

# SITZUNG

**Gremium:** Grundstücks-, Umwelt- und Bauausschuss

**Sitzungstag:** Dienstag, den 03.02.2015

**Beginn:** 14:00 Uhr

**Ende:** 15:15 Uhr

Von den 11 ordnungsgemäß geladenen Mitgliedern des Grundstücks-, Umwelt- und Bauausschusses waren 9 anwesend, 2 entschuldigt, nicht entschuldigt, so dass die beschlussfähige Zahl, nämlich mehr als die Hälfte der gesetzlichen Mitgliederzahl, anwesend war. Namentliches Verzeichnis nachfolgend.

## Tagesordnung :

### Öffentlicher Teil

1. Ortsbesichtigungen
  - 1.1. Tektur zum Bauantrag von Monika und Dr. Carl-Albrecht Schiller, Neubanz, über Wohnhausneubau auf Fl.Nr. 1390/1, Gemarkung Unnersdorf
2. Baupläne
  - 2.1. Bauantrag von Holger Then, Bad Staffelstein, über Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garagengebäude auf Fl.Nr. 512/3, Gemarkung Unnersdorf
  - 2.2. Bauantrag von Sabine und Florian Hacker, Bad Staffelstein, über Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit einer Garage und einem Carport auf Fl.Nr. 1402/28, Gemarkung Bad Staffelstein
  - 2.3. Tektur zum Bauantrag von Günther Zillig, Nedensdorf, über Errichtung eines Betriebsgebäudes, Verkaufsflächen für Automobile und einer SB-Waschhalle auf Fl.Nr. 983, Gemarkung Bad Staffelstein
3. Sonstige öffentliche Tagesordnungspunkte
  - 3.1. Bauvoranfrage von Jutta und Martin Holhut, Uetzing, über Errichtung einer Halle auf Fl.Nr. 394, Gemarkung Uetzing
  - 3.2. Bauvoranfrage von Michael und Tina Endres, Weismain, über Errichtung eines Einfamilienhauses auf Fl.Nr. 243/7, Gemarkung Grundfeld
  - 3.3. Widmungen und Änderungen von öffentlichen Straßen und Wegen
  - 3.4. Erstaufforstungsantrag von Maria Neupert, Stublang, für die Grundstücke Fl.Nrn. 1135/T, 2432/T, Gemarkung Stublang
  - 3.5. Sonstiges öffentlich

**Begrüßung**

Zweiter Bürgermeister Stich, der den Ersten Bürgermeister Kohmann, der dienstlich verhindert war, vertrat, 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>Ortsbesichtigungen</b>
--------------	---------------------------

<b>TOP 1.1</b>	<b>Tektur zum Bauantrag von Monika und Dr. Carl-Albrecht Schiller, Neubanz, über Wohnhausneubau auf Fl.Nr. 1390/1, Gemarkung Unnersdorf</b>
----------------	---

**Sachverhalt / Rechtslage:**

Frau und Herr Monika und Dr. Carl-Albrecht Schiller haben eine Tektur zum bereits genehmigten Wohnhausneubau auf Fl.Nr. 1390/1, Gemarkung Unnersdorf, eingereicht.

Hierbei ist im Nordosten die Errichtung eines großzügig und massiv gestalteten Treppenaufganges geplant. Zusätzlich werden weitere Auffüllungen im Südwesten des Grundstückes über das ursprünglich beantragte Maß vorgenommen sowie im Süden ein Grillplatz angelegt werden. Die Anlagen erstrecken sich zusätzlich in den Außenbereich und in das festgesetzte Landschaftsschutzgebiet und sollen mit Stützmauern versehen werden.

Mit der Ausführung wurde bereits begonnen, aufgrund Beschwerden aus der Nachbarschaft wurde der Vorgang durch den Baukontrolleur des Landratsamtes aufgenommen.

Vor Beschlussfassung fand ein Ortstermin statt.

Nach einer längeren Diskussion im Sitzungssaal kam das Gremium einstimmig zu dem Entschluss, den von der Verwaltung vorgeschlagenen Beschluss mit zu tragen.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zur Tektur zum Bauantrag von Frau und Herrn Monika und Dr. Carl-Albrecht Schiller über Wohnhausneubau auf Fl.Nr. 1390/1, Gemarkung Unnersdorf, wird nur für den Treppenaufgang im Nordosten erteilt.

