

SITZUNG

Gremium: Grundstücks-, Umwelt- und Bauausschuss

Sitzungstag: Dienstag, den 07.07.2015

Beginn: 14:00 Uhr

Ende: 17:45 Uhr

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

Tagesordnung :

Öffentlicher Teil

1. Ortsbesichtigungen
 - 1.1. Bauvoranfrage des Herrn Kellner über Errichtung einer landwirtschaftlichen Maschinenhalle auf Fl.Nr. 1470, Gemarkung Uetzing
 - 1.2. Bauantrag von Herrn und Frau Günther über Errichtung einer Doppelgarage auf Fl.Nr. 22, Gemarkung Unterzettlitz
2. Baupläne
 - 2.1. Bauantrag von Herrn und Frau Iffland über Errichtung einer Garage mit Geräteraum auf Fl.Nr. 126/2, Gemarkung Unterzettlitz (Am Sandhof 9)
 - 2.2. Bauantrag der Kath. Kirchenstiftung St. Kilian über Anbau einer Außentreppe am Jugendheim, Fl.Nrn. 425, 888/3, Gemarkung Bad Staffelstein
 - 2.3. Bauantrag der Kath. Kirchenstiftung St. Kilian über Sanierung und Erweiterung des Kindergartens "St. Anna" (Fl.Nrn. 888, 888/3, Gemarkung Bad Staffelstein)
 - 2.4. Bauantrag von Herrn und Frau Dinkel über Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Carport auf Fl.Nr. 111/Teilfl., Gemarkung Stublang
 - 2.5. Bauantrag von Herrn Kropp und Frau Hümmer über Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Praxisraum, Garage und Carport auf Fl.Nr. 819/29, Gemarkung Bad Staffelstein
 - 2.6. Bauantrag der Rehabilitationsklinik Lautergrund über Errichtung eines Ersatzbaus auf dem Garagenanbau der Reha-Klinik, Fl.Nr. 247, Gemarkung Schwabthal
 - 2.7. Bauantrag von Frau Jäger und Herrn Mirsberger über Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage auf Fl.Nr. 1488/1, Gemarkung Bad Staffelstein
 - 2.8. Tekturplanung von Herrn Sohns zur bereits genehmigten Errichtung einer land- und forstwirtschaftlichen Maschinenhalle auf Fl.Nr. 1120, Gemarkung Schwabthal

- 2.9. Tektur zur Baugenehmigung von Herrn Karoui und Frau Hartmann zur Nutzungsänderung eines ehemaligen Wohnhauses in einen Gaststättenbetrieb auf Fl.Nr. 147, Gemarkung Bad Staffelstein
3. Sonstige öffentliche Tagesordnungspunkte
 - 3.1. Bauvoranfrage von Frau Herold und Herrn Fischer über Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage auf Fl.Nr. 142, Gemarkung Unterzettlitz
 - 3.2. Bauvoranfrage von Frau Dr. Herberg über Abbruch des bestehenden und Neuerrichtung eines neuen Wohnhauses auf Fl.Nr. 2100/14, Gemarkung Bad Staffelstein
 - 3.3. Antrag auf Verlängerung der Baugenehmigung von Herrn und Frau Kothe über Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage auf Fl.Nr. 819/30, Gemarkung Bad Staffelstein
 - 3.4. Antrag auf Erteilung einer isolierten Abweichung von bauordnungsrechtlichen Vorschriften von Herrn Scheer bezüglich Errichtung eines Abstellraumes für Gartengeräte auf Fl.Nr. 96/5, Gemarkung Wiesen
 - 3.5. Am Kommbühl BA II - Übertragung der Befugnis zur Durchführung der vereinfachten Umlegung
 - 3.6. 1. Änderung des Bebauungsplanes "Ortsranderschließung Ost - Unterzettlitz"; Abwägungs- und Satzungsbeschluss
 - 3.7. Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Windkraft Neudorf" durch die Stadt Scheßlitz; frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB
 - 3.8. Bauantrag von Herrn Gerber über Errichtung einer Dachgaube auf Fl.Nr. 1596, Gemarkung Bad Staffelstein

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	Ortsbesichtigungen
-------	--------------------

TOP 1.1	Bauvoranfrage des Herrn Kellner über Errichtung einer landwirtschaftlichen Maschinenhalle auf Fl.Nr. 1470, Gemarkung Uetzing
---------	--

Sachverhalt / Rechtslage:

Herr Kellner hat eine Bauvoranfrage über die Errichtung einer landwirtschaftlichen Maschinenhalle auf Fl.Nr. 1470, Gemarkung Uetzing, eingereicht.

Das Vorhaben ist bauplanungsrechtlich dem Außenbereich zuzuordnen (§ 35 BauGB). Geplant ist eine Grundfläche von 900 m² (25 m x 36 m), die Dacheindeckung soll mit Trapezblech, die Fassadenverkleidung mit Holz oder ebenfalls Trapezblech. Die landwirtschaftliche Privilegierung ist noch nachzuweisen, wobei auch der tatsächliche Größenbedarf nachgeprüft wird.

Vor Entscheidung fand ein Ortstermin statt.

In der anschließenden Diskussion im Rathaus begrüßte der Vorsitzende und Stadtrat Mackert das Bauvorhaben, da die im Freien stehenden Maschinen nun eingestellt werden können und somit das Ortsbild am Ortsausgang von Uetzing nicht mehr beeinträchtigen.

Beschluss:

Die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens zur Bauvoranfrage von Herrn Kellner über die Errichtung einer landwirtschaftlichen Maschinenhalle auf Fl.Nr. 1470, Gemarkung Uetzing, wird in Aussicht gestellt. Die landwirtschaftliche Privilegierung ist noch nachzuweisen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 11
Nein-Stimmen: 0

TOP 1.2	Bauantrag von Herrn und Frau Günther über Errichtung einer Doppelgarage auf Fl.Nr. 22, Gemarkung Unterzettlitz
---------	--

Sachverhalt / Rechtslage:

Herr und Frau Günther haben einen Bauantrag über Errichtung einer Doppelgarage auf Fl.Nr. 22, Gemarkung Unterzettlitz eingereicht.

Das Vorhaben ist bauplanungsrechtlich dem Innenbereich (§ 34 Abs. 1 BauGB) zuzuordnen. Das bestehende landwirtschaftliche Gebäude soll dafür zum Teil abgebrochen werden.

Vor Entscheidung fand ein Ortstermin statt.

In der anschließenden Diskussion wies der Vorsitzende auf das vorhandene ursprüngliche und landwirtschaftlich geprägte Ensemble entlang der Kellerstraße hin. Es zeigte sich dennoch schnell im Gremium die einheitliche Meinung ab, dem Wunsch des Bauwerbers zu folgen.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag von Herrn und Frau Günther über Errichtung einer Doppelgarage auf Fl.Nr. 22, Gemarkung Unterzettlitz wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 11
Nein-Stimmen: 0

TOP 2	Baupläne
--------------	-----------------

TOP 2.1	Bauantrag von Herrn und Frau Iffland über Errichtung einer Garage mit Geräteraum auf Fl.Nr. 126/2, Gemarkung Unterzettlitz
----------------	---

Sachverhalt / Rechtslage:

Herr und Frau Iffland haben einen Bauantrag über Errichtung einer Garage mit Geräteraum auf Fl.Nr. 126/2, Gemarkung Unterzettlitz, 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. Das Nebengebäude ist genehmigungspflichtig, da die geplante Kubatur von 127 m³ umbauten Raum die verfahrensfreien 75 m³ (Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. a BayBO) übersteigt. Für die Nutzung als Garage ist jedoch eine Stauraumtiefe von mind. 5 m zwischen öffentlichem Verkehrsraum und Garage einzuhalten (§ 5 Abs. 3 Stellplatz- und Garagensatzung). Der Gebäudestandort ist daher entsprechend nach Nordosten zu verschieben.

