

# SITZUNG

|                     |                                                                              |
|---------------------|------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Gremium:</b>     | Grundstücks-, Umwelt- und Bauausschuss                                       |
| <b>Sitzungstag:</b> | Dienstag, den 01.06.2021                                                     |
| <b>Sitzungsort:</b> | im Mehrzweckraum, Adam-Riese-Halle, St-Georg-Str. 12, 96231 Bad Staffelstein |
| <b>Beginn:</b>      | 14:00 Uhr                                                                    |
| <b>Ende:</b>        | 15:08 Uhr                                                                    |

Von den 11 ordnungsgemäß geladenen Mitgliedern des Grundstücks-, Umwelt- und Bauausschusses waren 10 anwesend, 2 entschuldigt, so dass die beschlussfähige Zahl, nämlich mehr als die Hälfte der gesetzlichen Mitgliederzahl, anwesend war.

## T a g e s o r d n u n g :

1. Baupläne
  - 1.1. Bauantrag über Neubau eines Einfamilienwohnhauses auf Fl.Nr. 75/2, Gemarkung Schwabthal (End 16 b)
  - 1.2. Bauantrag über Neubau von drei Reihenhäusern, 6 Fertigteilgaragen, 3 Fertigteil-Geräteräumen sowie drei PKW-Stellplätzen auf Fl.Nr. 1906/7, Gemarkung Bad Staffelstein (Kunigundenweg 20, 20 a, 20 b)
  - 1.3. Bauantrag über Teilumnutzung des Obergeschosses der bestehenden Scheune auf Fl.Nr. 61, Gemarkung Uetzing (Oberer Mühlbach 3)
  - 1.4. Bauantrag über Nutzungsänderung - Umbau von Gemeinderäumen zur Büronutzung auf Fl.Nr. 1839/1, Gemarkung Bad Staffelstein (Balthasar-Neumann-Str. 4)
  - 1.5. Bauantrag über Neubau eines Bungalow auf Fl.Nr. 11/1, Gemarkung Wolfsdorf (Stadtstraße 10 a)
  - 1.6. Bauantrag über Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf Fl.Nr. 218/4, Gemarkung Wolfsdorf (Am Hollersgarten 7)
  - 1.7. Bauantrag über Anbau einer Terrassenüberdachung mit Verglasung auf Fl.Nr. 1402/20, Gemarkung Bad Staffelstein (Am Kommbühl 19)
  - 1.8. Bauantrag über Wohnhausanbau am bestehenden Anwesen An der Döriz 6 (Fl.Nr. 70, Gemarkung Stublang)
  - 1.9. TEKUR zum genehmigten Bauantrag zur Errichtung einer Güllegrube auf Fl.Nr. 187, Gemarkung Grundfeld

- 1.10. Bauantrag über Umbau des bestehenden Wohn- und Geschäftshauses in einen gastronomischen Betrieb im Erdgeschoss und je eine Wohnung im Ober- und Dachgeschoss auf Fl.Nr. 213, Gemarkung Bad Staffelstein (Marktplatz 2)
2. Sonstige öffentliche Tagesordnungspunkte
  - 2.1. Antrag auf Verlängerung der Baugenehmigung über Umbau einer Scheune mit Wohnteil auf Fl.Nr. 22, Gemarkung Wiesen (Am Dorfanger 8)
  - 2.2. Antrag auf Verlängerung der Baugenehmigung über Neubau einer Doppelgarage mit Büroaufbau auf Fl.Nr. 30, Gemarkung Unnersdorf (Nedensdorfer Str. 4)
  - 2.3. Bauleitplanung der Marktgemeinde Ebensfeld; Aufstellung eines Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Nord III" mit 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Ebensfeld Nord II"; Stellungnahme der Stadt im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung
  - 2.4. Sonstiges öffentlich

## Begrüßung

Zweiter Bürgermeister Stich eröffnete die Sitzung und stellte nach Begrüßung der Anwesenden die frist- und formgerechte Ladung sowie die Beschlussfähigkeit des Gremiums fest.

