Erweiterung eines genehmigten Gewerbebetriebes (§ 35 Abs. 4 Nr. 6 BauGB) dient. Öffentliche Belange werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt, die Gestaltung des Vordaches ist jedoch noch mit der Denkmalschutzbehörde abzustimmen, da das Baugrundstück innerhalb des denkmalgeschützten Ensembles Vierzehnheiligen liegt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 11
Nein-Stimmen: 0

TOP 1.7	Bauantrag über Errichtung von zwei Dachgauben und Umbau der Wohnräume im Dachgeschoss am bestehenden Wohnhaus Am Zwitzig 13, Fl.Nr. 141, Gemarkung Stublang
----------------	--

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag über Errichtung von zwei Dachgauben und Umbau der Wohnräume im Dachgeschoss am bestehenden Wohnhaus Am Zwitzig 13, Fl.Nr. 141, Gemarkung Stublang, wird erteilt.

Durch die Schaffung einer zusätzlichen abgeschlossenen Wohnung wird nach Maßgabe der städtischen Stellplatz- und Garagensatzung der Nachweis von zwei weiteren Stellplätzen erforderlich. Dieser kann im südlichen Bereich des Baugrundstückes nachgewiesen werden.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 11
Nein-Stimmen: 0

TOP 1.8	Bauantrag über Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage und Carport auf Fl.Nr. 113/1, Gemarkung Altenbanz (Hirtenstr. 7)
----------------	--

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag über Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage und Carport auf Fl.Nr. 113/1, Gemarkung Altenbanz (Hirtenstr. 7), wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 11
Nein-Stimmen: 0

TOP 1.9	Deckblatt zum Bauantrag über Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 7 Wohneinheiten auf Fl.Nrn. 2 und 3, Gemarkung Unnersdorf (Am Main2)
----------------	--

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Deckblatt zum Bauantrag über Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 7 Wohneinheiten auf Fl.Nrn. 2 und 3, Gemarkung Unnersdorf (Am Main2), wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 11
Nein-Stimmen: 0

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

TOP 2.1	Antrag auf Verlängerung der Baugenehmigung zur Errichtung einer Photovoltaik-Testanlage auf dem Grundstück Fl.Nr. 1502, Gemarkung Bad Staffelstein
----------------	---

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag der Firma IBC Solar AG 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 31.12.2019, erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 11
Nein-Stimmen: 0

TOP 2.2	Bauvoranfrage über Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf Fl.Nr. 236/1, Gemarkung Stadel
----------------	--

Beschluss:

Die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens zur Bauvoranfrage über Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf Fl.Nr. 236/1, Gemarkung Stadel, kann derzeit nicht in Aussicht gestellt werden.

Das Vorhaben ist bauplanungsrechtlich dem Außenbereich (§ 35 BauGB) zuzuordnen. Einer ausnahmsweisen Zulassung als sonstiges Vorhaben (§ 35 Abs. 2 BauGB) stehen öffentliche Belange hinsichtlich Entstehung einer Splittersiedlung entgegen. Zudem ist derzeit die Erschließung mit Wasser und (Schmutzwasser-)Kanal nicht gesichert.

Im Zuge der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes wurde der gesamte nördliche Ortsrand von Stadel als mögliche Wohnbaufläche dargestellt. Zur Schaffung von Baurechten sollte vorab ein Bebauungsplan bzw. eine Ortsabrundungssatzung aufgestellt werden. Der dafür erforderliche Aufstellungsbeschluss obliegt jedoch dem Stadtrat (Art. 32 Abs. 2 Satz 2 Nr. 2 GO).

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 11
Nein-Stimmen: 0

TOP 2.3	Bauvoranfrage über Errichtung eines Zweifamilienhauses mit Garagen auf Fl.Nr. 194, Gemarkung Unterzettlitz (Nähe Niederauer Straße)
----------------	--

Beschluss:

Die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens zur Bauvoranfrage über Errichtung eines Zweifamilienhauses mit Garagen auf Fl.Nr. 194, Gemarkung Unterzettlitz (Nähe Niederauer Straße), wird bei Einreichung eines entsprechenden Bauantrages grundsätzlich in Aussicht gestellt.