Die Auffüllungen im Südwesten des Grundstückes über das ursprünglich beantragte Maß sowie der geplante Grillplatz im Süden erstrecken sich in den Außenbereich und in das festgesetzte Landschaftsschutzgebiet, sodass hierfür das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt werden kann.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen:	9
Nein-Stimmen:	0

<b>TOP 2</b>	<b>Baupläne</b>
--------------	-----------------

<b>TOP 2.1</b>	<b>Bauantrag von Holger Then, Bad Staffelstein, über Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garagengebäude auf Fl.Nr. 512/3, Gemarkung Unnersdorf</b>
----------------	---

**Sachverhalt / Rechtslage:**

Herr Holger Then, Bad Staffelstein, hat einen Bauantrag über Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garagengebäude auf Fl.Nr. 512/3, Gemarkung Unnersdorf, eingereicht.

Zur Verwirklichung des Vorhabens ist eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Mühlanger – Unnersdorf – Teil I, in dessen Geltungsbereich jenes liegt, hinsichtlich Dachneigung (25 ° statt wie festgesetzt 12 - 20°) erforderlich.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag von Holger Then, Bad Staffelstein über Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garagengebäude auf Fl.Nr. 512/3, Gemarkung Unnersdorf wird erteilt.

Die zur Verwirklichung des Vorhabens erforderliche Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Mühlanger – Unnersdorf – Teil I, hinsichtlich Dachneigung 25 ° statt wie festgesetzt 12 - 20°, wird ebenfalls erteilt.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 9  
Nein-Stimmen: 0

<b>TOP 2.2</b>	<b>Bauantrag von Sabine und Florian Hacker, Bad Staffelstein, über Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit einer Garage und einem Carport auf Fl.Nr. 1402/28, Gemarkung Bad Staffelstein</b>
----------------	---

**Sachverhalt / Rechtslage:**

Frau Sabine und Herr Florian Hacker, Bad Staffelstein, haben einen Bauantrag über den Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit einer Garage und einem Carport auf Fl.Nr. 1402/28, Gemarkung Bad Staffelstein, eingereicht.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hirtengasse“, und bedarf zu dessen Verwirklichung folgender Befreiungen von den darin enthaltenen Festsetzungen:

- Kniestock 75 cm statt wie festgesetzt 50 cm
- Dachfarbe Anthrazit, statt wie festgesetzt Ziegelrot.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag von Frau und Herrn Sabine und Florian Hacker, Bad Staffelstein, über Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit einer Garage und einem Carport auf Fl.Nr. 1402/28, Gemarkung Bad Staffelstein, wird erteilt.

Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Hirtengasse“, in dessen Geltungsbereich das Vorhaben liegt, werden folgende notwendige Befreiungen erteilt:

- Kniestock 75 cm statt wie festgesetzt 50 cm
- Dachfarbe Anthrazit, statt wie festgesetzt Ziegelrot.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 9  
Nein-Stimmen: 0

<b>TOP 2.3</b>	<b>Tektur zum Bauantrag von Günther Zillig, Nedensdorf, über Errichtung eines Betriebsgebäudes, Verkaufsflächen für Automobile und einer SB-Waschhalle auf Fl.Nr. 983, Gemarkung Bad Staffelstein</b>
----------------	---

**Sachverhalt / Rechtslage:**

Herr Günther Zillig, Nedensdorf, hat eine Tektur zum bereits genehmigten Bauantrag zur Errichtung eines Betriebsgebäudes, Verkaufsflächen für Automobile und einer SB-Waschhalle auf Fl.Nr. 983, Gemarkung Bad Staffelstein eingereicht.

Im Rahmen einer Baukontrolle des Landratsamtes wurde festgestellt, dass die in 2008 genehmigten Gebäude ca. 8 m weiter südwestlich als in den Planunterlagen vermerkt, errichtet wurden. Das Betriebsgebäude befindet sich nun teilweise innerhalb der im Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ost Teil II“ festgesetzten, 20 m breiten Anbauverbotszone zur angrenzenden Staatsstraße ST 2197. Die Stellplätze sind innerhalb der ebenfalls festgesetzten 10 m - Linie, die grundsätzlich vollständig freizuhalten ist. Der Werbeanlage wurde seitens des Bauausschuss am 24.03.2009 zugestimmt; diese sollte jedoch auf Höhe der NORMA-Werbung auf dem Nachbargrundstück (Fl.Nr. 983/3, Gemarkung Bad Staffelstein) und nicht, wie tatsächlich ca. 5 m neben dem Fahrbahnrand der Staatsstraße errichtet werden.

