

SITZUNG

Gremium:	Grundstücks-, Umwelt- und Bauausschuss
Sitzungstag:	Dienstag, den 07.03.2017
Sitzungsort:	Sitzungssaal Rathaus
Beginn:	14:00 Uhr
Ende:	16:20 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 Anbau eines Fitnessraumes auf eine bestehende Garage eines Einfamilienwohnhauses, Fl.Nr. 1397/4, Gemarkung Bad Staffelstein (Viktor-von-Scheffel-Str. 18 a)
 - 1.2. Bauantrag über Einbau von zwei Wohnungen und Verlängerung der Dachgaube auf Fl.Nr. 1837/1, Gemarkung Bad Staffelstein (Balthasar-Neumann-Str. 7)
 - 1.3. Bauantrag über Errichten von Nebengebäuden (Sauna, überdachter Grillplatz, Fahrradunterstand, Gewächshaus) und Einfriedungsmauer auf Fl.Nr. 262/3, Gemarkung Unterzettlitz (Rosenstraße 25)
 - 1.4. Bauantrag über Errichtung einer Lagerhalle für Getreidesackware auf Fl.Nrn. 2001 und 1998/Teifl., Gemarkung Uetzing
 - 1.5. Bauantrag über Anbau eines Wintergartens an das bestehende Einfamilienhaus Viktor-von-Scheffel-Str. 20 (Fl.Nr. 1391/1, Gemarkung Bad Staffelstein)
 - 1.6. Bauantrag über Neubau einer Doppelgarage mit Büroaufbau auf Fl.Nr. 30, Gemarkung Unnersdorf (Nedensdorfer Str. 2)
 - 1.7. Bauantrag über Anbau eines Wintergartens auf Fl.Nr. 1842/13, Gemarkung Bad Staffelstein (Schubertstr. 3)
 - 1.8. Bauantrag über Umbau eines Wohnhauses in zwei Wohneinheiten und Einbau einer Praxis auf Fl.Nr. 929, Gemarkung Schwabthal (Kümmersreuth 26)
 - 1.9. TEKUR zur Errichtung eines Energiehauses nach Brandschaden auf Fl.Nr. 189, Gemarkung Schwabthal
2. Sonstige öffentliche Tagesordnungspunkte
 - 2.1. Bauvoranfrage über Bau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage auf Fl.Nr. 38/Teifl., Gemarkung Uetzing (Nähe Unterer Mühlbach)

- 2.2. Bauvoranfrage über Errichtung von zwei Häusern auf den Grundstücken Fl.Nrn. 2022 und 2023, Gemarkung Uetzing (Am Mühlweg, Serkendorf)
- 2.3. Bauvoranfrage über Neubau eines Vierfamilienwohnhauses mit Carports auf Fl.Nr. 175/4, Gemarkung Uetzing (Nähe Theisenort)
- 2.4. Bauvoranfrage über Neubau eines Hackschnitzzellagers auf Fl.Nr. 2447/1, Gemarkung Uetzing
- 2.5. Abriss eines ungenutzten Nebengebäudes auf dem Anwesen An der Döritz 12, Fl.Nr. 64, Gemarkung Stublang
- 2.6. Vollzug des Bundesimmissionsschutzgesetzes; Stellungnahme zum Antrag auf Anpassung der tiefsten Gewinnsohle (Tieferlegung) in den Steinbrüchen der Andreas Schorr GmbH & Co. KG in der Gemeinde Wattendorf
- 2.7. Vollzug des Bundesimmissionsschutzgesetzes; Änderung der Anlage zur Herstellung von Bleibatterien auf den Grundstücken Fl.Nrn. 1866/1, 1880, 1882, 1888 und 1889, Gemarkung Bad Staffelstein (Angerstr. 50)
- 2.8. Aufstellung des Bebauungsplanes "Altenbanz - Am Melm", Abwägung der im Rahmen der Öffentlichkeits-, Behörden- und TÖB-Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen; Satzungsbeschluss

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 Anbau eines Fitnessraumes auf eine bestehende Garage eines Einfamilienwohnhauses, Fl.Nr. 1397/4, Gemarkung Bad Staffelstein (Viktor-von-Scheffel-Str. 18 a)
----------------	---

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag über Anbau eines Fitnessraumes auf eine bestehende Garage eines Einfamilienwohnhauses, Fl.Nr. 1397/4, Gemarkung Bad Staffelstein (Viktor-von-Scheffel-Str. 18 a), wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 10
Nein-Stimmen: 0

TOP 1.2	Bauantrag über Einbau von zwei Wohnungen und Verlängerung der Dachgaube auf Fl.Nr. 1837/1, Gemarkung Bad Staffelstein (Balthasar-Neumann-Str. 7)
----------------	---

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag über Einbau von zwei Wohnungen und Verlängerung der Dachgaube auf Fl.Nr. 1837/1, Gemarkung Bad Staffelstein (Balthasar-Neumann-Str. 7), wird erteilt.

