

# SITZUNG

<b>Gremium:</b>	Grundstücks-, Umwelt- und Bauausschuss
<b>Sitzungstag:</b>	Dienstag, den 07.06.2022
<b>Sitzungsort:</b>	im Sitzungssaal Rathaus Bad Staffelstein, Marktplatz 1, 96231 Bad Staffelstein
<b>Beginn:</b>	14:00 Uhr
<b>Ende:</b>	15:23 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.

## Tagesordnung:

1. Baupläne
  - 1.1. Bauantrag über einen Garagenneubau auf Fl.Nr. 284/6, Gemarkung Frauendorf (St.-Aegidius-Str. 6)
  - 1.2. Bauantrag über Errichtung einer Betontankstelle (mobil) für Selbstbedienungsbetrieb auf Fl.Nr. 1999/6, Gemarkung Bad Staffelstein (nähe Äußerer Frankenring)
  - 1.3. Bauantrag über Neubau eines Wohnhauses mit Einliegerwohnung und drei Garagen auf Fl.Nr. 103/21, Gemarkung Unterzettlitz (Eierbergblick 12)
  - 1.4. Bauantrag über Anbau einer Terrassenüberdachung auf Fl.Nr. 22/1, Gemarkung Stublang (An der Döriz 9a)
  - 1.5. Bauantrag über Umbau des best. Wohnhauses mit Einbau von vier Ferienwohnungen und Anbau eines Treppenhauses auf Fl.Nr. 26, Gemarkung Schwabthal (Schwabthal 6)
  - 1.6. Bauantrag über Neubau eines Wohnhauses mit Doppelgarage auf Fl.Nr. 103/26, Gemarkung Unterzettlitz (Eierbergblick 2)
  - 1.7. Bauantrag über Aufstellen einer Interimsküche für ca. 7 Monate aufgrund der Generalsanierung der Großküche auf Fl.Nr. 589, Gemarkung Bad Staffelstein (Am Kurpark 11)
  - 1.8. Bauantrag über Neubau eines Heizhauses für eine Hackschnitzelanlage und einer Solarthermieanlage auf Fl.Nr. 80/2, Gemarkung Altenbanz (Rossacher Weg 8)
  - 1.9. Bauantrag über Errichtung einer Außengastronomie für Events auf Fl.Nr. 2023, Gemarkung Uetzing (Am Mühlenweg 1, Serkendorf)
  - 1.10. Bauantrag über Errichtung von Dachgauben auf Fl.Nr. 597, Gemarkung Stadel (Am Birkenweg 6, Püchitz)

- 1.11. Bauantrag über Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport auf Fl.Nr. 103/32, Gemarkung Unterzettlitz (Eierbergblick 11)
- 1.12. Bauantrag über Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage und Geräteraum auf Fl.Nr. 858/4, Gemarkung Bad Staffelstein (Obere Gartenstraße 12)
- 1.13. TEKTUR zum genehmigten Bauantrag über Erweiterung eines Wohnhauses auf Fl.Nr. 179/1, Gemarkung Nedensdorf (Am Mahlberg 26)
2. Sonstige öffentliche Tagesordnungspunkte
  - 2.1. Bauvoranfrage über Neubau eines Einfamilienhauses auf Fl.Nr. 2202, Gemarkung Uetting (nähe Gößnitz)
  - 2.2. Bauvoranfrage über Nutzungsänderung und Umbau der landwirtschaftlichen Scheune zu Wohnräumen auf Fl.Nr. 764, Gemarkung Horsdorf (Dornigweg 2, Loffeld)
  - 2.3. Sonstiges öffentlich

**Begrüßung**

Erster Bürgermeister Schönwald 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 einen Garagenneubau auf Fl.Nr. 284/6, Gemarkung Frauendorf (St.-Aegidius-Str. 6)</b>

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag über einen Garagenneubau auf Fl.Nr. 284/6, Gemarkung Frauendorf (St.-Aegidius-Str. 6), wird vorbehaltlich der Änderung der Fassadengestaltung erteilt.