Die Nachbarunterschriften liegen vollständig vor.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag von Herrn und Frau Iffland über Errichtung einer Garage mit Geräteraum auf Fl.Nr. 126/2, Gemarkung Unterzettlitz wird erteilt.

Für die Nutzung als Garage ist jedoch eine Stauraumtiefe von mind. 5 m zwischen öffentlichem Verkehrsraum und Garage einzuhalten (§ 5 Abs. 3 Stellplatz- und Garagensatzung). Der Gebäudestandort ist daher entsprechend nach Nordosten zu verschieben.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 11
Nein-Stimmen: 0

TOP 2.2	Bauantrag der Kath. Kirchenstiftung St. Kilian über Anbau einer Außentreppe am Jugendheim, Fl.Nrn. 425, 888/3, Gemarkung Bad Staffelstein
----------------	--

Sachverhalt / Rechtslage:

Die Kath. Kirchenstiftung St. Kilian hat einen Bauantrag über Anbau einer Außentreppe am Jugendheim, Fl.Nrn. 425, 888/3, Gemarkung Bad Staffelstein eingereicht.

Die dem Innenbereich (§ 34 Abs. 1 BauGB) zuzuordnende Treppe ist aus brandschutzrechtlichen Gründen zur Generierung eines zweiten Rettungsweges erforderlich.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag der Kath. Kirchenstiftung St. Kilian über Anbau einer Außentreppe am Jugendheim, Fl.Nrn. 425, 888/3, Gemarkung Bad Staffelstein wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 11
Nein-Stimmen: 0

TOP 2.3	Bauantrag der Kath. Kirchenstiftung St. Kilian über Sanierung und Erweiterung des Kindergartens "St. Anna" (Fl.Nrn. 888, 888/3, Gemarkung Bad Staffelstein)
----------------	--

Sachverhalt / Rechtslage:

Die Kath. Kirchenstiftung St. Kilian hat einen Bauantrag über Sanierung und Erweiterung des Kindergartens "St. Anna", Fl.Nrn. 888, 888/3, 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 Planungen wurden vorab bereits der Stadtratsitzung am 19.05.2015 vorgestellt. Mit Schreiben des Landratsamtes Lichtenfels vom 02.06.2015 wurde die baurechtliche Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens bereits bestätigt.

Für das Vorhaben sind nach den Maßgaben der städtischen Stellplatz- und Garagensatzung drei Stellplätze nachzuweisen. In Anbetracht der verschiedenen Nutzungen auf dem weitläufigen Areal (Jugendheim, Pfarrsaal, altes Jugendheim, Kinderkrippe und Kindergarten) sollte ein entsprechender Gesamtnachweis angefordert werden.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag der Kath. Kirchenstiftung St. Kilian über Sanierung und Erweiterung des Kindergartens "St. Anna", Fl.Nrn. 888, 888/3, Gemarkung Bad Staffelstein wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 11
Nein-Stimmen: 0

TOP 2.4	Bauantrag von Herrn und Frau Dinkel über Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Carport auf Fl.Nr. 111/Teilfl., Gemarkung Stublang
----------------	---

Sachverhalt / Rechtslage:

Herr und Frau Dinkel haben einen Bauantrag über Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Carport auf Fl.Nr. 111/2, Gemarkung Stublang 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. Dem Bauantrag ging ein ähnlich lautender Vorbescheidsantrag voraus, dem das Landratsamt Lichtenfels am 22.08.2012 unter Auflagenerteilung positiv abgeholfen hat (Az.: SG 31 - 2012-0253).

Die darin geforderten Mindestabstände von 20 m zum Fahrbahnrand der nördlich verlaufenden

Staatsstraße St 2204 sowie 5 – 7,5 m zu der auf dem Grundstück verlaufenden 20 kV-Freilandleitung des Bayernwerkes werden eingehalten. Das Bauvorhaben liegt im Überschwemmungsgebiet der Lauter, hier ist gegenüber dem Landratsamt Lichtenfels noch eine Haftungsausschlusserklärung zu übermitteln. Aus Gründen des Immissionsschutzes sind die Fenster der ruhebedürftigen Räume mit mindestens der Schallschutzklasse 2 gemäß VDI-Richtlinie 2719 auszustatten.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag von Herrn und Frau Dinkel über Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Carport auf Fl.Nr. 111/2, Gemarkung Stublang wird erteilt.

Die im Vorbescheid des Landratsamt Lichtenfels vom 22.08.2012 (Az.: SG 31 - 2012-0253) geforderten Mindestabstände von 20 m zum Fahrbahnrand der nördlich verlaufenden Staatsstraße St 2204 sowie 5 – 7,5 m zu der auf dem Grundstück verlaufenden 20 kV-Freilandleitung des Bayernwerkes werden eingehalten. Das Bauvorhaben liegt im Überschwemmungsgebiet der Lauter, hier ist gegenüber dem Landratsamt Lichtenfels noch eine Haftungsausschlusserklärung zu übermitteln. Aus Gründen des Immissionsschutzes sind die Fenster der ruhebedürftigen Räume mit mindestens der Schallschutzklasse 2 gemäß VDI-Richtlinie 2719 auszustatten.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 11
Nein-Stimmen: 0

TOP 2.5	Bauantrag von Herrn Kropp und Frau Hümmer über Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Praxisraum, Garage und Carport auf Fl.Nr. 819/29, Gemarkung Bad Staffelstein
----------------	---

Sachverhalt / Rechtslage:

Herr Kropp und Frau Hümmer haben einen Bauantrag über Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Praxisraum, Garage und Carport auf Fl.Nr. 819/29, Gemarkung Bad Staffelstein eingereicht.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Bischof-von-Dinkel-Straße“ und bedarf zu dessen Verwirklichung eine Befreiung hinsichtlich der Kniestockhöhe (75 cm statt wie festgesetzt max. 50 cm) von den darin enthaltenen Festsetzungen.

Dem Bauantrag ging eine Bauvoranfrage voraus, der das Gremium mit Beschluss vom 07.04.2015 die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens in Aussicht gestellt hat. Die erforderlichen drei Stellplätze werden problemlos auf dem Grundstück nachgewiesen. Die Nachbarunterschriften liegen vor.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag von Herrn Kropp und Frau Hümmer über Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Praxisraum, Garage und Carport auf Fl.Nr. 819/29, Gemarkung Bad Staffelstein wird erteilt.

Die zur Verwirklichung des Vorhabens erforderliche Befreiung hinsichtlich der Kniestockhöhe (75 cm statt wie festgesetzt max 50 cm) wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 11
Nein-Stimmen: 0

TOP 2.6	Bauantrag der Rehabilitationsklinik Lautergrund über Errichtung eines Ersatzbaus auf dem Garagenanbau der Reha-Klinik, Fl.Nr. 247, Gemarkung Schwabthal
----------------	--

Sachverhalt / Rechtslage:

Die Rehabilitationsklinik Lautergrund hat einen Bauantrag über Errichtung eines Ersatzbaus auf dem Garagenanbau der Reha-Klinik, Fl.Nr. 247, Gemarkung Schwabthal eingereicht.

