

# SITZUNG

<b>Gremium:</b>	Grundstücks-, Umwelt- und Bauausschuss
<b>Sitzungstag:</b>	Dienstag, den 05.04.2016
<b>Beginn:</b>	14:00 Uhr
<b>Ende:</b>	15:37 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 von Herrn Arnold über Anbau eines Wintergartens an das bestehende Wohnhaus auf Fl.Nr. 2005/2, Gemarkung Bad Staffelstein
  - 1.2. Bauantrag von Herrn Schorn über Neubau eines Zweifamilienwohnhauses auf Fl.Nr. 1406, Gemarkung Schwabthal
  - 1.3. Bauantrag von Herrn Wendler über Anbau eines Balkons an das Bestandsgebäude auf Fl.Nr. 60, Gemarkung Unnersdorf
  - 1.4. Bauantrag von Herrn Schütz über Umbau im Obergeschoss mit Errichtung einer Dachterrasse auf Fl.Nr. 134, Gemarkung Uetzing
  - 1.5. Bauantrag von Herrn und Frau Hoffmann über Errichtung von 2 Dachgauben und Wohnhausanbau am bestehenden Wohnhaus auf Fl.Nr. 218/1, Gemarkung Wolfsdorf
  - 1.6. Bauantrag von Herrn und Frau Semjan über Errichtung einer Schleppegaupe auf Fl.Nr. 1592/5, Gemarkung Bad Staffelstein
  - 1.7. Bauantrag von Herrn Widulinski über Umbau eines Einfamilienhauses auf Fl.Nr. 2100/14, Gemarkung Bad Staffelstein
  - 1.8. Bauantrag von Herrn und Frau Tesar über Errichtung einer Dachgaube sowie eines überdachten Balkons und einer Garage mit überdachtem Stellplatz auf Fl.Nr. 1785/24, Gemarkung Bad Staffelstein
  - 1.9. Bauantrag von Herrn Lunz über Abriss eines bestehenden Gebäudes mit anschließendem Wiederaufbau auf Fl.Nr. 947, Gemarkung Schwabthal
  - 1.10. Bauantrag des Landkreises Lichtenfels über Errichtung einer Fluchttreppe im Nordtrakt der Viktor-von-Scheffel-Realschule Bad Staffelstein, Fl.Nr. 1781, Gemarkung Bad Staffelstein

2. Sonstige öffentliche Tagesordnungspunkte
  - 2.1. Antrag der Schön Klinik Bad Staffelstein auf Verlängerung der Baugenehmigung für einen 2. Bauabschnitt auf Fl.Nr. 589, Gemarkung Bad Staffelstein
  - 2.2. Bauvoranfrage von Herrn Hämmer über teilweise Umnutzung des Kellers zur Herstellung von Speiseeis und Einrichtung eines Straßenverkaufes auf Fl.Nr. 1840/3, Gemarkung Bad Staffelstein
  - 2.3. Bauvoranfrage von Herrn Hellmuth über Bebaubarkeit einer Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 60, Gemarkung Schönbrunn mit einem Wohnhaus
  - 2.4. Bauvoranfrage von Frau Pelkner und Herrn Krick über Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Garage auf Fl. Nr. 95/Teilfl., Gemarkung Altenbanz
  - 2.5. Erlass einer Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung Peunt - Loffeld; Abwägung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden sowie Träger öffentlicher Belange 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**

<b>TOP 1</b>	<b>Baupläne</b>
--------------	-----------------

<b>TOP 1.1</b>	<b>Bauantrag von Herrn Arnold über Anbau eines Wintergartens an das bestehende Wohnhaus auf Fl.Nr. 2005/2, Gemarkung Bad Staffelstein</b>
----------------	---

**Sachverhalt / Rechtslage:**

Herr Arnold hat einen Bauantrag über Anbau eines Wintergartens an das bestehende Wohnhaus auf Fl.Nr. 2005/2, Gemarkung Bad Staffelstein, eingereicht.

Bei dem Vorhaben soll der bestehende Balkon an der westlichen Giebelseite abgetragen und an der Südseite ein Wintergarten angebaut werden.

Das Vorhaben liegt innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile (§ 34 Abs. 1 BauGB) und fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die vorhandene Umgebungsbebauung ein. Die erforderlichen Nachbarunterschriften liegen vollständig vor.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag von Herrn Arnold über Anbau eines Wintergartens an das bestehende Wohnhaus auf Fl.Nr. 2005/2, Gemarkung Bad Staffelstein, wird erteilt.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen:	11
Nein-Stimmen:	0

<b>TOP 1.2</b>	<b>Bauantrag von Herrn Schorn über Neubau eines Zweifamilienwohnhauses auf Fl.Nr. 1406, Gemarkung Schwabthal</b>
----------------	--

**Sachverhalt / Rechtslage:**

Herr Schorn hat einen Bauantrag über Neubau eines Zweifamilienwohnhauses mit Doppelgarage auf Fl.Nr. 1406, Gemarkung Schwabthal, eingereicht.