Inzwischen liegt auch eine Stellungnahme des Staatlichen Bauamtes Bamberg vor.

Nach einer kurzen Diskussion kam der Bauausschuss zu dem Ergebnis, dass der Standort der beiden Gebäude bleiben kann. Der Abstand der Stellplätze neben dem Fahrbahnrand der Staatsstraße ist gemäß der Vorgabe des Staatlichen Bauamtes einzuhalten. Der Standort der Werbeanlage ist entsprechend dem Beschluss des Bauausschusses vom 24.03.2009 einzuhalten, entsprechend ist diese auf Höhe der NORMA-Werbung zu versetzen.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zur Tektur zum Bauantrag von Herrn Günther Zillig, Nedensdorf, über Errichtung eines Betriebsgebäudes, Verkaufsflächen für Automobile und einer SB-Waschhalle auf Fl.Nr. 983, Gemarkung Bad Staffelstein hinsichtlich des Standortes beider Gebäude wird erteilt. Die Stellplätze sind gemäß den Vorgaben des Staatlichen Bauamtes aus der festgelegten 10m-Zone zu beseitigen. Die Werbeanlage ist, wie durch den Bauausschuss am 24.03.2009 beschlossen, auf Höhe der NORMA-Werbung auf dem Nachbargrundstück (Fl.Nr. 983/3, Gemarkung Bad Staffelstein) zurückzusetzen.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 9  
Nein-Stimmen: 0

<b>TOP 3</b>	<b>Sonstige öffentliche Tagesordnungspunkte</b>
--------------	---

<b>TOP 3.1</b>	<b>Bauvoranfrage von Jutta und Martin Holhut, Uetzing, über Errichtung einer Halle auf Fl.Nr. 394, Gemarkung Uetzing</b>
----------------	--

**Sachverhalt / Rechtslage:**

Frau und Herr Jutta und Martin Holhut, Uetzing, haben eine Bauvoranfrage über Errichtung einer Halle (Garagengebäude) auf Fl.Nr. 394, Gemarkung Uetzing, eingereicht.

Das Vorhaben liegt im Außenbereich, ein Privilegierungstatbestand (§ 35 Abs. 1 BauGB) ist aufgrund der beabsichtigten Nutzung als Garagengebäude nicht ersichtlich. Als sonstiges Vor-

haben (§ 35 Abs. 2 BauGB) stehen der ausnahmsweisen Zulassung öffentliche Belange, wie die Darstellung im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft (§ 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauGB), Belange des Naturschutzes und der Landespflege aufgrund der Lage im Landschaftsschutzgebiet (§ 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 5 BauGB) entgegen.

Die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens kann somit nicht in Aussicht gestellt werden.

**Beschluss:**

Die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens zur Bauvoranfrage von Frau und Herrn Jutta und Martin Holhut, Uetzing, über Errichtung einer Halle (Garagengebäude) auf Fl.Nr. 394, Gemarkung Uetzing, kann nicht in Aussicht gestellt werden. Das Vorhaben liegt im Außenbereich und ist mangels Privilegierung nicht zulässig, da dem öffentliche Belange nach § 35 Abs. 3 BauGB (Darstellung Flächennutzungsplan, etc.) entgegenstehen.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen:	9
Nein-Stimmen:	0

<b>TOP 3.2</b>	<b>Bauvoranfrage von Michael und Tina Endres, Weismain, über Errichtung eines Einfamilienhauses auf Fl.Nr. 243/7, Gemarkung Grundfeld</b>
----------------	---

**Sachverhalt / Rechtslage:**

Herr und Frau Michael und Tina Endres, 96260 Weismain, haben eine Bauvoranfrage über Errichtung eines Einfamilienhauses auf Fl.Nr. 243/7, Gemarkung Grundfeld, 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.