Das Vorhaben liegt bauplanungsrechtlich im Außenbereich, ist jedoch aufgrund seiner besonderen Zweckbestimmung (orthopädische und traumatologische Rehabilitationsklinik mit Anschlussheilbehandlung) nach § 35 Abs. 1 Nr. 4 BauGB privilegiert. Die beantragte Erweiterungsmaßnahme ist Teil des derzeit in der Umsetzungsphase befindlichen Gesamtsanierungskonzeptes. Für die entstehenden zehn Einbettzimmer sind drei neue Stellplätze erforderlich, die jedoch problemlos auf dem Klinikgelände nachgewiesen werden können.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag der Rehabilitationsklinik Lautergrund über Errichtung eines Ersatzbaus auf dem Garagenanbau der Reha-Klinik, Fl.Nr. 247, Gemarkung Schwabthal wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	11
Nein-Stimmen:	0

TOP 2.7	Bauantrag von Frau Jäger und Herrn Mirsberger über Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage auf Fl.Nr. 1488/1, Gemarkung Bad Staffelstein
----------------	---

Sachverhalt / Rechtslage:

Frau Jäger und Herr Mirsberger haben einen Bauantrag über Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage auf Fl.Nr. 1488/1, Gemarkung Bad Staffelstein eingereicht.

Das Vorhaben liegt im Außenbereich (§ 35 BauGB). Dem Vorhaben ging eine ähnlich lautende Bauvoranfrage voraus, der das Gremium mit Beschluss vom 02.12.2014 die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens ist Aussicht gestellt hat.

Die Antragunterlagen sind hinsichtlich der Höhenentwicklung in Bezug auf das spätere Straßenniveau noch nicht, wie gefordert, abgestimmt. Die sollte vor Weiterleitung an das Landratsamt jedoch noch jedenfalls geschehen. Zudem ist das Grundstück noch nicht erschlossen, sodass hier noch entsprechende Geh-, Fahrt- und Leitungsrechte zu Lasten des Nachbargrundstückes Fl.Nr. 1488, Gemarkung Bad Staffelstein nachzuweisen sind oder die Stadt Bad Staffelstein für ca. 215 m² Straßengrunderwerb tätigen müsste.

Für die geplante gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss des geplanten Gebäudes ist eine Ausnahmeerteilung notwendig, da der vorherrschende Gebietstyp einem allgemeinen Wohngebiet (§ 4 BauNVO) entspricht.

Die geplante Garage entlang der Nordostgrenze des Grundstücks mit einer Länge von 10,49 m ist abstandsflächenpflichtig (da länger als 9 m, Art 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 1 BayBO). Eine entsprechende Abstandsflächenübernahme auf dem Nachbargrundstück Fl.Nr. 1487, Gemarkung Bad Staffelstein, liegt den Antragsunterlagen bei.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag von Frau Jäger und Herrn Mirsberger über Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage auf Fl.Nr. 1488/1, Gemarkung Bad

Staffelstein wird unter den nachfolgenden Bedingungen erteilt.

Die Festlegung des Höhenniveaus ist im Hinblick auf die Weiterführung der Straße zum Schindsteig mit dem Stadtbauamt abzustimmen. Der Straßengrunderwerb für ca. 215 m² ist durch die Stadt Bad Staffelstein zu tätigen, die Vermessung hat entsprechend zu erfolgen.

Über die geplante gewerbliche Nutzung im Wohngebiet wird eine Ausnahme erteilt. Die Abstandsflächenübernahme für die Grenzgarage wird vom Landratsamt geprüft.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 11
Nein-Stimmen: 0

TOP 2.8	Tekturplanung von Herrn Sohns zur bereits genehmigten Errichtung einer land- und forstwirtschaftlichen Maschinenhalle auf Fl.Nr. 1120, Gemarkung Schwabthal
----------------	--

Sachverhalt / Rechtslage:

Herr Sohns hat eine Tekturplanung zur bereits genehmigten Errichtung einer land- und forstwirtschaftlichen Maschinenhalle auf Fl.Nr. 1120, Gemarkung Schwabthal, eingereicht.

Das Vorhaben liegt innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile (§ 34 Abs. 1 BauGB, Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung Kümmersreuth) und fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung (Dorfgebiet) in die Umgebungsbebauung ein.

Inhalt der Tektur ist eine an die genehmigte Maschinenhalle angebaute Überdachung, die genehmigungspflichtig ist.

Das Gremium monierte, dass der Tekturplan erst nach Verwirklichung der Überdachung eingereicht wurde.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Tekturplanung von Herrn Sohns für die bereits genehmigte Errichtung einer land- und forstwirtschaftlichen Maschinenhalle auf Fl.Nr. 1120, Gemarkung Schwabthal, wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 11
Nein-Stimmen: 0

TOP 2.9	Tektur zur Baugenehmigung von Herrn Karoui und Frau Hartmann zur Nutzungsänderung eines ehemaligen Wohnhauses in einen Gaststättenbetrieb auf Fl.Nr. 147, Gemarkung Bad Staffelstein
----------------	---

Sachverhalt / Rechtslage:

Herr Karoui und Frau Hartmann haben eine Tektur zur Baugenehmigung über Nutzungsänderung eines ehemaligen Wohnhauses in einen Gaststättenbetrieb auf Fl.Nr. 147, Gemarkung Bad Staffelstein eingereicht.

Inhalt dieser Planung sind die abweichend zu Bauantrag errichtete Außentreppe, deren notwendige Abstandsflächen, die Abstandsflächen der Mauerbrüstung an der Südwestseite sowie die Errichtung einer Lärm- und Sichtschutzwand entlang der Grundstücksgrenze zu Fl.Nr. 141, Gemarkung Bad Staffelstein.

Die Abstandsflächen der Außentreppe liegen auf dem Baugrundstück. Die Abstandsfläche der Dachterrassenbrüstung überschreitet um ca. 70 cm² (0,007 m²) die Mitte der öffentlichen Ver-

kehrfläche von Fl.Nr. 133/16, Gemarkung Bad Staffelstein. Die Grenzmauer entlang der Grundstücksgrenze zu Fl.Nr. 141, Gemarkung Bad Staffelstein ist durchgängig 2 m hoch und somit grundsätzlich abstandsflächenfrei. Da sich auf den Pfostenelementen jedoch 17 cm hohe Kugeln befinden, entsteht für diese Bereiche Abstandflächenpflicht. Die endgültige Entscheidung darüber liegt jedoch im Zuständigkeitsbereich des Landratsamtes, die dafür notwendige Nachbarunterschrift liegt vor.

Die für das Vorhaben notwendigen 4 Stellplätze werden auf dem Grundstück nachgewiesen. Allerdings sollte ein weiterer Stellplatz für ein weiteres Anwesen der Bauwerber ebenfalls auf dem Grundstück Fl.Nr. 147 generiert werden, was aufgrund der veränderten Außentreppe nun nicht mehr möglich ist. Hier ist alsbald ein anderweitiger Nachweis zu erbringen oder eine Ablöse nach Stellplatz- und Garagensatzung an die Stadt zu entrichten.