Der Eingabeplanung ging bereits eine Bauvoranfrage voraus, der das Gremium in der Sitzung am 01.09.2015 grundsätzlich die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens erteilte. Als Maßgaben für das dem Außenbereich (§ 35 BauGB) zuzuordnende Vorhaben wurden jedoch die Zustimmung des Staatlichen Bauamtes hinsichtlich der direkten Lage des Baugrundstückes an der Staatsstraße St 2204 sowie die Angleichung der äußeren Gestaltung des Wohngebäudes hinsichtlich Geschosszahl und Dachform an den unmittelbar vorhandenen Gebäudebestand gefordert.

Das sonstige Vorhaben (§ 35 Abs. 2 BauGB) beeinträchtigt öffentliche Belange hinsichtlich der anderweitigen Darstellung im Flächennutzungsplan (§ 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauGB) sowie der Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes (§ 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 3 BauGB). Zum ver-

trägliches „sich Einfügen“ in das Orts- und Landschaftsbild wurde die Angleichung der äußeren Gestaltung des Gebäudes an die unmittelbaren Bestandsgebäude gefordert. Die vorgelegte Eingabeplanung mit zwei Vollgeschossen sowie flach geneigtem Walmdach ist in dieser Umgebung nicht vorhanden. Das Gebäude fügt sich in seiner Form, Größe und Gestaltung nicht ein und wirkt sich dadurch störend auf das Orts- und Landschaftsbild aus. Einer weiteren Forderung des Landratsamtes, den Gebäudestandort so weit wie möglich an die bestehende Bebauung im Südwesten zu verschieben, wurde ebenfalls nicht nachgekommen.

Nach Vorprüfung des Stadtbauamtes werden die Auflagen des Staatlichen Bauamtes bis auf die ausreichende Stellplatzzahl (für ein Zweifamilienhaus werden vier Stellplätze benötigt) erfüllt. Der Nachweis zweier weiterer Stellplätze dürfte auf dem Grundstück wohl unproblematisch sein, muss aber noch erfolgen.

Aus Sicht des Stadtbauamtes kann der vorgelegten Eingabeplanung das gemeindliche Einvernehmen und somit auch die ausnahmsweise Zulassung eines sonstigen Vorhabens im Außenbereich nicht erteilt werden.

In der anschließenden Diskussion wies der Gremiumsvorsitzende darauf hin, dass eine Bebauung in der bereits erfolgten Bauvoranfrage in Aussicht gestellt wurde, allerdings die geforderten Bedingungen zum größten Teil bei der Erstellung des Bauantrages vom Bauwerber nicht berücksichtigt wurden.

Da sich das Bauvorhaben im klassischen Außenbereich befindet, wird Stadtrat Schnapp dem Bauantrag nicht zustimmen. Stadtrat Richter könne sich mit dem Haustyp anfreunden, da dieser bereits am anderen Ortseingang zu finden ist, ansonsten spreche nichts für die Befürwortung der eingereichten Unterlagen.

Stadtrat Schröder forderte, dass man mit dem Bauwerber ein Gespräch führen solle, da dies im Vorfeld nicht passiert ist, um eine einvernehmliche Lösung herbeizuführen.

### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag von Herrn Schorn über Neubau eines Zweifamilienwohnhauses mit Doppelgarage auf Fl.Nr. 1406, Gemarkung Schwabthal, wird nicht erteilt.

Das Vorhaben liegt bauplanungsrechtlich im Außenbereich (§ 35 BauGB) und beeinträchtigt öffentliche Belange hinsichtlich der anderweitigen Darstellung im Flächennutzungsplan (§ 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauGB) sowie der Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes (§ 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 3 BauGB). Im Rahmen einer Bauvoranfrage wurde vom Bauausschuss in dessen Sitzung am 01.09.2015 die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens grundsätzlich in Aussicht gestellt, wenn das staatliche Bauamt aufgrund der direkten Lage des Baugrundstückes an der Staatsstraße St 2204 zustimmt und „die äußere Gestaltung des Wohngebäudes hinsichtlich Geschosshöhe und Dachform dem unmittelbar vorhandenen Bestand“ angleicht. Nach Vorprüfung des Stadtbauamtes werden die Auflagen des Staatlichen Bauamtes zwar bis auf die ausreichende Stellplatzzahl erfüllt, die zweigeschossige Bauweise sowie das flach geneigte Walmdach entsprechen nicht dem in unmittelbarer Umgebung vorhandenen Gebäudebestand. Das Gebäude fügt sich seiner Form, Größe und Gestaltung nicht ein und wirkt sich zudem störend auf das Orts- und Landschaftsbild aus. Einer ausnahmsweisen Zulassung des sonstigen Vorhabens nach § 35 Abs. 2 BauGB kann demnach anhand der vorgelegten Eingabeplanung nicht zugestimmt werden.

Zwischen Bauwerber und Stadtbauamt soll im Rahmen eines Gesprächstermins versucht werden, eine einvernehmliche Lösung herbeizuführen.