Die Fassadengestaltung ist mit Stahl-Sandwich-Elementen beabsichtigt. Hier kann eine Befreiung nicht erteilt werden, da im Bebauungsplan „Frauendorf Süd“ eine Anpassungspflicht für Fassaden und Dächer der Nebengebäude an die Wohngebäude besteht. Im Weiteren sind Blechgaragen im Baugebiet unzulässig. Eine Befreiungslage ist nicht gegeben, da hier Grundzüge der Planung berührt werden. Die Fassade ist demnach in Massivbauweise mit Putz oder in Holzbauweise zu gestalten.

Die weiter beantragte Befreiung

- Dachform Pultdach statt wie festgesetzt Satteldach oder Schleppdach max. 5° abweichend zum Wohngebäude

kann aus städtebaulicher Sicht erteilt werden, zudem liegen im Plangebiet ähnlich gelagerte Bezugsfälle vor.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 10  
Nein-Stimmen: 0

<b>TOP 1.2</b>	<b>Bauantrag über Errichtung einer Betontankstelle (mobil) für Selbstbedienungsbetrieb auf Fl.Nr. 1999/6, Gemarkung Bad Staffelstein (nähe Äußerer Frankenring)</b>
----------------	---

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag über Errichtung einer Betontankstelle (mobil) für Selbstbedienungsbetrieb auf Fl.Nr. 1999/6, Gemarkung Bad Staffelstein (nähe Äußerer Frankenring), wird erteilt.

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

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 10  
Nein-Stimmen: 0

<b>TOP 1.3</b>	<b>Bauantrag über Neubau eines Wohnhauses mit Einliegerwohnung und drei Garagen auf Fl.Nr. 103/21, Gemarkung Unterzettlitz (Eierbergblick 12)</b>
----------------	---

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag über Neubau eines Wohnhauses mit Einliegerwohnung und drei Garagen auf Fl.Nr. 103/21, Gemarkung Unterzettlitz (Eierbergblick 12), wird erteilt.

Die Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Unterzettlitz Nord“ hinsichtlich zwei Wohneinheiten, statt wie im Bebauungsplan festgesetzt eine Beschränkung eine Wohneinheit pro Wohngebäude, wird erteilt. Dem Bauwerber wird vorgeschlagen, seine Garagendächer zu begrünen.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 10  
Nein-Stimmen: 0

<b>TOP 1.4</b>	<b>Bauantrag über Anbau einer Terrassenüberdachung auf Fl.Nr. 22/1, Gemarkung Stublang (An der Döriz 9a)</b>
----------------	--

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag über Anbau einer Terrassenüberdachung auf Fl.Nr. 22/1, Gemarkung Stublang (An der Döriz 9a), wird erteilt.

Das Vorhaben liegt 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 1.5</b>	<b>Bauantrag über Umbau des best. Wohnhauses mit Einbau von vier Ferienwohnungen und Anbau eines Treppenhauses auf Fl.Nr. 26, Gemarkung Schwabthal (Schwabthal 6)</b>
----------------	---

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zur Tektur zum bereits genehmigten Bauantrag über Umbau des best. Wohnhauses mit Einbau von vier Ferienwohnungen und Anbau eines Treppenhauses auf Fl.Nr. 26, Gemarkung Schwabthal (Schwabthal 6), 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 nach Maßgabe der städtischen Stellplatz- und Garagensatzung erforderlichen vier Stellplätze werden auf dem Grundstück nachgewiesen.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 10  
Nein-Stimmen: 0

<b>TOP 1.6</b>	<b>Bauantrag über Neubau eines Wohnhauses mit Doppelgarage auf Fl.Nr. 103/26, Gemarkung Unterzettlitz (Eierbergblick 2)</b>
----------------	---