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

|                |                                                                                                           |
|----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>TOP 1.1</b> | <b>Bauantrag über Neubau eines Einfamilienwohnhauses auf Fl.Nr. 75/2, Gemarkung Schwabthal (End 16 b)</b> |
|----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag über Neubau eines Einfamilienwohnhauses auf Fl.Nr. 75/2, Gemarkung Schwabthal (End 16 b), wird erteilt.

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. Nach Süden hin reichen die Abstandsflächen über den dort verlaufenden Döritzbach bis auf das danach angrenzende Grundstück Fl.Nr. 75, Gemarkung Schwabthal, das sich ebenfalls im Eigentum des Bauherrn befindet. Dort liegt eine entsprechende Abstandsflächenübernahme vor, sodass seitens der Stadt einer Abweichung über die Gewässermitte hinaus (Art. 6 Abs. 2 Satz 2 BayBO) zugestimmt wird.

## Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 10  
Nein-Stimmen: 0

|                |                                                                                                                                                                                                              |
|----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>TOP 1.2</b> | <b>Bauantrag über Neubau von drei Reihenhäusern, 6 Fertigteilgaragen, 3 Fertigteil-Geräteräumen sowie drei PKW-Stellplätzen auf Fl.Nr. 1906/7, Gemarkung Bad Staffelstein (Kunigundenweg 20, 20 a, 20 b)</b> |
|----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag über Neubau von drei Reihenhäusern, 6 Fertigteilgaragen, 3 Fertigteil-Geräteräumen sowie drei PKW-Stellplätzen auf Fl.Nr. 1906/7, Gemarkung Bad Staffelstein (Kunigundenweg 20, 20 a, 20 b), wird erteilt.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Südwestlich der Angerstraße“. Die zu dessen Verwirklichung erforderlichen Befreiungen von den darin enthaltenen Festsetzungen hinsichtlich

- Überschreitung des Baufensters in nördliche und westliche Richtung
- Errichtung der Garagen außerhalb der im Bebauungsplan dafür vorgesehenen Flächen

werden erteilt.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 10  
Nein-Stimmen: 0

|                |                                                                                                                                     |
|----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>TOP 1.3</b> | <b>Bauantrag über Teilumnutzung des Obergeschosses der bestehenden Scheune auf Fl.Nr. 61, Gemarkung Uetzing (Oberer Mühlbach 3)</b> |
|----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag über Teilumnutzung des Obergeschosses der bestehenden Scheune auf Fl.Nr. 61, Gemarkung Uetzing (Oberer Mühlbach 3), wird erteilt.

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.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 10  
Nein-Stimmen: 0

|                |                                                                                                                                                            |
|----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>TOP 1.4</b> | <b>Bauantrag über Nutzungsänderung - Umbau von Gemeinderäumen zur Büronutzung auf Fl.Nr. 1839/1, Gemarkung Bad Staffelstein (Balthasar-Neumann-Str. 4)</b> |
|----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag über Nutzungsänderung - Umbau von Gemeinderäumen zur Büronutzung auf Fl.Nr. 1839/1, Gemarkung Bad Staffelstein (Balthasar-Neumann-Str. 4), wird erteilt.

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 beiden bestehenden Stellplätze auf dem Grundstück sind nach Maßgabe der städtischen Stellplatz- und Garagensatzung für die künftige Büronutzung ausreichend.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 10  
Nein-Stimmen: 0

|                |                                                                                                     |
|----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>TOP 1.5</b> | <b>Bauantrag über Neubau eines Bungalow auf Fl.Nr. 11/1, Gemarkung Wolfsdorf (Stadtstraße 10 a)</b> |
|----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag über Neubau eines Bungalow auf Fl.Nr. 11/1, Gemarkung Wolfsdorf (Stadtstraße 10 a), wird erteilt.

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 dingliche Sicherung der zur Erschließung zwingend erforderlichen Geh-, Fahrt- und Leitungsrechte am Vorderliegergrundstück Fl.Nr. 11, Gemarkung Wolfsdorf (Stadtstr. 8) ist jedoch noch nachzuweisen.