### **Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen:	9
Nein-Stimmen:	2

<b>TOP 1.3</b>	<b>Bauantrag von Herrn Wendler über Anbau eines Balkons an das Bestandsgebäude auf Fl.Nr. 60, Gemarkung Unnersdorf</b>
----------------	--

**Sachverhalt / Rechtslage:**

Herr Wendler hat einen Bauantrag über Anbau eines Balkons an das Bestandsgebäude auf Fl.Nr. 60, eingereicht.

Der 4,5 m x 2 m große Balkon soll im Bereich des I. Obergeschosses an der südlichen Giebelwand des Bestandsgebäudes angebracht werden.

Das Vorhaben liegt innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile (§ 34 Abs. 1 BauGB) und fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die vorhandene Umgebungsbebauung ein. Aufgrund der Grenznähe ist eine Abstandsflächenübernahme auf dem Nachbargrundstück Fl.Nr. 63, Gemarkung Unnersdorf, notwendig, die den Antragsunterlagen jedoch nicht beigelegt ist. Die Entscheidung darüber liegt im Zuständigkeitsbereich des Landratsamtes Lichtenfels. Die Nachbarunterschrift liegt vor.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag von Herrn Wendler über Anbau eines Balkons an das Bestandsgebäude auf Fl.Nr. 60, Gemarkung Unnersdorf, wird erteilt.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen:	11
Nein-Stimmen:	0

<b>TOP 1.4</b>	<b>Bauantrag von Herrn Schütz über Umbau im Obergeschoss mit Errichtung einer Dachterrasse auf Fl.Nr. 134, Gemarkung Uetzing</b>
----------------	--

**Sachverhalt / Rechtslage:**

Herr Schütz hat einen Bauantrag über Umbau im Obergeschoss des Bestandsgebäudes mit Errichtung einer Dachterrasse auf Fl.Nr. 134, Gemarkung Uetzing, eingereicht.

Dabei soll im I. Obergeschoss des dem direkt an das denkmalgeschützte Gebäude angrenzenden Anbaus ein Raum zu Wohnzwecken umgebaut und im Südosten mittels eines Dacheinschnittes eine Dachterrasse errichtet werden.

Das Vorhaben liegt innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile (§ 34 Abs. 1 BauGB) und fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die vorhandene Umgebungsbebauung ein. Die erforderlichen Nachbarunterschriften liegen vor. Aufgrund des Eingriffes in die historische Bausubstanz wird seitens des Stadtbauamtes jedoch auf die Erfordernis einer denkmalpflegerische Erlaubnis hingewiesen, die noch gesondert zu beantragen ist.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag von Herrn Schütz über Umbau im Obergeschoss mit Errichtung einer Dachterrasse auf Fl.Nr. 134, Gemarkung Uetzing, wird erteilt.

Aufgrund des Eingriffes in die historische Bausubstanz wird seitens des Stadtbauamtes jedoch auf die Erfordernis einer denkmalpflegerische Erlaubnis hingewiesen, die noch gesondert zu beantragen ist.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 11  
Nein-Stimmen: 0

<b>TOP 1.5</b>	<b>Bauantrag von Herrn und Frau Hoffmann über Errichtung von 2 Dachgauben und Wohnhausanbau am bestehenden Wohnhaus auf Fl.Nr. 218/1, Gemarkung Wolfsdorf</b>
----------------	---

**Sachverhalt / Rechtslage:**

Herr und Frau Hoffmann haben einen Bauantrag über Errichtung von 2 Dachgauben und Wohnhausanbau am bestehenden Wohnhaus auf Fl.Nr. 218/1, Gemarkung Wolfsdorf, eingereicht.

Die Gauben sind auf der nordöstlichen und südwestlichen Dachfläche des Bestandsgebäudes geplant. Zudem soll in südöstliche Richtung ein Anbau errichtet werden.

Das Vorhaben liegt innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile (§ 34 Abs. 1 BauGB) und fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die vorhandene Umgebungsbebauung ein. Die erforderlichen Nachbarunterschriften liegen vollständig vor. Auf dem Grundstück werden fünf Stellplätze nachgewiesen, was den Anforderungen der Garagen- und Stellplatzsatzung der Stadt Bad Staffelstein mehr als gerecht wird.

In der Diskussion begrüßte Erster Bürgermeister Kohmann die zusätzliche Schaffung von Wohnraum und die damit einhergehende Verdichtung des Bestandes.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag von Herrn und Frau Hoffmann über Errichtung von 2 Dachgauben und Wohnhausanbau am bestehenden Wohnhaus auf Fl.Nr. 218/1, Gemarkung Wolfsdorf, wird erteilt.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 11  
Nein-Stimmen: 0

<b>TOP 1.6</b>	<b>Bauantrag von Herrn und Frau Semjan über Errichtung einer Schleppgaube auf Fl.Nr. 1592/5, Gemarkung Bad Staffelstein</b>
----------------	---

**Sachverhalt / Rechtslage:**

Herr und Frau Semjan haben einen Bauantrag über Errichtung einer Schleppgaube auf dem vorhandenen Satteldach, Fl.Nr. 1592/5, Gemarkung Bad Staffelstein, eingereicht.