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag über Neubau eines Wohnhauses mit Doppelgarage auf Fl.Nr. 103/26, Gemarkung Unterzettlitz (Eierbergblick 2), wird erteilt.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Unterzettlitz Nord“ und bedarf zu dessen Verwirklichung eine Befreiung hinsichtlich der lärmorientierten Grundrissgestaltung, da das Schlafzimmer im Obergeschoss auf der der Bahnlinie zugewandten Gebäudeseite liegt. Die Befreiung wird erteilt, seitens der Stadt Bad Staffelstein werden jedoch eventuelle Regressansprüche ausdrücklich ausgeschlossen, da die Bauherren diese wissentlich beantragt haben. Die nach Maßgabe der städtischen Stellplatz- und Garagensatzung erforderlichen zwei Stellplätze werden auf dem Grundstück nachgewiesen.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 10  
Nein-Stimmen: 0

<b>TOP 1.7</b>	<b>Bauantrag über Aufstellen einer Interimsküche für ca. 7 Monate aufgrund der Generalsanierung der Großküche auf Fl.Nr. 589, Gemarkung Bad Staffelstein (Am Kurpark 11)</b>
----------------	--

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag über Aufstellen einer Interimsküche für ca. 7 Monate aufgrund der Generalsanierung der Großküche auf Fl.Nr. 589, Gemarkung Bad Staffelstein (Am Kurpark 11), wird erteilt.

Die Interimsküche soll auf der Stellplatzfläche vor dem Speisesaaltrakt für die Dauer von ca. 7 Monaten errichtet werden, da die eigentliche Großküche in dieser Zeit komplett saniert wird. Dabei fallen vorübergehend 20 Stellplätze weg. Nach Prüfung durch das Stadtbauamt sind auf dem Areal dann immer noch 170 Stellplätze vorhanden, tatsächlich nachzuweisen wären nach Maßgabe der städtischen Stellplatz- und Garagensatzung jedoch nur 110, sodass der eigentliche Bedarf grundsätzlich auch nach wie vor gedeckt ist. Aufgrund des tatsächlich vorhandenen Parkdrucks wurden mit dem ausführenden Architekten und der Klinikleitung Standortalternativen geprüft, die sich jedoch als ungeeignet erwiesen haben. Der Klinikleitung wurde empfohlen, für deren Mitarbeiter die öffentlichen Parkplätze an der Adam-Riese-Halle anzubieten.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 10  
Nein-Stimmen: 0

<b>TOP 1.8</b>	<b>Bauantrag über Neubau eines Heizhauses für eine Hackschnitzelanlage und einer Solarthermieanlage auf Fl.Nr. 80/2, Gemarkung Altenbanz (Rossacher Weg 8)</b>
----------------	--

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag über Neubau eines Heizhauses für eine Hackschnitzelanlage und einer Solarthermieanlage auf Fl.Nr. 80/2, Gemarkung Altenbanz (Rossacher Weg 8), wird vorbehaltlich folgender Bedingung erteilt:

Der geplanten Zufahrt und Befüllung der Anlage über den Rossacher Weg wird nicht zugestimmt. Zwischen dem ausgebautem Straßenkörper und der Grundstücksgrenze befindet sich ein Grünstreifen mit Mulde, der der Straßenentwässerung dient. Die bereits errichtete Überfahrt behindert die Abfluss- bzw. die Versickerung des dort anfallenden Niederschlagswassers und soll daher zurück gebaut werden. Zudem würde mangels Stauraum bei Befüllung der Anlage der Verkehr behindert werden.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 10  
Nein-Stimmen: 0

<b>TOP 1.9</b>	<b>Bauantrag über Errichtung einer Außengastronomie für Events auf Fl.Nr. 2023, Gemarkung Uetzing (Am Mühlenweg 1, Serkendorf)</b>
----------------	--

Ein Stadtrat nahm gemäß Art. 49 GO an der Beratung und Abstimmung wegen persönlicher Beteiligung nicht teil.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag über Errichtung einer Außengastronomie für Events auf Fl.Nr. 2023, Gemarkung Uetzing (Am Mühlenweg 1, Serkendorf), wird erteilt.