In der anschließenden längeren Diskussion begrüßte Erster Bürgermeister Kohmann die Nutzung des Gebäudes, da dieses lange leer stand. Auch den Teil der Stadtmauer werde der Bauwerber der Stadt abtreten.

Einige Mitglieder des Gremiums bemängelten, dass das Bauvorhaben teilweise anders als in den genehmigten Planungen von den Bauherren verwirklicht wurde. Der Vorsitzende betonte, dass man eine losgelöste Entscheidung treffen müsse, Sanktionen könne nur das Landratsamt Lichtenfels aussprechen.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Tektur bezüglich der Baugenehmigung von Herrn Karoui und Frau Hartmann zur Nutzungsänderung eines ehemaligen Wohnhauses in einen Gaststättenbetrieb auf Fl.Nr. 147, Gemarkung Bad Staffelstein, wird erteilt.

Bezüglich der Abstandsflächenüberschreitungen liegt die erforderliche Nachbarunterschrift vor. Die für das Vorhaben notwendigen 4 Stellplätze werden auf dem Grundstück nachgewiesen. Allerdings sollte ein weiterer Stellplatz für ein weiteres Anwesen der Bauwerber ebenfalls auf dem Grundstück Fl.Nr. 147 generiert werden, was aufgrund der veränderten Außentreppe nun nicht mehr möglich ist. Hier ist alsbald ein anderweitiger Nachweis zu erbringen oder eine Ablöse nach Stellplatz- und Garagensatzung an die Stadt zu entrichten.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	9
Nein-Stimmen:	2

TOP 3	Sonstige öffentliche Tagesordnungspunkte
--------------	---

TOP 3.1	Bauvoranfrage von Frau Herold und Herrn Fischer über Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage auf Fl.Nr. 142, Gemarkung Unterzettlitz
----------------	---

Sachverhalt / Rechtslage:

Frau Herold und Herrn Fischer haben eine Bauvoranfrage über Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage auf Fl.Nr. 142, Gemarkung Unterzettlitz eingereicht.

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

- Kniestockhöhe max. 140 cm, statt wie festgesetzt 75 cm
- Dachneigung mind. 25° statt wie festgesetzt mind. 42°
- Dachfarbe Anthrazit, statt wie festgesetzt Rot

Ggf. ist eine weitere Befreiung hinsichtlich des Dachüberstandes (Festsetzung im Bebauungsplan max. 50 cm an Ortgang und Traufe) notwendig. Hier liegen im Geltungsbereich zumindest am Ortgang keine Bezugsfälle vor.

Die benötigten Befreiungen liegen im Baugebiet bereits vor und haben somit Bezugswirkung. Von den Bauwerbern wurde eine Kniestockhöhe von 160 cm beantragt.

Stadtrat Richter ging in der anschließenden Diskussion auf das Thema Straßengrunderwerb ein. Da die Straße „St.-Johannes-Ring“ sich noch im Privateigentum befindet, solle die Stadt Druck auf den Eigentümer ausüben. Erster Bürgermeister Kohmann fügte hierzu an, dass sich bald eine Lösung abzeichnet. Die Straße ist gewidmet, die Erschließung hiermit gesichert.

Bei Aufruf des Tagesordnungspunktes durch den Vorsitzenden verließ um 15.33 Uhr ein Stadtrat die Sitzung,

Beschluss:

Die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens bezüglich der Bauvoranfrage von Frau Herold und Herrn Fischer über Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage auf Fl.Nr. 142, Gemarkung Unterzettlitz bei Vorlage eines entsprechenden Bauantrages wird in Aussicht gestellt.

Die zur Verwirklichung des Vorhabens erforderlichen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Unterzettlitz Süd“ werden im folgenden Umfang erteilt:

- Kniestockhöhe max. 140 cm, statt wie festgesetzt 75 cm
- Dachneigung mind. 25° statt wie festgesetzt mind. 42°
- Dachfarbe Anthrazit, statt wie festgesetzt Rot

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 10
Nein-Stimmen: 0

TOP 3.2	Bauvoranfrage von Frau Dr. Herberg über Abbruch des bestehenden und Neuerrichtung eines neuen Wohnhauses auf Fl.Nr. 2100/14, Gemarkung Bad Staffelstein
----------------	--

Sachverhalt / Rechtslage:

Frau Dr. Herberg hat eine Bauvoranfrage über Abbruch des bestehenden und Neuerrichtung eines neuen Wohnhauses auf Fl.Nr. 2100/14, Gemarkung Bad Staffelstein gestellt.

Das Baugrundstück befindet sich innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile (§ 34 Abs. 1 BauGB) und ist zweifelsfrei mit einem Wohnhaus bebaubar. Die Gestaltung und Ausrichtung des geplanten Wohnhauses hat sich an der vorhandenen Umgebungsbebauung zu orientieren. Bei Vorlage einer genehmigungsfähigen Planung wird auch dem dann notwendigen Abbruch des Bestandsgebäudes zugestimmt.

Beschluss:

Die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens bezüglich der Bauvoranfrage von Frau Dr. Herberg über Abbruch des bestehenden und Neuerrichtung eines neuen Wohnhauses auf Fl.Nr. 2100/14, Gemarkung Bad Staffelstein wird bei Vorlage eines entsprechenden Bauantrages in Aussicht gestellt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 10
Nein-Stimmen: 0

TOP 3.3	Antrag auf Verlängerung der Baugenehmigung von Herrn und Frau Kothe über Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage auf Fl.Nr. 819/30, Gemarkung Bad Staffelstein
----------------	---

Sachverhalt / Rechtslage:

Herr und Frau Kothe haben die Verlängerung Ihrer Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage auf Fl.Nr. 819/30 Gemarkung Bad Staffelstein beantragt.

Die Baugenehmigung des Landratsamtes Lichtenfels vom 29.08.2003 wurde bereits 2007, 2009, 2011 und 2013 verlängert. Die nun zu entscheidende Verlängerung der Baugenehmigung würde für zwei weitere Jahre gelten (Art. 69 Abs. 2 Satz 1 BayBO).

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Verlängerung der Baugenehmigung von Herrn und Frau Kothe zum Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage auf Fl.Nr. 819/30 Gemarkung Bad Staffelstein wird für weitere zwei Jahre erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 10
Nein-Stimmen: 0

TOP 3.4	Antrag auf Erteilung einer isolierten Abweichung von bauordnungsrechtlichen Vorschriften von Herrn Scheer bezüglich Errichtung eines Abstellraumes für Gartengeräte auf Fl.Nr. 96/5, Gemarkung Wiesen
----------------	--

Sachverhalt / Rechtslage:

Herr Scheer hat einen Antrag auf Erteilung einer isolierten Abweichung von bauordnungsrechtlichen Vorschriften bezüglich Errichtung eines Abstellraumes für Gartengeräte auf Fl.Nr. 96/5, Gemarkung Wiesen, eingereicht.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Döringstadter Straße“ und entspricht dessen Festsetzungen. Die geplante Errichtung des Abstellraumes ist gem. Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. a BayBO verfahrensfrei (< 75 m³ umbauter Raum). Allerdings wird die maximal zulässige mittlere Wandhöhe von 3 m bei dem Grenzbau überschritten (Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 1 BayBO), sodass für diesen Abstandsflächenpflicht entsteht. Die endgültige Entscheidung darüber obliegt jedoch dem Landratsamt Lichtenfels. Die Nachbarunterschriften liegen vollständig vor.