Die Gaube mit einem 5° geneigtem Schlepddach soll der Erweiterung der bestehenden Räume zu Wohnzwecken dienen.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Pferdsfelder Weg“ und entspricht den darin enthaltenen Festsetzungen. Die Nachbarunterschriften liegen vollständig vor.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag von Herrn und Frau Semjan über Errichtung einer Schleppgaube auf dem vorhandenen Satteldach auf Fl.Nr. 1592/5, Gemarkung Bad Staffelstein, wird erteilt.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 11  
Nein-Stimmen: 0

<b>TOP 1.7</b>	<b>Bauantrag von Herrn Widulinski über Umbau eines Einfamilienhauses auf Fl.Nr. 2100/14, Gemarkung Bad Staffelstein</b>
----------------	---

**Sachverhalt / Rechtslage:**

Herr Widulinski hat einen Bauantrag über Umbau eines Einfamilienhauses auf Fl.Nr. 2100/14, Gemarkung Bad Staffelstein, eingereicht.

Dabei sollen neben einigen Innenumbauten, Vergrößerung eines Fensters und Einzug eines neuen Kamins zwei Schleppgauben auf dem Dach errichtet werden.

Das Vorhaben liegt innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile (§ 34 Abs. 1 BauGB) und fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die vorhandene Umgebungsbebauung ein. Die Nachbarunterschriften liegen vollständig vor.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag von Herrn Widulinski über Umbau eines Einfamilienhauses auf Fl.Nr. 2100/14, Gemarkung Bad Staffelstein, wird erteilt.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 11  
Nein-Stimmen: 0

<b>TOP 1.8</b>	<b>Bauantrag von Herrn und Frau Tesar über Errichtung einer Dachgaube sowie eines überdachten Balkons und einer Garage mit überdachtem Stellplatz auf Fl.Nr. 1785/24, Gemarkung Bad Staffelstein</b>
----------------	--

**Sachverhalt / Rechtslage:**

Herr und Frau Tesar haben einen Bauantrag über Errichtung einer Dachgaube sowie eines überdachten Balkons und einer Garage mit überdachtem Stellplatz auf Fl.Nr. 1785/24, Gemarkung Bad Staffelstein, eingereicht.

Im Zuge dieser Baumaßnahme soll das Dachgeschoss zu einer abgeschlossenen Wohnung ausgebaut werden. Der dabei entstehenden Nachweispflicht für zwei weitere Stellplätze wird durch den Garagen- und Stellplatzbau vollumfänglich nachgekommen. Zur Verwirklichung des Vorhabens ist eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Südwestlich der Angerstraße – Teil I“, in dessen Geltungsbereich dieses liegt, hinsichtlich Garagenstandorts außerhalb der dafür im Bebauungsplan vorgesehenen Flächen erforderlich. Die Nachbarunterschriften liegen vor.

Ein Stadtrat verließ um 14.33 Uhr den Sitzungssaal, er nahm an der Abstimmung nicht teil.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag von Herrn und Frau Tesar über Errichtung einer Dachgaube sowie eines überdachten Balkons und einer Garage mit überdachtem Stellplatz auf Fl.Nr. 1785/24, Gemarkung Bad Staffelstein, wird erteilt.

Die zur Verwirklichung des Vorhabens erforderliche Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Südwestlich der Angerstraße – Teil I“ hinsichtlich Garagenstandorts außerhalb der dafür im Bebauungsplan vorgesehenen Flächen wird erteilt.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 10  
Nein-Stimmen: 0

<b>TOP 1.9</b>	<b>Bauantrag von Herrn Lunz über Abriss eines bestehenden Gebäudes mit anschließendem Wiederaufbau auf Fl.Nr. 947, Gemarkung Schwabthal</b>
----------------	---

**Sachverhalt / Rechtslage:**

Herr Lunz hat einen Bauantrag über Abriss eines bestehenden Gebäudes mit anschließendem Wiederaufbau auf Fl.Nr. 947, Gemarkung Schwabthal, eingereicht.

Das Vorhaben liegt innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile (§ 34 Abs. 1 BauGB) und fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die vorhandene Umgebungsbebauung ein. Allerdings ist zur Verwirklichung des Vorhabens eine Abstandsflächenübernahme auf das südlich angrenzende, stadteigene Grundstück Fl.Nr. 948, Gemarkung Schwabthal mit 2,54 m<sup>2</sup> erforderlich. Auf diesem Grundstück befindet sich das noch im Bau befindliche neue Feuerwehrhaus Kümmersreuth. Nachteile durch eine Abstandsfläche sind für die Stadt nicht ersichtlich, da in diesem Bereich nur Außenanlagen vorgesehen sind.