**Abstimmungsergebnis:**

|               |    |
|---------------|----|
| Ja-Stimmen:   | 10 |
| Nein-Stimmen: | 0  |

|                |                                                                                                                            |
|----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>TOP 1.6</b> | <b>Bauantrag über Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf Fl.Nr. 218/4, Gemarkung Wolfsdorf (Am Hollersgarten 7)</b> |
|----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag über Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf Fl.Nr. 218/4, Gemarkung Wolfsdorf (Am Hollersgarten 7), wird erteilt.

Das Vorhaben liegt bauplanungsrechtlich im Außenbereich (§ 35 BauGB) und kann dort als sonstiges Vorhaben (§ 35 Abs. 2 BauGB) ausnahmsweise zugelassen werden, da öffentliche Belange nach § 35 Abs. 3 BauGB nicht beeinträchtigt werden.

Dem Bauantrag ging eine ähnlich lautende Bauvoranfrage voraus, der das Gremium in seiner Sitzung am 05.11.2019 die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens grundsätzlich in Aussicht gestellt hat. Die naturschutzfachlichen Auflagen des Landratsamtes wurden bei der Planung berücksichtigt. Die Wasserleitung sowie der Schmutzwasserkanal müssen zur Erschließung des Grundstücks um ca. 26 m im Bereich des Weges Am Hollersgarten in nordöstliche Richtung verlängert werden. Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagewasser wird nach den Planunterlagen vor Ort versickert.

**Abstimmungsergebnis:**

|               |    |
|---------------|----|
| Ja-Stimmen:   | 10 |
| Nein-Stimmen: | 0  |

|                |                                                                                                                                       |
|----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>TOP 1.7</b> | <b>Bauantrag über Anbau einer Terrassenüberdachung mit Verglasung auf Fl.Nr. 1402/20, Gemarkung Bad Staffelstein (Am Kommbühl 19)</b> |
|----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag über Anbau einer Terrassenüberdachung mit Verglasung auf Fl.Nr. 1402/20, Gemarkung Bad Staffelstein (Am Kommbühl 19), wird erteilt, ebenso die zur Verwirklichung des Vorhabens erforderlichen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Hirtengasse“ hinsichtlich

- Dachform Pultdach statt wie festgesetzt Satteldach
- Dachneigung 8 ° statt wie festgesetzt wie Hauptgebäude, ansonsten mind. 30 °

Die Befreiungen sind städtebaulich vertretbar und konstruktiv auch nicht anderweitig lösbar. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen bereits einige ähnlich gelagerte Bezugsfälle vor. Die Nachbarunterschriften sind vollständig.

#### **Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 10  
Nein-Stimmen: 0

|                |                                                                                                           |
|----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>TOP 1.8</b> | <b>Bauantrag über Wohnhausanbau am bestehenden Anwesen An der Döriz 6 (Fl.Nr. 70, Gemarkung Stublang)</b> |
|----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|

#### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag über Wohnhausanbau am bestehenden Anwesen An der Döriz 6 (Fl.Nr. 70, Gemarkung Stublang), wird erteilt.

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.

#### **Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 10  
Nein-Stimmen: 0

|                |                                                                                                             |
|----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>TOP 1.9</b> | <b>TEKTUR zum genehmigten Bauantrag zur Errichtung einer Güllegrube auf Fl.Nr. 187, Gemarkung Grundfeld</b> |
|----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

#### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zur Tektur zum genehmigten Bauantrag zur Errichtung einer Güllegrube auf Fl.Nr. 187, Gemarkung Grundfeld, wird erteilt.

Die mit Bescheid des Landratsamt Lichtenfels vom 26.10.2018 (Az.: SG 31-Bv.Nr. 2018-0630) genehmigte Stallerweiterung mit Güllegrube soll dahingehend geändert werden, dass die Grube statt mit einem Durchmesser von 24 m und einer Tiefe von 4 m nun mit einem Durchmesser von 20 m und einer Tiefe von 6 m errichtet werden soll. Der Standort der Güllegrube bleibt dabei unverändert.

Das Vorhaben liegt bauplanungsrechtlich im Außenbereich (§ 35 Abs. 1 BauGB), die landwirtschaftliche Privilegierung nach § 35 Abs. 1 BauGB liegt vor.