Durch die Schaffung einer zweiten Wohnung (> 50 m²) sind auf dem Grundstück nach den Maßgaben der städtischen Stellplatz- und Garagensatzung noch zwei weitere Stellplätze nachzuweisen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	10
Nein-Stimmen:	0

TOP 1.3	Bauantrag über Errichten von Nebengebäuden (Sauna, überdachter Grillplatz, Fahrradunterstand, Gewächshaus) und Einfriedungsmauer auf Fl.Nr. 262/3, Gemarkung Unterzettlitz (Rosenstraße 25)
----------------	--

Ein Stadtrat erschien während der Beratung um 14.08 Uhr.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag über Errichten von Nebengebäuden (Sauna, überdachter Grillplatz, Fahrradunterstand, Gewächshaus) und Einfriedungsmauer auf Fl.Nr. 262/3, Gemarkung Unterzettlitz (Rosenstraße 25), wird erteilt.

Die zur Verwirklichung der Vorhaben erforderlichen Ausnahmen/Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Angersiedlung IV“ werden wie folgt erteilt:

- Errichtung der Nebengebäude außerhalb der im Bebauungsplan dafür vorgesehenen Flächen
- Höhe der Einfriedung 1,8 m statt wie festgesetzt max. 0,8 m

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	8
Nein-Stimmen:	3

TOP 1.4	Bauantrag über Errichtung einer Lagerhalle für Getreidesackware auf Fl.Nrn. 2001 und 1998/Teifl., Gemarkung Uetzing
----------------	--

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag über Errichtung einer Lagerhalle für Getreidesackware auf Fl.Nrn. 2001 und 1998/Teifl., Gemarkung Uetzing (Gößnitz 29), wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	11
Nein-Stimmen:	0

TOP 1.5	Bauantrag über Anbau eines Wintergartens an das bestehende Einfamilienhaus Viktor-von-Scheffel-Str. 20 (Fl.Nr. 1391/1, Gemarkung Bad Staffelstein)
----------------	---

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag über Anbau eines Wintergartens an das bestehende Einfamilienhaus Viktor-von-Scheffel-Str. 20 (Fl.Nr. 1391/1, Gemarkung Bad Staffelstein), wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 11
Nein-Stimmen: 0

TOP 1.6	Bauantrag über Neubau einer Doppelgarage mit Büroaufbau auf Fl.Nr. 30, Gemarkung Unnersdorf (Nedensdorfer Str. 2)
----------------	--

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag über Neubau einer Doppelgarage mit Büroaufbau auf Fl.Nr. 30, Gemarkung Unnersdorf (Nedensdorfer Str. 2), wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 11
Nein-Stimmen: 0

TOP 1.7	Bauantrag über Anbau eines Wintergartens auf Fl.Nr. 1842/13, Gemarkung Bad Staffelstein (Schubertstr. 3)
----------------	---

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag über Anbau eines Wintergartens auf Fl.Nr. 1842/13, Gemarkung Bad Staffelstein (Schubertstr. 3), wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 11
Nein-Stimmen: 0

TOP 1.8	Bauantrag über Umbau eines Wohnhauses in zwei Wohneinheiten und Einbau einer Praxis auf Fl.Nr. 929, Gemarkung Schwabthal (Kümmersreuth 26)
----------------	---

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag über Umbau eines Wohnhauses in zwei Wohneinheiten und Einbau einer Praxis auf Fl.Nr. 929, Gemarkung Schwabthal (Kümmersreuth 26), wird erteilt. Nach den Maßgaben der städtischen Stellplatz- und Garagensatzung sind drei zusätzliche Stellplätze nachzuweisen, was jedoch in Anbetracht der Grundstücksgröße unproblematisch sein dürfte.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 11
Nein-Stimmen: 0

TOP 1.9	TEKTUR zur Errichtung eines Energiehauses nach Brandschaden auf Fl.Nr. 189, Gemarkung Schwabthal
----------------	---

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur TEKTUR zur Errichtung eines Energiehauses nach Brandschaden auf Fl.Nr. 189, Gemarkung Schwabthal, wird nach den vorliegenden Plänen nicht erteilt.