Das Vorhaben liegt bauplanungsrechtlich im Außenbereich (§ 35 BauGB), kann jedoch als sonstiges Vorhaben dort ausnahmsweise zugelassen werden, da es der baulichen Erweiterung eines zulässigerweise Errichteten Gewerbebetriebs dient und die Erweiterung im Verhältnis zum vorhandenen Bestand angemessen ist (§ 35 Abs. 4 Satz 2 Nr. 6 BauGB). Die durch Nutzung der Freifläche (nach Angaben des Bauherren ca. 10 Events pro Jahr) wegfallenden Stellplätze inklusive der durch die weitere Nutzung zusätzlich nachzuweisenden Stellplätze erfolgt auf den umliegenden Grundstücken, die sich ebenfalls im Eigentum des Bauherren befinden. Die Herstellung muss jedoch wie im Plan aufgezeigt erfolgen, da sie in der Natur teilweise anderweitig erfolgt. Bei dauerhafter Nutzung ist eine grundbuchamtliche Sicherung der weiteren Stellplätze satzungsgemäß nachzuweisen.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 9  
Nein-Stimmen: 0

<b>TOP 1.10</b>	<b>Bauantrag über Errichtung von Dachgauben auf Fl.Nr. 597, Gemarkung Stadel (Am Birkenweg 6, Püchitz)</b>
-----------------	--

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag über Errichtung von Dachgauben auf Fl.Nr. 597, Gemarkung Stadel (Am Birkenweg 6, Püchitz), 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 der städtischen Stellplatz- und Garagensatzung ist kein weiterer Stellplatz nötig, da keine zusätzliche Wohneinheit geschaffen wird.

#### **Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 10  
Nein-Stimmen: 0

<b>TOP 1.11</b>	<b>Bauantrag über Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport auf Fl.Nr. 103/32, Gemarkung Unterzettlitz (Eierbergblick 11)</b>
---------------------	--

#### **Beschluss:**

Der Grundstücks-, Umwelt- und Bauausschuss der Stadt Bad Staffelstein nimmt den Bauantrag über Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport auf Fl.Nr. 103/32, Gemarkung Unterzettlitz (Eierbergblick 11), zur Kenntnis.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Unterzettlitz Nord“ und entspricht den darin enthaltenen Festsetzungen. Da alle Tatbestände des Art. 58 Abs. 1 und 2 BayBO (kein Sonderbau, entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes, Erschließung gesichert) erfüllt sind, kann dem Antrag stattgegeben werden. Den Bauherren wird gemäß Art. 58 Abs. 3 Satz 3 BayBO entsprechend Mitteilung gegeben. Das Landratsamt Lichtenfels wurde gesondert in Kenntnis gesetzt.

Es wurde nicht abgestimmt.

<b>TOP 1.12</b>	<b>Bauantrag über Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage und Geräteraum auf Fl.Nr. 858/4, Gemarkung Bad Staffelstein (Obere Gartenstraße 12)</b>
---------------------	---

#### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag über Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage und Geräteraum auf Fl.Nr. 858/4, Gemarkung Bad Staffelstein (Obere Gartenstraße 12), wird erteilt.

Die Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Obere Gartenstraße“

- Überschreitung des Baufensters in westliche Richtung mit Garage und Geräteraum
- Kniestockhöhe 1 m statt wie festgesetzt 75 cm

Das Flachdach der Garage muss begrünt werden.

#### **Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 10  
Nein-Stimmen: 0

<b>TOP 1.13</b>	<b>TEKTUR zum genehmigten Bauantrag über Erweiterung eines Wohnhauses auf Fl.Nr. 179/1, Gemarkung Nedensdorf (Am Mahlberg 26)</b>
---------------------	---

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zur TEKTUR zum bereits genehmigten Bauantrag über Erweiterung eines Wohnhauses auf Fl.Nr. 179/1, Gemarkung Nedensdorf (Am Mahlberg 26), wird erteilt.