Das Vorhaben ist bauplanungsrechtlich dem Außenbereich (§ 35 BauGB) zuzuordnen. Einer ausnahmsweisen Zulassung als sonstiges Vorhaben (§ 35 Abs. 2 BauGB) könnte zwischenzeitlich zugestimmt werden, da öffentliche Belange nach § 35 Abs. 3 BauGB nicht mehr beeinträchtigt werden. Die Darstellung im Flächennutzungsplan wurde teilweise in Mischbaufläche geändert. Zur Vermeidung der Entwicklung einer Splittersiedlung wird die bebaubare Fläche des Grundstücks Fl.Nr. 194, Gemarkung Unterzettlitz, endgültig festgelegt. Als südwestliche Begrenzung wird die fortführende Linie der nordöstlichen Grenze des Weggrundstücks Fl.Nr. 51, Gemarkung Unterzettlitz, festgelegt. Die weiteren Grenzen (Niederauer Straße im Südosten, öffentlicher Weg Fl.Nr. 53, Gemarkung Unterzettlitz im Norden sowie nordwestliche Grundstücksgrenze von Fl.Nr. 194, Gemarkung Unterzettlitz, sind bereits vorgegeben. Einzelheiten sind dem beigefügten Lageplanauszug zu entnehmen.

Die Erschließung des Grundstücks mit Straße, Wasser und Kanal ist als gesichert anzusehen. Zusätzlich sind beide Außengrenzen einzugrün.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 11
Nein-Stimmen: 0

TOP 2.4	Bauvoranfrage über Errichtung einer forstwirtschaftlichen Unterstellhalle auf Fl.Nr. 608, Gemarkung Horsdorf
----------------	---

Beschluss:

Die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens zur Bauvoranfrage über Errichtung einer forstwirtschaftlichen Unterstellhalle auf Fl.Nr. 608, Gemarkung Horsdorf, wird unter der Maßgabe einer forstwirtschaftlichen Privilegierung i. S. d. § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB grundsätzlich in Aussicht gestellt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 11
Nein-Stimmen: 0

TOP 2.5	Bauvoranfrage über Errichtung eines Einfamilienwohnhauses auf Fl.Nrn. 1301 und 1391, Gemarkung Horsdorf (Nähe Dornigweg, Loffeld)
----------------	--

Beschluss:

Die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens zur Bauvoranfrage über Errichtung eines Einfamilienwohnhauses auf Fl.Nrn. 1301 und 1391, Gemarkung Horsdorf (Nähe Dornigweg, Loffeld), kann aktuell leider nicht mehr in Aussicht gestellt werden.

Das Vorhaben ist bauplanungsrechtlich dem Außenbereich (§ 35 BauGB) zuzuordnen. Einer ausnahmsweisen Zulassung als sonstiges Vorhaben (§ 35 Abs. 2 BauGB) stehen die Beeinträchtigung öffentlicher Belange hinsichtlich Darstellung im Flächennutzungsplan (Fläche für die Landwirtschaft) sowie Erweiterung und Verfestigung einer Splittersiedlung (§ 35 Abs. 3 BauGB) entgegen. Zudem ist aktuell die Erschließung mit Wasser und Kanalleitungen nicht gesichert. Hinsichtlich des weiter südlich verlaufenden Waldrandes würde die Bebaubarkeit von Fl.Nr. 1302, Gemarkung Horsdorf) teilweise eingeschränkt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 11
Nein-Stimmen: 0

TOP 2.6	Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Residenz am Hirtenberg - Nedensdorf"; Abwägung der im Rahmen der förmlichen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen; Satzungsbeschluss
----------------	---

Beschluss:

Die Abwägung der im Rahmen der förmlichen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen sowie der Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Residenz am Hirtenberg – Nedensdorf“ wird von der Tagesordnung genommen.

Die vom ausführenden Planungsbüro erstellten Unterlagen zur Erstellung des Abwägungsprotokolls entsprechen nicht den Erwartungen der Stadt. Sobald die unklaren Angaben konkretisiert sind, wird die Abwägung im Bauausschuss behandelt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 11
Nein-Stimmen: 0

TOP 2.7 St.-Veit-Straße - öffentliche Verkehrsschau zur Verkehrsregelung**Beschluss:**

Für die St.-Veit-Straße und Dr.-Hümmer-Straße wird eine Einbahnstraße angeordnet, beginnend an der Einmündung von der Angerstraße über die Dr.-Hümmer-Straße bis zur Einmündung Sudetenstraße. Gleichzeitig wird für die gesamte Strecke der Einbahnstraße eine zulässige Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h angeordnet. Das eingeschränkte Haltverbot gegenüber der Bushaltestelle wird wieder entfernt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 11
Nein-Stimmen: 0