

# SITZUNG

<b>Gremium:</b>	Grundstücks-, Umwelt- und Bauausschuss
<b>Sitzungstag:</b>	Dienstag, den 10.01.2017
<b>Sitzungsort:</b>	Rathaus, Sitzungssaal
<b>Beginn:</b>	14:00 Uhr
<b>Ende:</b>	15:43 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 Einbau einer Hackschnitzelheizung im Kellerraum und Errichtung eines unterirdischen Lagerbunkers im Anwesen Schwabthal 3 (Fl.Nr. 1, Gemarkung Schwabthal)
  - 1.2. Bauantrag über Errichtung einer Terrassenüberdachung am bestehenden Wohnhaus Burgstr. 8 (Fl.Nr. 133, Gemarkung Schönbrunn)
  - 1.3. Bauantrag über Teilabbruch einer Scheune und Neubau eines Wohnhauses auf vorhandenem Kellergeschoss am Anwesen Kümmersreuth 28 (Fl.Nr. 926/1, Gemarkung Schwabthal)
  - 1.4. Bauantrag über Neubau von 72 Personalstellplätzen auf Fl.Nr. 564, Gemarkung Bad Staffelstein
2. Sonstige öffentliche Tagesordnungspunkte
  - 2.1. Antrag auf Verlängerung der Baugenehmigung zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Carport auf dem Grundstück Fl.Nr. 284/12, Gemarkung Frauendorf (St.-Aegidius-Str. 3)
  - 2.2. Antrag auf Verlängerung des Vorbescheides zur Erweiterung der Pension auf Fl.Nr. 1906/13, Gemarkung Bad Staffelstein (Kunigundenweg 1)
  - 2.3. Bauvoranfrage über Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage auf Fl.Nr. 223, Gemarkung Schönbrunn (Reundorfer Str. 29)
  - 2.4. Bauvoranfrage über Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf Fl.Nr. 260, Gemarkung Bad Staffelstein (Nähe Ringstraße)
  - 2.5. Aufstellung des Bebauungsplanes "Altenbanz - Am Melm"; Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen und Beschluss der öffentlichen Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

- 2.6. Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Sondergebiet: Einrichtungen für den Fremdenverkehr Schwabthal"; Billigungs- und Auslegungsbeschluss

### **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 Einbau einer Hackschnitzelheizung im Kellerraum und Errichtung eines unterirdischen Lagerbunkers im Anwesen Schwabthal 3 (Fl.Nr. 1, Gemarkung Schwabthal)</b>

Ein Stadtrat erschien während der Beratung um 14.02 Uhr.

#### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag über Einbau einer Hackschnitzelheizung im Kellerraum und Errichtung eines unterirdischen Lagerbunkers im Anwesen Schwabthal 3 (Fl.Nr. 1, Gemarkung Schwabthal), wird erteilt.

#### **Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 3  
Nein-Stimmen: 7

<b>TOP 1.2</b>	<b>Bauantrag über Errichtung einer Terrassenüberdachung am bestehenden Wohnhaus Burgstr. 8 (Fl.Nr. 133, Gemarkung Schönbrunn)</b>
----------------	---

#### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag über Errichtung einer Terrassenüberdachung am bestehenden Wohnhaus Burgstr. 8 (Fl.Nr. 133, Gemarkung Schönbrunn), wird erteilt.

#### **Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 10  
Nein-Stimmen: 0

<b>TOP 1.3</b>	<b>Bauantrag über Teilabbruch einer Scheune und Neubau eines Wohnhauses auf vorhandenem Kellergeschoss am Anwesen Kümmersreuth 28 (Fl.Nr. 926/1, Gemarkung Schwabthal)</b>
----------------	--

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag über Teilabbruch einer Scheune und Neubau eines Wohnhauses auf vorhandenem Kellergeschoss am Anwesen Kümmersreuth 28 (Fl.Nr. 926/1, Gemarkung Schwabthal), wird erteilt.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 10  
Nein-Stimmen: 0

<b>TOP 1.4</b>	<b>Bauantrag über Neubau von 72 Personalstellplätzen auf Fl.Nr. 564, Gemarkung Bad Staffelstein</b>
----------------	---

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag über Neubau von 72 Personalstellplätzen auf Fl.Nr. 564, Gemarkung Bad Staffelstein, wird erteilt.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 10  
Nein-Stimmen: 0

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

<b>TOP 2.1</b>	<b>Antrag auf Verlängerung der Baugenehmigung zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Carport auf dem Grundstück Fl.Nr. 284/12, Gemarkung Frauendorf (St.-Aegidius-Str. 3)</b>
----------------	---

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Verlängerung der Baugenehmigung zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Carport auf dem Grundstück Fl.Nr. 284/12, Gemarkung Frauendorf (St.-Aegidius-Str. 3), wird erteilt.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 10  
Nein-Stimmen: 0

<b>TOP 2.2</b>	<b>Antrag auf Verlängerung des Vorbescheides zur Erweiterung der Pension auf Fl.Nr. 1906/13, Gemarkung Bad Staffelstein (Kunigundenweg 1)</b>
----------------	---

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Verlängerung des Vorbescheides zur Erweiterung der Pension auf Fl.Nr. 1906/13, Gemarkung Bad Staffelstein (Kunigundenweg 1), Aktenzeichen des Landratsamtes Lichtenfels: 2005-1035, wird erteilt.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 10  
Nein-Stimmen: 0

<b>TOP 2.3</b>	<b>Bauvoranfrage über Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage auf Fl.Nr. 223, Gemarkung Schönbrunn (Reundorfer Str. 29)</b>
----------------	---

**Beschluss:**

Die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens zur Bauvoranfrage über Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage auf Fl.Nr. 223, Gemarkung Schönbrunn (Reundorfer Str. 29), wird bei Vorlage eines entsprechenden Bauantrages in Aussicht gestellt.