Das Vorhaben befindet sich im Zusammenhang bebauter Ortsteile (§ 34 Abs. 1 BauGB) und fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die vorhandene Umgebungsbebauung ein. Nach Maßgabe der städtischen Stellplatz- und Garagensatzung sind auch für dieses Vorhaben zwei weitere Stellplätze nachzuweisen, was jedoch aufgrund der Grundstücksgröße unproblematisch sein dürfte.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 10  
Nein-Stimmen: 0

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

<b>TOP 2.1</b>	<b>Bauvoranfrage über Neubau eines Einfamilienhauses auf Fl.Nr. 2202, Gemarkung Uetzing (nähe Gößnitz)</b>
----------------	--

**Beschluss:**

Der Grundstücks-, Umwelt- und Bauausschuss stellt das gemeindliche Einvernehmen zur Bauvoranfrage über Neubau eines Einfamilienhauses auf Fl.Nr. 2202, Gemarkung Uetzing (nähe Gößnitz), in Aussicht.

Das Vorhaben liegt bauplanungsrechtlich im Außenbereich (§ 35 BauGB), kann jedoch als sonstiges Vorhaben (§ 35 Abs. 2 BauGB) ausnahmsweise zugelassen werden, da öffentliche Belange (§ 35 Abs. 3 BauGB) nicht beeinträchtigt werden. Das angedachte Grundstück stellt einen Lückenschluss der bestehenden einzeiligen Bebauung entlang der Ortsdurchfahrt der LIF 16 in Gößnitz dar, so dass die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung nicht zu befürchten ist. Die Erschließung mit Wasser- und Kanalhausanschlüssen kann über das öffentliche Weggrundstück Fl.Nr. 2201, Gemarkung Uetzing erfolgen. Die Anschlusskosten gehen jedoch nach Maßgabe der städtischen Wasser- bzw. Entwässerungssatzung zu Lasten des Bauherren. Die Gestaltung des Wohnhauses ist an den umliegenden Gebäudebestand anzupassen, da sich das angedachte Baugrundstück am direkten Ortsrand des Stadtteils Gößnitz befindet. Es soll versucht werden, die Hecke zu erhalten.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 10  
Nein-Stimmen: 0

<b>TOP 2.2</b>	<b>Bauvoranfrage über Nutzungsänderung und Umbau der landwirtschaftlichen Scheune zu Wohnräumen auf Fl.Nr. 764, Gemarkung Horsdorf (Dornigweg 2, Loffeld)</b>
----------------	---

**Beschluss:**

Der Grundstücks-, Umwelt- und Bauausschuss stellt die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens zur Bauvoranfrage über Nutzungsänderung und Umbau der landwirtschaftlichen Scheune zu Wohnräumen auf Fl.Nr. 764, Gemarkung Horsdorf (Dornigweg 2, Loffeld), in Aussicht.

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. Grundsätzlich kann das Vorhaben begrüßt werden, da nicht mehr benötigte landwirtschaftliche Gebäudekubatur einen neuen Nutzen zugeführt wird. Was jedoch beachtet werden muss, ist eine ausreichende Belichtung der Wohnräume und der Brandschutz, da die Scheune nahezu vollständig grenznah errichtet wurde. Der Nachweis für die erforderlichen Stellplätze nach der städtischen Stellplatz- und Garagensatzung auf dem Grundstück ist aufgrund der Grundstücksgröße jedoch unproblematisch.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen:	10
Nein-Stimmen:	0

<b>TOP 2.3</b>	<b>Sonstiges öffentlich</b>
----------------	-----------------------------

**Sachverhalt / Rechtslage:**

Stadtrat Konietzko wies auf den schlechten Zustand der Stadtmauer im Bereich des Casa Vecchias, Bahnhofstr. 37 hin. Erster Bürgermeister Schönwald teilte mit, dass Sicherungsmaßnahmen in Auftrag gegeben werden.

Stadträtin Nossek teilte mit, dass auf dem Fahrradweg Bad Staffelstein nach Horsdorf ungefähr auf halbem Weg ein Verkehrsschild im Gras liege.

Stadtrat Kerner forderte einen höheren Kostenverfügungsrahmen für den Bauhof aufgrund der gestiegenen Baupreise. Der Gremiumsvorsitzende teilt mit, dass er bis 42.000 Euro Aufträge erteilen könne.