**Beschluss:**

Die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens zur Bauvoranfrage von Herrn und Frau Michael und Tina Endres, 96260 Weismain, über Errichtung eines Einfamilienhauses auf Fl.Nr. 243/7, Gemarkung Grundfeld, wird bei Vorlage eines entsprechenden Bauantrages in Aussicht gestellt.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen:	9
Nein-Stimmen:	0

<b>TOP 3.3</b>	<b>Widmungen und Änderungen von öffentlichen Straßen und Wegen</b>
----------------	--

Bevor man die Widmungen behandelte, beschloss man einstimmig nur einen Gesamtbeschluss zu fassen.

**Gemarkung Bad Staffelstein**

**Sachverhalt/Rechtslage:**

Die Erschließungsstraße „ Am Kommbühl“ –Teil 2 wurde fertig gestellt. Das neue Teilstück von 334 m wird gewidmet.

**Beschlussvorschlag:**

Der Bauausschuss der Stadt Bad Staffelstein beschließt die Widmung des neuen Teilstückes der Ortsstraße Nr. 115 „Am Kommbühl“ mit 334 m.

Auf dem bestehenden Karteiblatt der OS Nr. 115 wird folgendes ergänzt:

4 c: Endet am Wendehammer an der Südostseite Fl.Nr. 1402/25

4 e: Einmündung OS Nr. 8 Hirtengasse an der Nordecke Fl.Nr. 1395

Die Gesamtlänge der Straße beträgt: 734 m

**Gemarkung Horsdorf**

**Sachverhalt/Rechtslage:**

1. Der böW Nr. 1 „Gässchen“ wird mit einer Länge von 33 m zur Ortsstraße „Zur Fuchsenmühle“ aufgestuft.
2. Die Zufahrt zum Anwesen „An der Lauter 44“ wird zum beschränkt öffentlichen Weg gewidmet.

**Beschlussvorschlag:**

Der Bauausschuss der Stadt Bad Staffelstein beschließt folgende Änderungen im Straßen- und Wegebstandsverzeichnis für das Gebiet der Gemarkung Horsdorf:

1. Aufstufung von 33 m des böW Nr. 1 „Gässchen“ zur Ortsstraße Nr. 18 „Zur Fuchsenmühle“

Das bestehende Karteiblatt des böW Nr. 1 wird wie folgt geändert:

Anfangspunkt: Abzweigung OS Nr. 18 Zur Fuchsenmühle an der Westecke Fl.Nr. 28

Die Gesamtlänge des Weges beträgt 222 m.

Das bestehende Karteiblatt der Ortsstraße Nr. 18 wird folgendermaßen geändert:

Endpunkt: Übergang OS Nr. 6 Peuntweg an der Nordspitze Fl.Nr. 26

Die Gesamtlänge der Straße beträgt jetzt 81 m.

2. Widmung der Zufahrt zum Anwesen „An der Lauter 44“ zum beschränkt öffentlichen Weg Nr. 2

mit einer Länge von 64 m.

Das neue Karteiblatt böW Nr. 2 enthält folgende Einträge:

Beschränkt öffentlicher Weg Nr. 2 (nur für Fußgänger und Anlieger)

Fl.Nr. 815/2

Anfangspunkt: Abzweigung OS Nr. 12 Unterer Brunnsteig an der Nordspitze Fl.Nr. 814

Endpunkt: Übergang OS Nr. 9 An der Lauter an der Südspitze Fl.Nr. 815/5

Gesamtlänge: 64 m

Die vorgesehene Aufstufung der Ortsstraße „Zur Fuchsenmühle“ beinhaltet nicht die von Fritz Müller gebaute Brücke über die Lauter. Stadtrat Mackert erinnerte daran, dass die Brücke nach dem Bau in die Unterhaltspflicht der Stadt Bad Staffelstein übergehen sollte. Die Verwaltung wurde mit der Klärung der Sachlage beauftragt.

Die Widmung wurde daher in eine der nächsten Bauausschusssitzungen verschoben.

**Gemarkung Schwabthal**

**Sachverhalt/Rechtslage:**

Umverlegung des öFuW Nr. 41 wegen der Steinbrucherweiterung Deisenstein. Widmung des neuen Teilstückes von 510 m. Ein Teilstück des öFuW Nr. 42 fällt weg.