Der Stadtrat nahm ab 14.35 Uhr an der Sitzung wieder teil.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag von Herrn Lunz über Abriss eines bestehenden Gebäudes mit anschließendem Wiederaufbau auf Fl.Nr. 947, Gemarkung Schwabthal, wird erteilt.

Der zur Verwirklichung des Vorhabens notwendigen Abstandsflächenübernahme auf das südlich angrenzende, stadteigene Grundstück Fl.Nr. 948, Gemarkung Schwabthal mit 2,54 m<sup>2</sup> wird zugestimmt.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 11  
Nein-Stimmen: 0

Bevor der TOP 1.10 vom Gremiumsvorsitzenden aufgerufen wurde, bat dieser um Aufnahme des Bauantrages wegen Dringlichkeit in die Tagesordnung. Der Bauausschuss signalisierte einstimmig seine Zustimmung.

<b>TOP 1.10</b>	<b>Bauantrag des Landkreises Lichtenfels über Errichtung einer Fluchttreppe im Nordtrakt der Viktor-von-Scheffel-Realschule Bad Staffelstein, Fl.Nr. 1781, Gemarkung Bad Staffelstein</b>
-----------------	---

**Sachverhalt / Rechtslage:**

Der Landkreis Lichtenfels hat einen Bauantrag über Errichtung einer Fluchttreppe im Nordtrakt der Viktor-von-Scheffel-Realschule Bad Staffelstein, Fl.Nr. 1781, Gemarkung Bad Staffelstein, eingereicht.

Die Fluchttreppe soll in Stahlbauweise errichtet werden und ist bei der Umsetzung des Brandschutzkonzeptes für die Realschule erforderlich. Seitens des Stadtbauamtes bestehen keinerlei Bedenken hinsichtlich des Innenbereichsvorhabens (§ 34 Abs. 1 BauGB).

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag des Landkreises Lichtenfels über Errichtung einer Fluchttreppe im Nordtrakt der Viktor-von-Scheffel-Realschule Bad Staffelstein, Fl.Nr. 1781, Gemarkung Bad Staffelstein, wird erteilt.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 11  
Nein-Stimmen: 0

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

<b>TOP 2.1</b>	<b>Antrag der Schön Klinik Bad Staffelstein auf Verlängerung der Baugenehmigung für einen 2. Bauabschnitt auf Fl.Nr. 589, Gemarkung Bad Staffelstein</b>
----------------	--

**Sachverhalt / Rechtslage:**

Die Schön Klinik Bad Staffelstein hat einen Antrag auf Verlängerung der Baugenehmigung vom 24.06.1996 für einen 2. Bauabschnitt auf Fl.Nr. 589, Gemarkung Bad Staffelstein, eingereicht.

Die Baugenehmigung wurde zuletzt mit Bescheid des Landratsamtes Lichtenfels vom 16.05.2014 verlängert. Städtebauliche Gründe, die gegen eine weitere Verlängerung um zwei Jahre (Art. 69 Abs. 2 BayBO) sprechen, sind nicht ersichtlich.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag der Schön Klinik Bad Staffelstein auf Verlängerung der Baugenehmigung vom 24.06.1996, zuletzt verlängert mit Bescheid vom 16.05.2014, für einen 2. Bauabschnitt auf Fl.Nr. 589, Gemarkung Bad Staffelstein, wird erteilt.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 11  
Nein-Stimmen: 0

<b>TOP 2.2</b>	<b>Bauvoranfrage von Herrn Hämmer über teilweise Umnutzung des Kellers zur Herstellung von Speiseeis und Einrichtung eines Straßenverkaufes auf Fl.Nr. 1840/3, Gemarkung Bad Staffelstein</b>
----------------	---

**Sachverhalt / Rechtslage:**

Herr Hämmer hat eine Bauvoranfrage über teilweise Umnutzung des Kellers zur Herstellung von Speiseeis und Einrichtung eines Straßenverkaufes auf Fl.Nr. 1840/3, Gemarkung Bad Staffelstein, eingereicht.

Das Vorhaben liegt innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile (§ 34 Abs. 1 BauGB) und fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die vorhandene Umgebungsbebauung ein. Die Herstellung von Speiseeis ist laut Handwerkskammer grundsätzlich eine handwerkliche Tätigkeit. Nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sind nichtstörende Handwerksbetriebe in allgemeinen Wohngebieten (was dem vorherrschenden Gebietstyp entspricht) allgemein zulässig. Aufgrund der Errichtung einer Verkaufsstätte ist nach den Maßgaben der der Stellplatz- und Garagensatzung der Stadt Bad Staffelstein ein zusätzlicher Stellplatz nachzuweisen.