Das Grundstück wird über das öffentliche Weggrundstück Fl.Nr. 224, Gemarkung Schönbrunn, erschlossen. Im Grundstück wurde bereits im Rahmen der Errichtung des Wohnhauses Reundorfer Str. 31 eine Wasserleitung verlegt. Das Niederschlagswasser kann in den südöstlich des Grundstückes verrohrt verlaufenden Vorfluter „Schönbrunner Wasser“ abgeleitet werden. Ein Anschluss an den Schmutzwasserkanal an dem im Grundstück Fl.Nr. 224, Gemarkung Schönbrunn, verlaufenden Sammelkanal möglich. Bei einer eventuellen Grundstücksteilung sind entsprechende Geh-, -Fahrt- und Leitungsrechte dinglich zu sichern. Das besagte Baugrundstück befindet sich im Überschwemmungsgebiet des Maines. Ein gegebenenfalls durch Überbauung bzw. Geländeauffüllung bedingter wasserrechtlicher Retentionsraumausgleich ist mit dem Landratsamt Lichtenfels zu ermitteln und bei Vorlage eines Bauantrages entsprechend nachzuweisen.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 10  
Nein-Stimmen: 0

<b>TOP 2.4</b>	<b>Bauvoranfrage über Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf Fl.Nr. 260, Gemarkung Bad Staffelstein (Nähe Ringstraße)</b>
----------------	--

Während der Beratung erschien ein Stadtrat.

**Beschluss:**

Die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens zur Bauvoranfrage über Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf Fl.Nr. 260, Gemarkung Bad Staffelstein (Nähe Ringstraße), kann nicht in Aussicht gestellt werden.

Das besagte Grundstück liegt im Geltungsbereich des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Altstadt Bad Staffelstein“, für das eine Sanierungssatzung erlassen wurde. Nach § 3 Sanierungssatzung findet § 144 Abs. 1 BauGB Anwendung, das heißt, dass unter anderem die Verwirklichung von Vorhaben (§ 14 Abs. 1 i. V. m. § 29 BauGB) der schriftlichen Genehmigung der Gemeinde bedürfen. Eine Genehmigung darf nur versagt werden, wenn „Grund zur Annahme besteht, dass das Vorhaben... die Durchführung der Sanierung unmöglich machen oder wesentlich erschweren“ würde oder „den Zielen und Zwecken der Sanierung“ zuwiderläuft (§ 145 Abs. 2 BauGB).

In den Vorbereitenden Untersuchungen zur Altstadtsanierung der Stadt Staffelstein werden als städtebauliche Sanierungsziele entlang der ehemaligen Stadtbefestigung das „Freilegen des

Wallgrabens, Weiterführung der Stadtmauersanierung, Schaffung eines attraktiven Rundweges um die Altstadt“ sowie das Anlegen von Stellplätzen und die Pflanzung von Bäumen definiert (u. a. Nrn. 11.4, 12 der VU). Die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses auf Fl.Nr. 260, Gemarkung Bad Staffelstein, im Bereich des ehemaligen Wallgrabens würde demnach diese städtebaulichen Sanierungsziele unmöglich machen und zuwiderlaufen. Auch im Rahmen der derzeit in Durchführung befindlichen Fortschreibung der Vorbereitenden Untersuchungen werden sich nach derzeitigem Planungsstand diesbezüglich keine oder kaum Änderungen der bisherigen Sanierungsziele ergeben. Dies teilte das mit der Durchführung betraute Architekturbüro Plan & Werk auf Anfrage der Bauverwaltung mit.

Eine Genehmigung für das geplante Vorhaben nach § 144 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 145 Abs. 2 BauGB kann daher nicht erteilt werden.

Die in den Jahren 1973 und 1983 eingehobenen Herstellungsbeiträge zur Entwässerungsanlage i. H. v. 1.463,70 DM (dies entspricht 748,38 € bei einem Umrechnungswert von 1,95583) sind zurückzuerstatten.

#### **Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 11  
Nein-Stimmen: 0

<b>TOP 2.5</b>	<b>Aufstellung des Bebauungsplanes "Altenbanz - Am Melm"; Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen und Beschluss der öffentlichen Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange</b>
----------------	--

#### **Beschluss:**

Der Bauausschuss billigt den nach erfolgter Abwägung modifizierten Bebauungsplanentwurf „Altenbanz – Am Melm“ mit Stand 10.01.2017 und beschließt dessen öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) sowie die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB).

#### **Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 11  
Nein-Stimmen: 0

<b>TOP 2.6</b>	<b>Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Sondergebiet: Einrichtungen für den Fremdenverkehr Schwabthal"; Billigungs- und Auslegungsbeschluss</b>
----------------	---

#### **Beschluss:**

Der Bauausschuss billigt den vorgelegten Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Sondergebiet: Einrichtungen für den Fremdenverkehr Schwabthal“ und beschließt die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB.

Zuvor muss im vorgelegten Entwurf das Energiehaus in Form des ursprünglichen Bestandsgebäudes ohne Baufenster abgeändert werden.

#### **Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 11  
Nein-Stimmen: 0