Bauamtsleiter Hess teilte mit, dass der Abstellraum bereits realisiert wurde.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Erteilung einer isolierten Abweichung von bauordnungsrechtlichen Vorschriften (Abstandsflächenrecht) von Herrn Scheer bezüglich Errichtung eines Abstellraumes für Gartengeräte auf Fl.Nr. 96/5, Gemarkung Wiesen wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 10
Nein-Stimmen: 0

TOP 3.5	Am Kommbühl BA II - Übertragung der Befugnis zur Durchführung der vereinfachten Umlegung
----------------	---

Sachverhalt / Rechtslage:

Die Straßenbauarbeiten für das Gebiet „Am Kommbühl BA II“ innerhalb des Bebauungsplans „Hirtengasse“ sind abgeschlossen. Baubedingt können sich kleine Veränderungen entlang der Grenzen zur Straße ergeben. Um diese festzustellen wird vom Vermessungsamt Coburg eine vereinfachte Umlegung durchgeführt, bei der die genauen Grenzen festgestellt und bereinigt werden. Die Befugnis zur Durchführung der vereinfachten Umlegung muss formal an das Vermessungsamt übertragen werden und beinhaltet die nachfolgende Vereinbarung:

- Nach § 80 Abs. 3 BauGB überträgt die Stadt Bad Staffelstein ihre Befugnis zur Durchführung der vereinfachten Umlegung auf das Vermessungsamt Coburg.
- Die Übertragung gilt für das Gebiet des Bebauungsplanes „Hirtengasse“.
- Rechtsmittel gegen gerichtliche Entscheidungen können vom Vermessungsamt nur im Einvernehmen der Stadt Bad Staffelstein eingelegt werden.
- Die Stadt Bad Staffelstein bleibt Gläubigerin und Schuldnerin der im Beschluss zur vereinfachten Umlegung festgesetzten Geldleistungen und Kostenträger des vereinfachten Umlegungsverfahrens gem. § 84 Abs. 2 BauGB.
- Die übrigen zur ordnungsgemäßen Durchführung notwendigen Befugnisse werden ohne Auflagen und Bedingungen übertragen.
- Die Stadt Bad Staffelstein trägt nach § 84 BauGB die im vereinfachten Umlegungsverfahren entstehenden Verfahrenskosten.

Die Übertragung der Befugnis kann nur aus wichtigem Grund widerrufen werden, wenn gegenseitiges Einvernehmen vorliegt oder wenn sich die vereinfachte Umlegung als undurchführbar erweist. Die Kosten für das Umlegungsverfahren werden in vollen Umfang in die Erschließungsbeitragsabrechnung mit einbezogen.

Beschluss:

Es wird folgendes beschlossen:

- Nach § 80 Abs. 3 BauGB überträgt die Stadt Bad Staffelstein ihre Befugnis zur Durchführung der vereinfachten Umlegung auf das Vermessungsamt Coburg.
- Die Übertragung gilt für das Gebiet des Bebauungsplanes „Hirtengasse“.
- Rechtsmittel gegen gerichtliche Entscheidungen können vom Vermessungsamt nur im Einvernehmen der Stadt Bad Staffelstein eingelegt werden.
- Die Stadt Bad Staffelstein bleibt Gläubigerin und Schuldnerin der im Beschluss zur vereinfachten Umlegung festgesetzten Geldleistungen und Kostenträger des vereinfachten Umlegungsverfahrens gem. § 84 Abs. 2 BauGB.
- Die übrigen zur ordnungsgemäßen Durchführung notwendigen Befugnisse werden ohne Auflagen und Bedingungen übertragen.
- Die Stadt Bad Staffelstein trägt nach § 84 BauGB die im vereinfachten Umlegungsverfahren entstehenden Verfahrenskosten.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 10
 Nein-Stimmen: 0

TOP 3.6	1. Änderung des Bebauungsplanes "Ortsranderschließung Ost - Unterzettlitz"; Abwägungs- und Satzungsbeschluss
----------------	---

Sachverhalt / Rechtslage:

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 05.05.2015 die Änderung des Bebauungsplanes „Ortsranderschließung Ost – Unterzettlitz“ beschlossen.

Die Bekanntmachung der Auslegung des vom Stadtbauamt ausgearbeiteten Planentwurfes zur Beteiligung der Bürger, Behörden und Träger öffentlicher Belange erfolgte am 12.05.2015. Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom 20.05.2015 bis einschließlich 22.06.2015, parallel dazu die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange.

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

Die Abwägungsergebnisse sind im Einzelnen nachstehend aufgeführt.

1. Beteiligung der Öffentlichkeit

Seitens der Öffentlichkeit sind zwei Stellungnahmen eingegangen.

Familie Eberth

Stellungnahme vom 13.05.2015:

„ ... zwischenzeitlich konnten wir Einsicht in den o. g. Bebauungsplan nehmen. Als Eigentümer der o. g. Grundstücke erheben wir folgenden Einwand:

Ihr Entwurf zur Ortsranderschließung Ost Unterzettlitz beinhaltet das Flurgrundstück Nr. 78/13. Hierbei handelt es sich bereits um einen Bauplatz, für welchen Erschließung gezahlt wurde und eine Auffassung erfolgte. Dieses Grundstück darf unseres Erachtens keinen Bestandteil des - sich in Planung befindlichen - Bebauungsplanes darstellen. Wir fordern Sie daher auf, das Grundstück aus dem neu geplanten Bebauungsplan auszuschließen.

Weitere Einwände behalten wir uns ausdrücklich vor, da sich diese womöglich im Laufe des Gesprächs mit Herrn Hess am 13.05.2015 ergeben werden.“

Stellungnahme:

Das ursprüngliche, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ortsranderschließung Ost – Unterzettlitz“ befindliche Baugrundstück Fl.Nr. 78/13, Gemarkung Unterzettlitz, besaß eine Tiefe von ca. 43 m. Durch eine Neuvermessung wurde diese Tiefe auf ca. 27 m verkürzt. Die Neuvermessung, sowie die Umverlegung der 20 kV-Freilandleitung, die ebenfalls durch das ursprüngliche Plangebiet führte, machten die nun durchgeführte Änderung notwendig, um die tatsächlichen Verhältnisse im Rahmen einer Bodenneuordnung den Planungen anzupassen. Die grundsätzliche Bebaubarkeit stand und steht dabei nicht zur Disposition.

Beschlussvorschlag:

Die im Schreiben vom 13.05.2015 geltend gemachten Einwendungen der Familie Eberth werden zu Kenntnis genommen. Dem gewünschten Ausschluss des Grundstückes Fl.Nr. 78/13,

Gemarkung Unterzettlitz, aus dem Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes kann jedoch nicht zugestimmt werden, da unter anderem eben genau wegen der veränderten Grundstücksgrenzen die Änderung des Bauleitplanes notwendig wird. Das Grundstück war und ist auch weiterhin bebaubar, der Bebauungsplan wird in diesem Verfahren an die mittlerweile vorhandenen Grundstücksgrenzen angepasst.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	10
Nein-Stimmen:	0

Sabrina Eberth

Stellungnahme vom 13.05.2015:

„ ... zwischenzeitlich konnten wir Einsicht in den o. g. Bebauungsplan nehmen. Als Eigentümer des o. g. Grundstücks erhebe ich folgenden Einwand:

Ihr Entwurf zur Ortsranderschließung Ost Unterzettlitz beinhaltet das Flurgrundstück Nr. 78/14. Hierbei handelt es sich bereits um einen Bauplatz, für welchen Erschließung gezahlt wurde und eine Auflassung erfolgte. Dieses Grundstück darf unseres Erachtens keinen Bestandteil des - sich in Planung befindlichen - Bebauungsplanes darstellen. Ferner möchte ich anmerken, dass in nicht weit zurück liegender Vergangenheit eine Bebauung der Flurgrundstücke Nr. 78/11 und Nr. 78/12 erfolgte. Diese befinden sich mit meinem o. g. Grundstück in einer Baulinie. Wir fordern Sie daher auf, das Grundstück aus dem neu geplanten Bebauungsplan auszuschließen.

