

# SITZUNG

<b>Gremium:</b>	Grundstücks-, Umwelt- und Bauausschuss
<b>Sitzungstag:</b>	Dienstag, den 04.10.2022
<b>Sitzungsort:</b>	im Sitzungssaal Rathaus Bad Staffelstein, Marktplatz 1, 96231 Bad Staffelstein
<b>Beginn:</b>	14:00 Uhr
<b>Ende:</b>	14:55 Uhr

Von den 11 ordnungsgemäß geladenen Mitgliedern des Grundstücks-, Umwelt- und Bauausschusses waren 9 anwesend, 4 entschuldigt, so dass die beschlussfähige Zahl, nämlich mehr als die Hälfte der gesetzlichen Mitgliederzahl, anwesend war.

## Tagesordnung:

1. Baupläne
  - 1.1. Bauantrag über Anbau eines Treppenhauses am Wohnhaus und Umbau der Scheune mit Einbau einer Wohnung auf Fl.Nr. 30, Gemarkung Uetzing (Unterer Mühlbach 3)
  - 1.2. Bauantrag über Umnutzung des Anwesens zu einer Fahrradpension auf Fl.Nr. 370, Gemarkung Bad Staffelstein (Angerstraße 5)
  - 1.3. Bauantrag über Neubau einer landwirtschaftlichen Lagerhalle auf Fl.Nr. 280/1, Gemarkung Wolfsdorf (Nähe Romansthaler Straße)
  - 1.4. Bauantrag über Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport auf Fl.Nr. 103/28, Gemarkung Unterzettlitz (Eierbergblick 3)
  - 1.5. Bauantrag über Wohnhausneubau mit Stellplätzen auf Fl.Nr. 99/17, Gemarkung Unterzettlitz (Georgenring 1)
  - 1.6. Bauantrag über einen Ersatzneubau der Aldifiliale mit zusätzlichen Gewerbeflächen auf Fl.Nrn. 912/1, 914/1, Gemarkung Bad Staffelstein (Bischof-von-Dinkel-Straße)
  - 1.7. Bauantrag über Neubau eines Zwei-Parteien-Wohnhauses mit Doppelgarage auf Fl.Nr. 28, Gemarkung Unterzettlitz (Kellerstraße 10)
  - 1.8. Bauantrag über Erweiterung des 2-Gruppigen Kindergartens mit Kinderkrippe um eine Flexigruppe auf Fl.Nr. 341, Gemarkung Unnersdorf (Weinbergstraße 16)
  - 1.9. Bauantrag über Neubau einer Hackschnitzelanlage mit Lagerräume auf Fl.Nr. 1602, Gemarkung Unnersdorf (Am Banzer Wald 1)
  - 1.10. TEKUR zum genehmigten Bauantrag über Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage auf Fl.Nr. 858/4, Gemarkung Bad Staffelstein (Obere Gartenstraße 12)

**Begrüßung**

Erster Bürgermeister Schönwald eröffnete die Sitzung und stellte nach Begrüßung der Anwesenden die frist- und formgerechte Ladung sowie die Beschlussfähigkeit des Gremiums fest. Die Benachrichtigung per E-Mail erfolgte wegen eines technischen Defekts erst am vergangenen Freitag. Nach der Geschäftsordnung des Stadtrates der Stadt Bad Staffelstein kann die Ladungsfrist in dringenden Fällen auf drei Tage verkürzt werden, somit erfolgte die Ladung noch fristgerecht.

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

<b>TOP 1.1</b>	<b>Bauantrag über Anbau eines Treppenhauses am Wohnhaus und Umbau der Scheune mit Einbau einer Wohnung auf Fl.Nr. 30, Gemarkung Uetzing (Unterer Mühlbach 3)</b>
----------------	--

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag über Anbau eines Treppenhauses am Wohnhaus und Umbau der Scheune mit Einbau einer Wohnung auf Fl.Nr. 30, Gemarkung Uetzing (Unterer 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. Durch den Einbau der Wohnung müssen laut städtischer Stellplatz- und Garagensatzung zwei weitere Stellplätze errichtet werden, dies ist jedoch bei der Größe des Grundstückes unproblematisch.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 9  
Nein-Stimmen: 0

<b>TOP 1.2</b>	<b>Bauantrag über Umnutzung des Anwesens zu einer Fahrradpension auf Fl.Nr. 370, Gemarkung Bad Staffelstein (Angerstraße 5)</b>
----------------	---