**Beschlussvorschlag:**

Der Bauausschuss der Stadt Bad Staffelstein beschließt die Widmung des neuen Teilstückes des öFuW Nr. 41 mit 510 m und die Änderung des öFuW Nr. 42.

1. Das bestehende Karteiblatt des öFuW Nr. 41 wird wie folgt geändert:  
Fl.Nrn. 1685/1, 1682/1, 1679/1, 1677/1, 1674/2, 1303/3, 1685

Die Gesamtlänge des Weges beträgt: 1.640 m

2. Das Karteiblatt des öFuW Nr. 42 enthält folgende Änderung:  
Anfangspunkt: Abzweigung öFuW Nr. 42 an der Nordwestecke Fl.Nr. 1677  
Gesamtlänge des Weges: 300 m.

### **Gemarkung Unnersdorf**

#### **Sachverhalt/Rechtslage:**

Widmung des öffentlichen Feld- und Waldweges Nr. 33 mit einer Länge von 26 m. Der Weg war bisher nicht gewidmet.

#### **Beschlussvorschlag:**

Der Bauausschuss der Stadt Bad Staffelstein beschließt die Widmung des neuen öffentlichen Feld- und Waldweges Nr. 33 mit einer Länge von 26 m.

Das neue Karteiblatt des öFuW Nr. 33 enthält folgenden Eintrag:

öFuW Nr. 33

Fl.Nr. 593/3

Anfangspunkt: Abzweigung Kreisstraße LIF 2 an der Westspitze Fl.Nr. 593/2

Endpunkt: Endet an der Nordwestspitze Fl.Nr. 1712

Die Gesamtlänge des Weges beträgt 26 m.

#### **Beschluss:**

Folgende Straßen und Wege werden nach den von der Verwaltung ausgearbeiteten Beschlussvorschlägen gewidmet:

### **Gemarkung Bad Staffelstein**

Erschließungsstraße „Am Kommbühl“ – Teil 2; neues Teilstück von 334 m

### **Gemarkung Schwabthal**

Umverlegung des öFuW Nr. 41 wegen der Steinbrucherweiterung Deisenstein; neues Teilstück von 510 m. Ein Teilstück des öFuW Nr. 42 fällt weg.

### **Gemarkung Unnersdorf**

Öffentlicher Feld- und Waldweg Nr. 33 mit einer Länge von 26m.

### **Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 9  
Nein-Stimmen: 0

<b>TOP 3.4</b>	<b>Erstaufforstungsantrag von Maria Neupert, Stublang, für die Grundstücke Fl.Nrn. 1135/T, 2432/T, Gemarkung Stublang</b>
----------------	---

#### **Sachverhalt / Rechtslage:**

Frau Maria Neupert, Stublang, hat einen Erstaufforstungsantrag nach Art. 16 BayWaldG für die Grundstücke Fl.Nrn. 1135/T (ca. 4.212 m<sup>2</sup>) und 2432 (ca. 2.391 m<sup>2</sup>), Gemarkung Stublang, beim Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten in Coburg gestellt. Die Stadt Bad Staffelstein wurde mit Schreiben vom 13.01.2015 von dort zur Abgabe einer Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange aufgefordert.

Aus Sicht der Stadtverwaltung bestehen keine Einwendungen gegen die geplante Aufforstung, die Darstellung im Flächennutzungsplan erfolgt momentan als Fläche für die Landwirtschaft.

**Beschluss:**

Seitens der Stadt Bad Staffelstein werden gegen den Erstaufforstungsantrag von Frau Maria Neupert, Stublang, für beide Grundstücke (Fl.Nrn. 1135/T und 2432/T, Gemarkung Stublang) keine Einwendungen erhoben.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen:	9
Nein-Stimmen:	0

<b>TOP 3.5</b>	<b>Sonstiges öffentlich</b>
----------------	-----------------------------

**Sachverhalt / Rechtslage:**

Stadtrat Schnapp fragte nach der abgebauten Fun-Arena. Der Gremiumsvorsitzende teilte mit, dass dies aus Sicherheitsgründen erfolgte. Es ist angedacht, eine Ersatzlösung für die Jugendlichen wieder bereit zu stellen.