Mein Lebensgefährte und ich möchten unseren Wohnort von Lichtenfels nach Unterzettlitz verlagern. Die Stadt Bad Staffelstein sollte erfreut sein, dass junge Leute in Bad Staffelstein einen Ort zur Gestaltung ihrer Zukunft sehen. Es sollte der Stadt daher ein Anliegen sein, diesen Leuten das Bauen zu ermöglichen.

Insoweit hoffe ich, dass meine in naher Zukunft anstehende Bauanfrage gerecht behandelt wird und verbleibe...“

Stellungnahme:

Eingangs muss festgestellt werden, dass der rechtskräftige Bebauungsplan „Ortsranderschließung Ost – Unterzettlitz“ geändert und nicht neu aufgestellt wird. Das ursprüngliche, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ortsranderschließung Ost – Unterzettlitz“ befindliche Baugrundstück Fl.Nr. 78/14, Gemarkung Unterzettlitz, besaß eine Tiefe von ca. 43 m. Durch eine Neuvermessung wurde diese Tiefe auf ca. 27 m verkürzt. Die Neuvermessung, sowie die Umverlegung der 20 kV-Freilandleitung, die ebenfalls durch das ursprüngliche Plangebiet führte, machten die nun durchgeführte Änderung notwendig, um die tatsächlichen Verhältnisse im Rahmen einer Bodenneuordnung den Planungen anzupassen. Gemäß den Vorschriften des Baugesetzbuches wird dabei insbesondere dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen. Die grundsätzliche Bebaubarkeit stand und steht dabei nicht zur Disposition.

Die Bebauung der Nachbargrundstücke Fl.Nrn. 78/11 und 78/12, Gemarkung Unterzettlitz, erfolgte nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Beschlussvorschlag:

Die im Schreiben vom 13.05.2015 geltend gemachten Einwendungen von Frau Sabrina Eberth werden zu Kenntnis genommen. Dem gewünschten Ausschluss des Grundstückes Fl.Nr. 78/14, Gemarkung Unterzettlitz, aus dem Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes kann jedoch nicht zugestimmt werden, da unter anderem eben genau wegen der veränderten Grundstücksgrenzen die Änderung des Bauleitplanes notwendig wird. Das Grundstück war und ist auch weiterhin bebaubar, der Bebauungsplan wird in diesem Verfahren an die mittlerweile vorhandenen Grundstücksgrenzen angepasst.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 10
Nein-Stimmen: 0

2. Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

**Bayernwerk AG
Hermann-Limmer-Str. 9
95326 Kulmbach**

Stellungnahme vom 03.06.2015

„...gegen das Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden. Im überplanten Bereich befinden Anlagenteile der Bayernwerk AG oder es sollen neue erstellt werden. Es ist notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mind. 3 Monate) vor Baubeginn dem Bayernwerk schriftlich mitzuteilen sind. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können...“

Stellungnahme:

Die in der Stellungnahme genannten Hinweise betreffen ausschließlich die Umsetzungsphase im Rahmen der Erschließungsmaßnahme und werden bei der Durchführung dieser entsprechend berücksichtigt.

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss der Stadt Bad Staffelstein nimmt die Stellungnahme der Bayernwerk AG vom 03.06.2015 zur Kenntnis. Die darin enthaltenen Hinweise bezüglich der Erschließungsmaßnahme werden bei deren Durchführung berücksichtigt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 10
Nein-Stimmen: 0

**Landesamt für Denkmalpflege
Schloss Seehof
96117 Memmelsdorf**

Stellungnahme vom 11.06.2015:

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

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Nach unserem bisherigen Kenntnisstand besteht gegen die oben genannte Planung von Seiten der Bodendenkmalpflege kein Einwand. Wir weisen jedoch darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG unterliegen.

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter

der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet...“

Stellungnahme:

Weder im näheren noch weiteren Umfeld des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung sind derzeit Bodendenkmäler kartiert. Funde, die eventuell auf ein solches hinweisen könnten, wurden im Rahmen unserer Nachforschungen (Heimatismuseum, Hobbyarchäologen) nicht bekannt. In die Festsetzungen der Bebauungsplanänderung wird folgender Hinweis aufgenommen:

„2. Denkmalschutz:

Alle mit der Durchführung des Projektes betrauten Personen müssen darauf hingewiesen werden, dass bei Außenarbeiten auftretende vor- und frühgeschichtliche Funde nach dem Bayerischen Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Schloss Seehof, 96117 Memmelsdorf, gemeldet werden müssen. Archäologische Bodendenkmäler genießen den Schutz des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes, insbesondere nach Art. 7 Abs. 1 und 8 Abs. 1 und 2 DSchG.

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss der Stadt Bad Staffelstein nimmt die Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege vom 11.06.2015 zur Kenntnis. Weder im näheren noch weiteren Umfeld des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung sind derzeit Bodendenkmäler kartiert. Funde, die eventuell auf ein solches hinweisen könnten, wurden im Rahmen der Nachforschungen des Stadtbauamtes (Heimatismuseum, Hobbyarchäologen) nicht bekannt. In die Bebauungsplanänderung wird folgender Hinweis aufgenommen:

„2. Denkmalschutz:

Alle mit der Durchführung des Projektes betrauten Personen müssen darauf hingewiesen werden, dass bei Außenarbeiten auftretende vor- und frühgeschichtliche Funde nach dem Bayerischen Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Schloss Seehof, 96117 Memmelsdorf, gemeldet werden müssen. Archäologische Bodendenkmäler genießen den Schutz des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes, insbesondere nach Art. 7 Abs. 1 und 8 Abs. 1 und 2 DSchG.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	10
Nein-Stimmen:	0

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

Stellungnahme vom 18.05.2015

„...zum geplanten Vorhaben nehmen wir wie folgt Stellung:

1. Wasserversorgung, Grundwasserschutz

Wasserschutzgebiete sowie wasserwirtschaftliche Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für die öffentliche Wasserversorgung werden durch den Bebauungsplan nicht berührt. Die öffentliche Wasserversorgung von Unterzettlitz erfolgt gemeinsam mit der Kernstadt Bad Staffelstein über die Flachbrunnen Rothof im Maintal und den Quellen am Staffelberg. Die Wasserversorgungs-

anlage ist sowohl in qualitativer als auch in quantitativer Hinsicht als gesichert anzusehen. Der aus der beabsichtigten Wohnbebauung resultierende Wassermehrbedarf (ca. $11 \times 4 \text{ E} \times 50 \text{ m}^3/\text{E} \cdot \text{a} = 2.200 \text{ ma/a}$) sollte über die o. g. Anlagen problemlos mit abgedeckt werden können. Die Nachweise über ausreichende Druckverhältnisse und Speicherkapazitäten sowie auch zur Spitzenbedarfsabdeckung sind durch die Stadt, als Betreiber der örtlichen WV-Anlage, in eigener Zuständigkeit zu führen.