**Beschluss:**

Die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens zur Bauvoranfrage von Herrn Hämmer über teilweise Umnutzung des Kellers zur Herstellung von Speiseeis und Einrichtung eines Straßenverkaufs auf Fl.Nr. 1840/3, Gemarkung Bad Staffelstein, wird bei Vorlage eines entsprechenden Bauantrages in Aussicht gestellt. Auf dem Grundstück ist nach Maßgabe der Stellplatz- und Garagensatzung der Stadt Bad Staffelstein ein zusätzlicher Stellplatz nachzuweisen.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 11  
Nein-Stimmen: 0

<b>TOP 2.3</b>	<b>Bauvoranfrage von Herrn Hellmuth über Bebaubarkeit einer Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 60, Gemarkung Schönbrunn mit einem Wohnhaus</b>
----------------	---

**Sachverhalt / Rechtslage:**

Herr Hellmuth hat eine Bauvoranfrage über Bebaubarkeit einer Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 60, Gemarkung Schönbrunn mit einem Wohnhaus eingereicht.

Dabei soll eine ca. 600 m<sup>2</sup> große Teilfläche im nördlichen Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 60, Gemarkung Schönbrunn, abgeteilt und mit einem Wohnhaus bebaut werden. Die Zufahrt zum neu gebildeten Grundstück soll dann über die Brunnenstraße erfolgen.

Seitens des Stadtbauamtes wird das Innenbereichsvorhaben (§ 34 Abs. 1 BauBG) begrüßt, da durch die Nachverdichtung sowie die teilweise Umnutzung der nicht mehr benötigten landwirtschaftlichen Hofstelle einer anderweitigen Entwicklung in den Außenbereich generell vorzuziehen ist. Die Gestaltung des geplanten Wohnhauses hinsichtlich Geschosshöhe, Dachform und –neigung ist dem unmittelbar angrenzenden Gebäudebestand anzugleichen. Für den Standort des Wohnhauses sind die bauordnungsrechtlichen Vorschriften hinsichtlich Abstandsflächen einzuhalten.

**Beschluss:**

Die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens zur Bauvoranfrage von Herrn Hellmuth über Bebaubarkeit einer Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 60, Gemarkung Schönbrunn mit einem Wohnhaus wird bei Vorlage eines entsprechenden Bauantrages in Aussicht gestellt.

Die Gestaltung des geplanten Wohnhauses hinsichtlich Geschosshöhe, Dachform und –neigung ist dem unmittelbar angrenzenden Gebäudebestand anzugleichen. Für den Standort des Wohnhauses sind die bauordnungsrechtlichen Vorschriften hinsichtlich Abstandsflächen einzuhalten.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 11  
Nein-Stimmen: 0

Bevor der TOP 2.4 vom Gremiumsvorsitzenden aufgerufen wurde, bat dieser um Aufnahme der Bauvoranfrage wegen Dringlichkeit in die Tagesordnung. Der Bauausschuss signalisierte einstimmig seine Zustimmung.

<b>TOP 2.4</b>	<b>Bauvoranfrage von Frau Pelkner und Herrn Krick über Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Garage auf Fl. Nr. 95/Teilfl., Gemarkung Altenbanz</b>
----------------	--

**Sachverhalt / Rechtslage:**

Frau Pelkner und Herr Krick haben eine Bauvoranfrage über Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Garage auf Fl. Nr. 95/Teilfl., Gemarkung Altenbanz, eingereicht.

Das Vorhaben ist im östlichen Anschluss an die bereits begonnene Wohnbebauung im Bereich Am Melm im Stadtteil Altenbanz geplant.

Das Vorhaben ist bauplanungsrechtlich dem Außenbereich (§ 35 BauGB) zuzuordnen. Mangels Privilegierung nach § 35 Abs. 1 BauGB ist eine ausnahmsweise Zulassung als sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB nur möglich, wenn öffentliche Belange, wie in § 35 Abs. 3 BauGB aufgeführt, nicht beeinträchtigt werden. Aufgrund der bereits begonnenen Wohnbebauung im westlichen Bereich der Straße Am Melm sowie des fehlenden direkten Bebauungszusammenhangs zum Ortsrand sind deutlich Zersiedelungsansätze ablesbar, sodass dadurch ein solcher öffentlicher Belang (§ 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7 BauGB) beeinträchtigt wird. Eine ausnahmsweise Zulassung als sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2. BauGB ist daher nicht möglich. Da die Darstellung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich der beabsichtigten Wohnbebauung entspricht wird unter Berücksichtigung des Entwicklungsgebotes nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB seitens der Bauverwaltung die Aufstellung eines Bebauungsplanes als erforderlich erachtet und empfohlen. Außerdem kann nur durch eine Bauleitplanung eine geordnete städtebauliche Entwicklung (§ 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB) gewährleistet werden. Im Verfahren können über die vorhandenen Grundstücksgrenzen hinweg angemessene Bauparzellen gebildet und anschließend umgesetzt werden.

Für die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens ist ein entsprechender Aufstellungsbeschluss zu fassen, der jedoch aufgrund Art. 32 Abs. 2 Satz 2 Nr. 2 GO ausschließlich im Zuständigkeitsbereich des Stadtrates liegt. Dem Bauausschuss wird seitens der Bauverwaltung angeraten, einen diesbezüglichen Empfehlungsbeschluss zu fassen.