Der Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 06.12.2016 das gemeindliche Einvernehmen unter der Maßgabe erteilt, dass die ursprüngliche Gebäudehöhe und Größe der Dachflächen eingehalten wird. Die nun vorgelegten Pläne entsprechen nicht diesen Maßgaben.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 11
Nein-Stimmen: 0

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

TOP 2.1	Bauvoranfrage über Bau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage auf Fl.Nr. 38/Teilfl., Gemarkung Uetzing (Nähe Unterer Mühlbach)
----------------	---

Beschluss:

Die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens zur Bauvoranfrage über Bau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage auf Fl.Nr. 38/Teilfl., Gemarkung Uetzing (Nähe Unterer Mühlbach), wird bei Einreichung eines entsprechenden Bauantrages in Aussicht gestellt.

Unter Berücksichtigung von Abstandsflächen lässt sich wohl nur ein Haus in eingeschossiger Bauweise mit ausgebautem Dachgeschoss auf dem Teilgrundstück errichten. Vor der Garage ist die nach der städtischen Stellplatz- und Garagensatzung erforderliche Stauraumtiefe von mindestens 5 m einzuhalten. Für das Grundstück ist bereits ein Anschluss an den Schmutzwasserkanal vorhanden. Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ist daher zu versickern oder alternativ in den nördlich verlaufenden Mühlbach abzuleiten. Die Wasserversorgung kann sichergestellt werden, ein Hausanschluss ist jedoch noch nicht vorhanden.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 11
Nein-Stimmen: 0

TOP 2.2	Bauvoranfrage über Errichtung von zwei Häusern auf den Grundstücken Fl.Nrn. 2022 und 2023, Gemarkung Uetzing (Am Mühlweg, Serkendorf)
----------------	--

Das Gremium beauftragte den Vorsitzenden, ein klärendes Gespräch zwischen Bauwerber, Landratsamt Lichtenfels und der Stadt Bad Staffelstein anzuberaumen, um eine für alle Seiten verträgliche Lösung zu finden.

Es wurde daher kein Beschluss gefasst.

TOP 2.3	Bauvoranfrage über Neubau eines Vierfamilienwohnhauses mit Carports auf Fl.Nr. 175/4, Gemarkung Uetzing (Nähe Theisenort)
----------------	--

Beschluss:

Die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens zur Bauvoranfrage über Neubau eines Vierfamilienwohnhauses mit Carports auf Fl.Nr. 175/4 – Teilfl., Gemarkung Uetzing (Nähe Theisenort), kann vorerst nicht in Aussicht gestellt werden.

Das angedachte Baugrundstück ist gesamtheitlich dem Außenbereich (§ 35 BauGB) zuzurechnen. Die Darstellung im Flächennutzungsplan erfolgt derzeit noch als Fläche für die Landwirtschaft, soll jedoch im Zuge der Gesamtfortschreibung in Wohnbaufläche geändert werden. Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wird seitens der Bauverwaltung die Aufstellung eines Bebauungsplanes als zwingend notwendig erachtet, da das Gesamtgrundstück Fl.Nr. 175/4, Gemarkung Uetzing, künftig der weiteren baulichen Entwicklung des Stadtteiles dienen soll.

Ferner werden nach den Maßgaben der städtischen Stellplatz- und Garagensatzung acht statt vier Stellplätze erforderlich, da die geplanten Wohnungen jeweils größer als 50 m² sind.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	11
Nein-Stimmen:	0

TOP 2.4	Bauvoranfrage über Neubau eines Hackschnitzzellagers auf Fl.Nr. 2447/1, Gemarkung Uetzing
----------------	--

Beschluss:

Die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens zur Bauvoranfrage über Neubau eines Hackschnitzzellagers auf Fl.Nr. 2447/1, Gemarkung Uetzing, kann derzeit nicht in Aussicht gestellt werden.

Das Vorhaben liegt im Außenbereich (§ 35 BauGB). Das sonstige Vorhaben (§ 35 Abs. 2 BauGB) beeinträchtigt öffentliche, naturschutzrechtliche Belange nach § 35 Abs. 3 Nr. 5 BauGB, da das angedachte Baugrundstück als Biotopfläche kartiert ist. Im Falle einer land- bzw. forstwirtschaftlichen Privilegierung (§ 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) wäre die gedachte Halle grundsätzlich verfahrensfrei (Art. 57 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Buchst. c BayBO, aber auch in diesem Fall würden die naturschutzrechtlichen Belange entgegenstehen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	11
Nein-Stimmen:	0

TOP 2.5	Abriss eines ungenutzten Nebengebäudes auf dem Anwesen An der Döriz 12, Fl.Nr. 64, Gemarkung Stublang
----------------	--

Nach der Abstimmung verließ um 15.30 Uhr ein Stadtrat die Sitzung.