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag über Umnutzung des Anwesens zu einer Fahrradpension auf Fl.Nr. 370, Gemarkung Bad Staffelstein (Angerstraße 5), wird grundsätzlich 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. Es liegt zudem im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung der Altstadt Bad Staffelstein. Die Zuwegung zum hinteren Grundstücksteil, der für die Abstellung der Fahrräder dienen soll, führt über den gemeinsamen Hof zwischen den Anwesen Angerstraße 3 (Fl.Nr. 368, Gemarkung Bad Staffelstein) und Angerstr. 5. Eine entsprechende dingliche Sicherung von Geh- und Fahrrechten sind zur Sicherstellung einer ausreichenden Erschließung noch nachzuweisen. Das gleiche gilt für die geplante Nebeneingangstür an der nord-westlichen Traufwand, die direkt auf das Nachbargrundstück Fl.Nr. 372, Gemarkung Bad Staffelstein (Angerstraße 7) führt. Nach Maßgabe der städtischen Stellplatz- und Garagensatzung ist ein Nachweis von 4 Stellplätzen erforderlich. Es besteht jedoch ein Bestandsschutz aus der zuvor genehmigten Nutzung aus dem Jahr 1998 über 5 Stellplätze. Demnach ist ein weiterer Stellplatznachweis nicht erforderlich (Art. 47 Abs. 1 Satz 2 BayBO).

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 9  
Nein-Stimmen: 0

<b>TOP 1.3</b>	<b>Bauantrag über Neubau einer landwirtschaftlichen Lagerhalle auf Fl.Nr. 280/1, Gemarkung Wolfsdorf (Nähe Romanthaler Straße)</b>
----------------	--

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag über Neubau einer landwirtschaftlichen Lagerhalle auf Fl.Nr. 280/1, Gemarkung Wolfsdorf (Nähe Romanthaler Straße), wurde erteilt. Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich der „Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung Wolfsdorf – Heckenanger“ (§ 34 Abs. 3 BauGB) und fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die vorhandene Umgebungsbebauung ein. Da sich jedoch die Zufahrt auf der nordöstlichen Seite befindet, muss der Bauherr die festgesetzten Ausgleichsflächen für die Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung etwas in die gleiche Richtung verschieben. Das Landratsamt hat dazu vorab zugestimmt.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 9  
Nein-Stimmen: 0

<b>TOP 1.4</b>	<b>Bauantrag über Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport auf Fl.Nr. 103/28, Gemarkung Unterzettlitz (Eierbergblick 3)</b>
----------------	---

**Beschluss:**

Der Grundstücks-, Umwelt- und Bauausschuss der Stadt Bad Staffelstein hat den Bauantrag über Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport auf Fl.Nr. 103/28, Gemarkung Unterzettlitz (Eierbergblick 3), zur Kenntnis genommen. 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, wird dem Antrag stattgegeben. Den Bauherren wird gemäß Art. 58 Abs. 3 Satz 3 BayBO entsprechend Mitteilung gegeben. Das Landratsamt wird gesondert in Kenntnis gesetzt.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 9  
Nein-Stimmen: 0

<b>TOP 1.5</b>	<b>Bauantrag über Wohnhausneubau mit Stellplätzen auf Fl.Nr. 99/17, Gemarkung Unterzettlitz (Georgenring 1)</b>
----------------	---

**Beschluss:**

Der Grundstücks-, Umwelt- und Bauausschuss der Stadt Bad Staffelstein hat den Bauantrag über Wohnhausneubau mit Stellplätzen auf Fl.Nr. 99/17, Gemarkung Unterzettlitz (Georgenring 1), zur Kenntnis genommen.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Unterzettlitz – Am Stadtweg“ 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, wird dem Antrag stattgegeben. Den Bauherren wird gemäß Art. 58 Abs. 3 Satz 3 BayBO entsprechend Mitteilung gegeben. Das Landratsamt Lichtenfels wird gesondert in Kenntnis gesetzt.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 9  
Nein-Stimmen: 0

<b>TOP 1.6</b>	<b>Bauantrag über einen Ersatzneubau der Aldifiliale mit zusätzlichen Gewerbeflächen auf Fl.Nrn. 912/1, 914/1, Gemarkung Bad Staffelstein (Bischof-von-Dinkel-Straße)</b>
----------------	---