Genauere Kenntnisse über die Grundwasserverhältnisse im Plangebiet liegen uns nicht vor, so dass diese bedarfsweise vor Ort erkundet werden müssen. Sollte beabsichtigt werden, den Wärmebedarf ggf. über geothermische Anlagen sicherzustellen, weisen wir vorsorglich auf die notwendigen wasserrechtlichen Anzeige- und Genehmigungspflichten hin. Wir empfehlen in diesem Falle eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit dem zuständigen Wasserwirtschaftsamt Kronach.

3. Abwasserbeseitigung, Gewässerschutz

Die Abwasserentsorgung von Unterzettlitz erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird direkt zur zentralen städtischen Kläranlage Bad Staffelstein gepumpt. Die dortige Abwasserreinigung entspricht dem Stand der Technik. Das anfallende Niederschlagswasser wird in Unterzettlitz über zwei getrennte Entwässerungsbereiche den örtlichen Vorflutern Brünsiggraben und Teufelsgraben (eigentlich Schwarzer Graben) zugeführt. Die Einleitungen wurden mit Wasserrechtsbescheid vom 25.06.1999 genehmigt. Das hier behandelte Baugebiet wurde im damaligen Verfahren bereits mit berücksichtigt. Die Bauparzellen auf der Fl.-Nr. 78 entwässern über den „Hirtenweg“ und „An der Schranne“ in Richtung Brünsiggraben, die beiden Bauparzellen auf den Fl.Nrn. 78/13 und 78/14 sind vermutlich über den „Hutweg“ dem Entwässerungsbereich Teufelsgraben zuzuordnen.

Laut vorgenanntem Wasserrecht ist sowohl für den Entwässerungsbereich Brünsiggraben als auch für den Entwässerungsbereich Teufelsgraben jeweils ein RRB vorgesehen, wobei nach unserer Information bisher nur das Becken für den Entwässerungsbereich zum Brünsiggraben baulich umgesetzt wurde. Das Becken für den Entwässerungsbereich zum Teufelsgraben soll offenbar erst im Zuge der weiteren Baulanderschließung nach Osten in Richtung der Kernstadt umgesetzt werden. Nachdem nun diesbezüglich die beiden Bauparzellen auf den Fl.-Nrn. 78/13 und 78/14 betroffen sind und des Weiteren auch bereits der südöstliche Bestand von Unterzettlitz („Am Sandhof“, „Brennhöhe“) in diesen Entwässerungsbereich fallen, ist bzgl. des RRB nun Handlungsbedarf geboten.

Alle Möglichkeiten zur Minimierung von Flächenversiegelungen sowie der dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung und Regenwasserbewirtschaftung sollten soweit möglich berücksichtigt werden. Es wird vorgeschlagen, diesbezüglich noch Vorgaben im Bebauungsplan zur Gestaltung der Zufahrten und Stellflächen sowie auch eine Empfehlung zur Regenwassernutzung mit aufzunehmen.

4. Überschwemmungsgebiete, Hochwasserschutz

Im Vorhabensbereich befinden sich keine Oberflächengewässer...“

Stellungnahme:

Zu 1.

Die Wasserversorgung ist, wie zutreffend bemerkt, über die Einrichtungen der Stadt Bad Staffelstein gesichert. Die Genehmigungspflicht geothermischer Anlagen ist uns bekannt. Die entsprechenden Bauwerber werden wie bisher im Rahmen der Bauberatung durch das Stadtbauamt auf die wasserrechtlichen Anzeige- und Genehmigungspflichten hingewiesen. Ein Hinweis in den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird als nicht erforderlich erachtet, jedoch in die Begründung mit aufgenommen.

Zu 3.

Die Schmutzwasserentsorgung im Änderungsgebiet erfolgt vollumfänglich über die städtische Kläranlage in Bad Staffelstein. Die dortige Abwasserreinigung entspricht dem Stand der Technik.

Das anfallende Niederschlagswasser wird im Bereich der Fl.Nrn. 78, 95, und 95/2, Gemarkung Unterzettlitz, über eine getrennte Regenwasserkanalisation in den örtlichen Vorfluter „Brün-siggraben“ abgeleitet. Die Bauparzellen Fl.Nrn. 78/13 und 78/14 entlang des Hutweges werden hinsichtlich der Niederschlagswasserableitung dem Entwässerungsbereich „Teufelsgraben“ zugeordnet. Das hier behandelte Änderungsgebiet wurde im damaligen wasserrechtlichen Ver-fahren bereits mit berücksichtigt und mit Bescheid des Landratsamtes Lichtenfels vom 25.06.1999 genehmigt. Darin wurde für beide Entwässerungsbereiche die Errichtung eines Re-genrückhaltebeckens (RRB) gefordert, wovon bislang nur eines im Bereich des „Brün-siggrabens“ errichtet wurde. Das Becken für den Entwässerungsbereich zum „Teufelsgraben“ sollte erst im Zuge der weiteren Baulanderschließung nach Osten in Richtung der Kernstadt umge-setzt werden. Die beiden Bauparzellen Fl.Nrn. 78/13 und 78/14, Gemarkung Unterzettlitz be-fanden sich schon zu damaliger Zeit im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ortsrander-schließung Ost – Unterzettlitz“ und wurden als solche entsprechend im wasserrechtlichen Ver-fahren berücksichtigt. Durch die Änderung des Bebauungsplanes findet keine Baulanderweite-rung, sondern primär nur eine Neuordnung des Bestandsgebietes aufgrund veränderter Tatsa-chen statt. Die Errichtung eines 1000 m³ fassenden RRB wird für die beiden Bauparzellen, die dem Entwässerungsbereich „Teufelsgraben“ bereits zugeordnet sind, als unverhältnismäßig erachtet, jedenfalls aber bei einer Baulanderweiterung berücksichtigt.

Hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung und Regenwasserbewirtschaftung wird fol-gender Hinweis in die Bebauungsplanänderung mit aufgenommen:

„1. Niederschlagswasser

Niederschlagswasser von versiegelten Flächen darf nicht oberflächlich auf die Verkehrsflächen abgeleitet werden.

Für das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser wird den Grundstückseigen-tümern empfohlen, entsprechende Vorkehrungen zur Versickerung oder Sammlung des Re-genwassers zu treffen. Auf die städtische Entwässerungssatzung und die dortigen Ausführun-gen zur getrennten Abwassergebühr wird explizit hingewiesen.“

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss der Stadt Bad Staffelstein nimmt die Stellungnahme des Wasserwirt-schaftsamtes Kronach vom 18.05.2015 zur Kenntnis.