Beschluss:

Dem Abriss eines ungenutzten Nebengebäudes auf dem Anwesen An der Döriz 12, (Fl.Nr. 64, Gemarkung Stublang), wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	11
Nein-Stimmen:	0

TOP 2.6	Vollzug des Bundesimmissionsschutzgesetzes; Stellungnahme zum Antrag auf Anpassung der tiefsten Gewinnsohle (Tieferlegung) in den Steinbrüchen der Andreas Schorr GmbH & Co. KG in der Gemeinde Wattendorf
----------------	---

Beschluss:

Seitens des Grundstücks-, Umwelt- und Bauausschusses der Stadt Bad Staffelstein bestehen Bedenken gegenüber der beantragten Änderung der bereits genehmigten Dolomit- und Kalksteinbrüche in der Gemeinde Wattendorf durch Anpassung (Tieferlegung) der tiefsten Gewinnsohle gemäß § 15 BImSchG.

Nördlich des Abbaugebietes verläuft die Grenze des Einzugsbereiches der „Schwabthaler Quellen“. Die Schwabthaler Quellen sind zur Wasserversorgung der Stadtteile Frauendorf, der Rehabilitationsklinik Lautergrund sowie eines Großteils der Stadt Lichtenfels gefasst. Mit der geplanten Sohltieferlegung geht eine geringere Überdeckung des Grundwasserspiegels einher, die zudem noch Erschütterungseinflüssen durch Sprengungen ausgesetzt wird. In Anbetracht der geologischen Verhältnisse (Karstgestein) werden Beeinträchtigungen des natürlichen Wasserhaushaltes befürchtet, der sich auf die Quellschüttungen auswirken könnte.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	10
Nein-Stimmen:	0

TOP 2.7	Vollzug des Bundesimmissionsschutzgesetzes; Änderung der Anlage zur Herstellung von Bleibatterien auf den Grundstücken Fl.Nrn. 1866/1, 1880, 1882, 1888 und 1889, Gemarkung Bad Staffelstein (Angerstr. 50)
----------------	--

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Änderung der Anlage zur Herstellung von Bleibatterien auf den Grundstücken Fl.Nrn. 1866/1, 1880, 1882, 1888 und 1889, Gemarkung Bad Staffelstein (Angerstr. 50), wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 10
Nein-Stimmen: 0

TOP 2.8	Aufstellung des Bebauungsplanes "Altenbanz - Am Melm", Abwägung der im Rahmen der Öffentlichkeits-, Behörden- und TÖB-Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen; Satzungsbeschluss
----------------	--

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt die Stellungnahme des Landratsamtes Lichtenfels vom 27.02.2017 zur Kenntnis. In die textlichen Festsetzungen wird unter 5. im Anschluss an den bisherigen Text folgender Wortlaut ergänzt:

„Zur Sicherung und Erlangung einer ökologischen Funktion der Ausgleichsfläche soll die Grünfläche mit einer artenreichen, autochonen Saatgutmischung (z. B. „Blumenwiese“ des Saatgutherstellers Rieger-Hofmann oder Produkt ähnlicher Qualität) angesät oder durch Saatübertragung von einer artenreichen Wiese im Gemeindegebiet hergestellt werden.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 10
Nein-Stimmen: 0

Da bei den eingegangenen Stellungnahmen bis auf die des Landratsamtes Lichtenfels keine Bedenken oder Einwände gegenüber der Planung erhoben wurden, werden diese ohne Beschlussfassung zur Kenntnis genommen. Die Forderung des Landratsamtes wurde gemäß § 1 Abs. 7 BauGB mit den Planungszielen der Stadt gerecht gegen- und untereinander abgewogen und entsprechend in den beschlussreifen Bebauungsplan in der Fassung vom 07.03.2017 eingearbeitet.

Nach der Abstimmung über die Abwägung kann der Satzungsbeschluss erfolgen.

Beschluss:

Der Grundstücks-, Umwelt- und Bauausschuss der Stadt Bad Staffelstein beschließt den vorgelegten Bebauungsplan „Altenbanz – Am Melm“ in der Fassung vom 07.03.2017 als Satzung.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 10
Nein-Stimmen: 0