In der anschließenden Diskussion kündigte der Gremiumsvorsitzende an, sich für eine Vorabgenehmigung einzusetzen, da bei der Aufstellung des Bebauungsplanes mit zwei Jahren zu rechnen ist und die Bauwerber zeitnah den Neubau eines Hauses realisieren wollen.

Stadtrat Richter fragte, warum man bereits die zwei daneben bestehenden Wohnhäuser genehmigt habe. Man könne daher nach seiner Meinung bei Vorlage eines Bauantrages die Zustimmung in Aussicht stellen.

**Beschluss:**

Die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens zur Bauvoranfrage von Frau Pelkner und Herrn Krick über Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Garage auf Fl. Nr. 95/Teilfl., Gemarkung Altenbanz, kann derzeit leider nicht in Aussicht gestellt werden.

Das Vorhaben liegt bauplanungsrechtlich im Außenbereich (§ 35 BauGB). Aufgrund der beginnenden Zersiedelung des Ortsrandes, die vor allem durch den fehlenden direkten Bebauungszusammenhang zum Ortsrand deutlich ablesbar ist, wird ein öffentlicher Belang (§ 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7 BauGB) beeinträchtigt, der eine ausnahmsweise Zulassung als sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2. BauGB unmöglich macht. Zur Verwirklichung weiterer Bauvorhaben im Bereich „Am Melm“ im Stadtteil Altenbanz ist vorab die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Seitens des Bauausschusses wird dem Stadtrat aufgrund dessen Zuständigkeit

nach Art. 32 Abs. 2 Satz 2 Nr. 2 GO empfohlen, den zur Einleitung des Bauleitplanverfahrens erforderlichen Aufstellungsbeschluss in einer seiner nächsten Sitzungen zu fassen.

Erster Bürgermeister Kohmann wird ermächtigt, bei der Vorlage eines Bauantrages sich für eine Vorabgenehmigung einzusetzen, da bei der Aufstellung des Bebauungsplanverfahrens mit zwei Jahren zu rechnen ist.

### **Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 11  
Nein-Stimmen: 0

<b>TOP 2.5</b>	<b>Erlass einer Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung Peunt - Loffeld; Abwägung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden sowie Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen, Satzungsbeschluss</b>
----------------	---

### **Sachverhalt / Rechtslage:**

Der Stadtrat der Stadt Bad Staffelstein hat in seiner Sitzung am 22.09.2015 beschlossen, eine Satzung über die Klarstellung der Grenze eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles in einem Teilbereich des Stadtteiles Loffeld und über die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil – „Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung Peunt – Loffeld“ nach § 34 Abs. 4 Nrn. 1 und 3 Baugesetzbuch (BauGB) sowie Art. 23, 24 und 26 Gemeindeordnung (GO) beschlossen.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung sowie die der Behörden und Träger öffentlicher Belange erfolgten in der Zeit vom 05.10.2015 bis 05.11.2015. Nach erfolgter Prüfung und Abwägung der eingegangenen Stellungnahme beschloss der Bauausschuss in seiner Sitzung am 02.02.2016 die Öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB. Diese erfolgte nach Bekanntmachung vom 15.02.2016 in der Zeit vom 23.02.2016 bis 22.03.2016

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden vom Stadtbauamt geprüft und mit den planerischen Zielen gegenseitig gerecht untereinander und gegeneinander abgewogen (§ 1 Abs. 7 BauGB).

Die nachstehenden Abwägungsergebnisse sind nun zu beschließen:

#### **1. Beteiligung der Öffentlichkeit**

Es sind keine Stellungnahmen eingegangen.

#### **2. Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange**

**Landesamt für Denkmalpflege  
Hofgraben 4  
80539 München**

Stellungnahme vom 07.03.2016

„...Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:

### Bodendenkmalpflegerische Belange:

Im Planungsbereich wurden er Fachbehörde bereits Oberflächenfunde gemeldet. Diese deuten auf eine vorgeschichtliche Siedlung hin. Im Lauterbachtal südlich des Staffelbergs liegen zahlreiche weitere Fundstellen und ausgewiesene Bodendenkmäler vor. Aufgrund der besonderen Siedlungsgunst sowie der Denkmal- und Funddichte im unmittelbaren Umfeld ist mit hoher Wahrscheinlichkeit mit dem Auffinden von Bodendenkmälern zu rechnen.

Die in der Nähe befindlichen Bodendenkmäler sind auch öffentlich im Internet einsehbar. Eine Orientierungshilfe bietet der öffentlich unter <http://www.geoportal.bayern.de/bayernatlas> zugängige bayernatlas-denkmal.

Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 DSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege Priorität. Weitere Planungsschritte sollten diesen Aspekt bereits berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken. Dies kann beispielsweise durch eine konservatorische Überdeckung der Denkmalsubstanz (Verbunden mit dem Verzicht auf besonders substanzgefährdende Bodeneingriffe, wie z. B. Unterkellerung) erreicht werden.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege berät unter diesem Aspekt im Rahmen der nächsten Planungsschritte gerne.