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag über einen Ersatzneubau der Aldifiliale mit zusätzlichen Gewerbeflächen auf Fl.Nrn. 912/1, 914/1, Gemarkung Bad Staffelstein (Bischof-von-Dinkel-Straße), wird erteilt.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „2. Änderung Gewerbegebiet Ost“ und entspricht den darin enthaltenen Festsetzungen. Ein Genehmigungsfreistellungsverfahren nach Art. 58 BayBO ist jedoch nicht möglich, da die Fläche des Geschosses der Aldifiliale mehr als 1.600 m<sup>2</sup> beträgt (Art. 2 Abs. 4 Nr. 3 BayBO) und somit zu den Sonderbauten zählt. Demnach wird das Vorhaben genehmigungspflichtig (Art. 55 Abs. 1 BayBO) und es ist ein Baugenehmigungsverfahren nach Art. 60 BayBO durchzuführen.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 9  
Nein-Stimmen: 0

<b>TOP 1.7</b>	<b>Bauantrag über Neubau eines Zwei-Parteien-Wohnhauses mit Doppelgarage auf Fl.Nr. 28, Gemarkung Unterzettlitz (Kellerstraße 10)</b>
----------------	---

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag über Neubau eines Zwei-Parteien-Wohnhauses mit Doppelgarage auf Fl.Nr. 28, Gemarkung Unterzettlitz (Kellerstraße 10), 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 Erschließung bis zum nächstgelegenen Straßengrundstück (Kellerstraße) ist durch entsprechende Geh-, Fahrt- und Leitungsrechte nachzuweisen. Durch die zwei abgeschlossenen Wohneinheiten müssen nach der städtischen Stellplatz- und Garagensatzung vier Stellplätze für das Vorhaben nachgewiesen werden. Laut den Antragsunterlagen werden jedoch nur drei

Stellplätze nachgewiesen. Der weitere Stellplatz kann in Anbetracht der Grundstücksgröße jedoch unproblematisch nachgewiesen werden.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 9  
Nein-Stimmen: 0

<b>TOP 1.8</b>	<b>Bauantrag über Erweiterung des 2-Gruppigen Kindergartens mit Kinderkrippe um eine Flexigruppe auf Fl.Nr. 341, Gemarkung Unnersdorf (Weinbergstraße 16)</b>
----------------	---

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag über Erweiterung des 2-Gruppigen Kindergartens mit Kinderkrippe um eine Flexigruppe auf Fl.Nr. 341, Gemarkung Unnersdorf (Weinbergstraße 16), 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. Hinsichtlich nicht vollständig eingehaltener Abstandsflächen auf der nord-östlichen Gebäudeseite liegt den Antragsunterlagen ein Abweichungsantrag nach Art. 63 Abs. 1 BayBO bei, über den jedoch zuständigkeitshalber das Landratsamt Lichtenfels zu entscheiden hat.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 9  
Nein-Stimmen: 0

<b>TOP 1.9</b>	<b>Bauantrag über Neubau einer Hackschnitzelanlage mit Lagerräume auf Fl.Nr. 1602, Gemarkung Unnersdorf (Am Banzer Wald 1)</b>
----------------	--

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag über Neubau einer Hackschnitzelanlage mit Lagerräume auf Fl.Nr. 1602, Gemarkung Unnersdorf (Am Banzer Wald 1), 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).

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 9  
Nein-Stimmen: 0

<b>TOP 1.10</b>	<b>TEKTUR zum genehmigten Bauantrag über Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage auf Fl.Nr. 858/4, Gemarkung Bad Staffelstein (Obere Gartenstraße 12)</b>
-----------------	---

**Beschluss:**

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

Die Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Obere Gartenstraße“, über die Überschreitung der maximalen traufseitigen Wandhöhe von 4,20 m von OKFFB um ca. 10 cm, wird erteilt.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen:	9
Nein-Stimmen:	0

Das Protokoll der Sitzung vom 06.09.2022 wurde den Mitgliedern im Ratsinformationssystem zur Verfügung gestellt. Einwendungen wurden nicht erhoben, so dass es als genehmigt gilt.

**Für die Richtigkeit:**

Mario Schönwald  
Erster Bürgermeister

H e s s  
Bauamtsleiter