#### **Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 10  
Nein-Stimmen: 0

|                 |                                                                                                                                                                                                                               |
|-----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>TOP 1.10</b> | <b>Bauantrag über Umbau des bestehenden Wohn- und Geschäftshauses in einen gastronomischen Betrieb im Erdgeschoss und je eine Wohnung im Ober- und Dachgeschoss auf Fl.Nr. 213, Gemarkung Bad Staffelstein (Marktplatz 2)</b> |
|-----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag über Umbau des bestehenden Wohn- und Geschäftshauses in einen gastronomischen Betrieb im Erdgeschoss und je eine Wohnung im Ober- und Dachgeschoss auf Fl.Nr. 213, Gemarkung Bad Staffelstein (Marktplatz 2), wird erteilt. Durch die Umnutzung wird nach den Maßgaben der städtischen Stellplatz- und Garagensatzung der Nachweis von zwei weiteren Stellplätzen erforderlich. Die Einvernehmenserteilung erfolgt vorbehaltlich des entsprechenden Nachweises. Sollte ein Stellplatznachweis nicht erbracht werden können, sind die fehlenden Stellplätze abzulösen.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 10  
Nein-Stimmen: 0

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

|                |                                                                                                                                          |
|----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>TOP 2.1</b> | <b>Antrag auf Verlängerung der Baugenehmigung über Umbau einer Scheune mit Wohnteil auf Fl.Nr. 22, Gemarkung Wiesen (Am Dorfanger 8)</b> |
|----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

**Beschluss:**

Dem Antrag auf Verlängerung der Baugenehmigung über Umbau einer Scheune mit Wohnteil auf Fl.Nr. 22, Gemarkung Wiesen (Am Dorfanger 8), wird zugestimmt. Gründe, die gegen eine Verlängerung der Baugenehmigung vom 31.05.2017 um zwei weitere Jahre (Art. 69 Abs. 2 BayBO) sprächen, sind nicht ersichtlich.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 10  
Nein-Stimmen: 0

|                |                                                                                                                                                           |
|----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>TOP 2.2</b> | <b>Antrag auf Verlängerung der Baugenehmigung über Neubau einer Doppelgarage mit Büroaufbau auf Fl.Nr. 30, Gemarkung Unnersdorf (Nedensdorfer Str. 4)</b> |
|----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

**Beschluss:**

Dem Antrag auf Verlängerung der Baugenehmigung über Neubau einer Doppelgarage mit Büroaufbau auf Fl.Nr. 30, Gemarkung Unnersdorf (Nedensdorfer Str. 4), wird zugestimmt. Gründe, die gegen eine Verlängerung der Baugenehmigung vom 05.05.2017 um zwei weitere Jahre (Art. 69 Abs. 2 BayBO) sprächen, sind nicht ersichtlich.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 10  
Nein-Stimmen: 0

|                |                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>TOP 2.3</b> | <b>Bauleitplanung der Marktgemeinde Ebensfeld; Aufstellung eines Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Nord III" mit 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Ebensfeld Nord II"; Stellungnahme der Stadt im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung</b> |
|----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

**Beschluss:**

Der Grundstücks-, Umwelt- und Bauausschuss der Stadt Bad Staffelstein nimmt im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung die Planungen der Marktgemeinde Ebensfeld zur Kenntnis. Einwendungen gegen die Aufstellung eines Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Nord III" mit 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Ebensfeld Nord II" werden nicht erhoben.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 9  
Nein-Stimmen: 1

|                |                             |
|----------------|-----------------------------|
| <b>TOP 2.4</b> | <b>Sonstiges öffentlich</b> |
|----------------|-----------------------------|

**Sachverhalt / Rechtslage:**

Zweiter Bürgermeister Stich teilte dem Gremium einen Antrag mit, das die Sondernutzung über die Zufahrt zum Baugebiet „Theisenort“ über den Staffelbergweg Fl.Nr. 331, Gemarkung Uetting um ein weiteres Jahr bis zum 30.04.2022 verlängert wird.

**Beschluss:**

Die Bauverwaltung wird beauftragt, die beantragte Sondernutzungsgenehmigung bis zum 30.04.2022 zu verlängern.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 10  
Nein-Stimmen: 0