Bodeneingriffe aller Art bedürfen im Rahmen der vorgelegten Planung der Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG. Dieser Erlaubnisbescheid ist in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.

Die mit dem Bayerischen Staatsministerium des Innern abgestimmte Rechtsauffassung des Bayerischen Staatsministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst und des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege zur Überplanung von (Boden-)Denkmälern entnehmen Sie bitte der Homepage des BfD: <http://www.blfd.bayern.de/bodendenkmalpflege/service/index.php> (rechtliche Grundlagen bei der Überplanung von Bodendenkmälern)...

### Stellungnahme:

Die o. g. Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege vom 07.03.2016 wird zur Kenntnis genommen. Wie bereits im Abwägungsbeschluss vom 02.02.2016 aufgeführt, wurde bei der Planung geprüft und berücksichtigt, dass der Geltungsbereich der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung Peunt – Loffeld nicht in einem und auch nicht in der unmittelbaren Nähe eines kartierten Bodendenkmals liegt. Funde, wie vom Landesamt genannt, die aber noch nicht zu der Ausweisung eines Bodendenkmals geführt haben, sind bei einer über 7.000 Jahre alten Siedlungskultur in unserer Region theoretisch fast überall möglich und lassen daher nur Raum für Mutmaßungen. Unter den Hinweisen im textlichen Teil des der Satzung zugrunde liegenden Planteils wurde bereits aufgenommen, dass auftretende „vor- und frühgeschichtliche Funde nach dem Bayerischen Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden müssen“. Die Belange des Denkmalschutzes sind demnach entsprechend gewürdigt, weitere Ausführungen im textlichen Teil als nicht notwendig erachtet.

Tatsächliche und dann meldepflichtige Bodeneingriffe erfolgen erst im Rahmen der nach Rechtskrafterlangung der Satzung möglichen Erschließungsarbeiten. Seitens der Stadt Bad Staffelstein werden dann auch die entsprechenden Erlaubnisse beantragt. Für die angebotene Beratung danken wir schon heute und kommen zu gegebener Zeit gerne darauf zurück.

### Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss der Stadt Bad Staffelstein nimmt die Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege vom 07.03.2016 zur Kenntnis.

Wie bereits im Abwägungsbeschluss vom 02.02.2016 aufgeführt, wurde bei der Planung geprüft und berücksichtigt, dass der Geltungsbereich der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung Peunt – Loffeld nicht in einem und auch nicht in der unmittelbaren Nähe eines kartierten Bodendenkmals liegt. Funde, wie vom Landesamt genannt, die aber noch nicht zu der Ausweisung eines Bodendenkmals geführt haben, sind bei einer über 7.000 Jahre alten Siedlungskultur in unserer Region theoretisch fast überall möglich und lassen daher nur Raum für Mutma-

ßungen. Unter den Hinweisen im textlichen Teil des der Satzung zugrunde liegenden Planteils wurde bereits aufgenommen, dass auftretende „vor- und frühgeschichtliche Funde nach dem Bayerischen Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden müssen“. Die Belange des Denkmalschutzes sind demnach entsprechend gewürdigt, weitere Ausführungen im textlichen Teil als nicht notwendig erachtet. Tatsächliche und dann meldepflichtige Bodeneingriffe erfolgen erst im Rahmen der nach Rechtskrafterlangung der Satzung möglichen Erschließungsarbeiten. Seitens der Stadt Bad Staffelstein werden dann auch die entsprechenden Erlaubnisse beantragt. Für die angebotene Beratung danken wir schon heute und kommen zu gegebener Zeit gerne darauf zurück.

#### **Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen:	11
Nein-Stimmen:	0

### **3. Behörden, Träger öffentlicher Belange ohne Einwände**

**Wasserwirtschaftsamt Kronach  
Kulmbacher Str. 15  
96317 Kronach**

Stellungnahme vom 23.02.2016

„...zum o. g. Vorhaben haben wir mit Schreiben vom 07.10.2015, 1-4622-L165-8792/2015, Stellung genommen. Entsprechende Hinweise und Anregungen wurden gemäß Beschlussbuchauszug gewürdigt und in den Satzungsentwurf unter „3. Wasserrechtliche Hinweise“ aufgenommen. Neue wasserwirtschaftlich relevante Tatbestände liegen nicht vor.“

**BUND Naturschutz in Bayern e.V.  
Coburger Str. 33  
96215 Lichtenfels**

Stellungnahme vom 18.02.2015

„... der Bund Naturschutz bedankt sich für die Beteiligung am oben genannten Verfahren und hält an seiner Stellungnahme vom 13.10.2015 fest“.

#### **Beschluss:**

Der Bauausschuss der Stadt Bad Staffelstein beschließt den vorliegenden Entwurf der "Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung Peunt – Loffeld", in der Fassung vom 02.02.2016 als Satzung.

#### **Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen:	11
Nein-Stimmen:	0