Das anfallende Niederschlagswasser wird im Bereich der Fl.Nrn. 78, 95, und 95/2, Gemarkung Unterzettlitz, über eine getrennte Regenwasserkanalisation in den örtlichen Vorfluter „Brün-siggraben“ abgeleitet. Die Bauparzellen Fl.Nrn. 78/13 und 78/14 entlang des Hutweges werden hinsichtlich der Niederschlagswasserableitung dem Entwässerungsbereich „Teufelsgraben“ zugeordnet. Das hier behandelte Änderungsgebiet wurde im damaligen wasserrechtlichen Ver-fahren bereits mit berücksichtigt und mit Bescheid des Landratsamtes Lichtenfels vom 25.06.1999 genehmigt. Darin wurde für beide Entwässerungsbereiche die Errichtung eines Re-genrückhaltebeckens (RRB) gefordert, wovon bislang nur eines im Bereich des „Brün-siggrabens“ errichtet wurde. Das Becken für den Entwässerungsbereich zum „Teufelsgraben“ sollte erst im Zuge der weiteren Baulanderschließung nach Osten in Richtung der Kernstadt umge-setzt werden. Die beiden Bauparzellen Fl.Nrn. 78/13 und 78/14, Gemarkung Unterzettlitz be-fanden sich schon zu damaliger Zeit im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ortsrander-schließung Ost – Unterzettlitz“ und wurden als solche entsprechend im wasserrechtlichen Ver-fahren berücksichtigt. Durch die Änderung des Bebauungsplanes findet keine Baulanderweite-rung, sondern primär nur eine Neuordnung des Bestandsgebietes aufgrund veränderter Tatsa-chen statt. Die Errichtung eines 1000 m³ fassenden RRB wird für die beiden Bauparzellen, die dem Entwässerungsbereich „Teufelsgraben“ bereits zugeordnet sind, als unverhältnismäßig erachtet, jedenfalls aber bei einer Baulanderweiterung berücksichtigt.

Hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung und Regenwasserbewirtschaftung wird fol-gender Hinweis in die Bebauungsplanänderung mit aufgenommen:

„1. Niederschlagswasser

Niederschlagswasser von versiegelten Flächen darf nicht oberflächlich auf die Verkehrsflächen abgeleitet werden.

Für das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser wird den Grundstückseigen-tümern empfohlen, entsprechende Vorkehrungen zur Versickerung oder Sammlung des Re-

genwassers zu treffen. Auf die städtische Entwässerungssatzung und die dortigen Ausführungen zur getrennten Abwassergebühr wird explizit hingewiesen.“

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 10
Nein-Stimmen: 0

**Landratsamt Lichtenfels
Postfach 13 40
96203 Lichtenfels**

Stellungnahme vom 16.06.2015:

„...gegen die geplante Änderung werden keine Bedenken erhoben.

Es wird aber gebeten, zu überprüfen, inwieweit im Hinblick auf die Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Fristen die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung am 12.05.2015 erfolgt ist, weil nur dann die Auslegung rechtmäßig erfolgt ist. Die Formulierung unter Ziff. 3 der Verfahrensvermerke lässt dies nicht schlüssig erkennen. Auf die Hinweispflichten, die sich aus § 13 Abs. 2 Satz 2 und Abs. 3 Satz 2 BauGB ergeben, wird Bezug genommen.

In der Legende ist das Planzeichen für die Abgrenzung des Geltungsbereiches einzufügen.“

Stellungnahme:

Bei der Ausfertigung der Verfahrensvermerke im Bebauungsplanentwurf wurde versehentlich der 13. statt der 12.05.2015 abgedruckt. Die richtigen Daten sind der öffentlichen Bekanntmachung zu entnehmen. Die Wochenfrist nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB wurde eingehalten, die Auslegung ist rechtmäßig erfolgt.

Weiter wurde in der Bekanntmachung darauf hingewiesen, dass in dem Verfahren von einer Umweltverträglichkeitsprüfung abgesehen wird, weil die Verpflichtung nach § 13 Abs. 3 BauGB hierzu nicht besteht.

Das Planzeichen für die Abgrenzung des Geltungsbereiches wurde in die Legende eingefügt.

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss nimmt die Stellungnahme des Landratsamtes Lichtenfels vom 16.06.2015 zur Kenntnis. Bei der Ausfertigung der Verfahrensvermerke im Bebauungsplanentwurf wurde versehentlich der 13. statt der 12.05.2015 abgedruckt. Die richtigen Daten sind der öffentlichen Bekanntmachung zu entnehmen. Die Wochenfrist nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB wurde eingehalten, die Auslegung ist rechtmäßig erfolgt. Weiter wurde in der Bekanntmachung darauf hingewiesen, dass in dem Verfahren von einer Umweltverträglichkeitsprüfung abgesehen wird, weil die Verpflichtung nach § 13 Abs. 3 BauGB hierzu nicht besteht.

Das Planzeichen für die Abgrenzung des Geltungsbereiches wurde in die Legende eingefügt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 10
Nein-Stimmen: 0

3. Behörden, Träger öffentlicher Belange ohne Einwände

**Staatliches Bauamt Bamberg
Postfach 10 02 63
96054 Bamberg**

Stellungnahme vom 26.05.2015

„...von der o. g. Planung der Stadt Bad Staffelstein ist unser Zuständigkeitsbereich nicht betroffen. Die nächstgelegene Staatsstraße 2204 weist einen Abstand von der geplanten Bebauungsfläche (Allg. Wohngebiet) von mehr als 0,5 km auf.“

Marktgemeinde Ebensfeld
Rinnigstr. 6
96250 Ebensfeld

Keine Stellungnahme eingegangen

Beschluss:

Der Bauausschuss beschließt die „1. Änderung des Bebauungsplanes Ortsranderschließung Ost - Unterzettlitz“ nach erfolgter Abwägung im vorliegenden Entwurf vom 06.07.2015 als Satzung.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 10
 Nein-Stimmen: 0

TOP 3.7	Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Windkraft Neudorf" durch die Stadt Scheßlitz; frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB
----------------	--

Sachverhalt / Rechtslage:

Die Stadt Scheßlitz hat die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Windkraft Neudorf“ beschlossen und die Stadt Bad Staffelstein als Nachbarkommune im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) um die Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

Ziel der Bauleitplanung ist die Erweiterung des bestehenden Windparks im Bereich der Ortschaften Ludwag – Neudorf – Poxdorf um weitere vier Windkraftanlagen mit einer Gesamthöhe von je 200 m. Die Nabenhöhe beträgt 139 m, der Rotordurchmesser 122 m.

Aus Sicht des Stadtbauamtes werden Belange der Stadt Bad Staffelstein nicht berührt, sodass Einwendungen nicht erhoben werden müssen.

Beschluss:

Die Stadt Bad Staffelstein erhebt keine Einwendungen gegen die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Windkraft Neudorf“ durch die Stadt Scheßlitz im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 10
 Nein-Stimmen: 0

TOP 3.8	Bauantrag von Herrn Gerber über Errichtung einer Dachgaube auf Fl.Nr. 1596, Gemarkung Bad Staffelstein
----------------	---

Sachverhalt / Rechtslage:

Herr Gerber hat einen Bauantrag über Errichtung einer Dachgaube auf Fl.Nr. 1596, 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 erforderlichen Nachbarunterschriften liegen vollständig vor.

Der Vorsitzende bat das Gremium bei Aufruf des Tagesordnungspunktes um die Zustimmung zur Behandlung des Bauantrages von Herrn Gerber, was dies einstimmig beschloss.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag von Herrn Gerber über Errichtung einer Dachgaube auf Fl.Nr. 1596, Gemarkung Bad Staffelstein wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	10
Nein-Stimmen:	0

