

SITZUNG

Gremium:	Grundstücks-, Umwelt- und Bauausschuss
Sitzungstag:	Dienstag, den 06.09.2022
Sitzungsort:	im Sitzungssaal Rathaus Bad Staffelstein, Marktplatz 1, 96231 Bad Staffelstein
Beginn:	14:00 Uhr
Ende:	16:04 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 Neubau einer Doppelgarage auf Fl.Nr. 442/5, Gemarkung Bad Staffelstein (Badumstr. 11)
 - 1.2. Bauantrag über Neubau eines Zweifamilienwohnhauses auf Fl.Nr. 107, Gemarkung Uetting (Serkendorfer Str. 20)
 - 1.3. Bauantrag über Neubau eines Einfamilienhauses mit Keller auf Fl.Nr. 218/8, Gemarkung Wolfsdorf (Nähe Grundfelder Straße)
 - 1.4. Bauantrag über Erweiterung eines landwirtschaftlichen Planunterstands zur Stroh- und Heulagerung auf Fl.Nrn. 879, 880, Gemarkung Horsdorf (Loffeld, Reutweg)
 - 1.5. Bauantrag über Wohnhausanbau auf Fl.Nr. 2003/16, Gemarkung Bad Staffelstein (Ulmestraße 10)
 - 1.6. Bauantrag über Umbau und Instandsetzung des Gebäudes zu einem Bürgerinformationszentrum mit barrierefreiem Zugang auf Fl.Nr. 212/1, Gemarkung Bad Staffelstein (Bahnhofstr. 2)
 - 1.7. Bauantrag über Bodenverbesserung mit Oberboden auf Fl.Nrn. 438, 439, 440, Gemarkung Altenbanz (Nähe Zilgendorf)
 - 1.8. Bauantrag über Errichtung einer Pumptrackbahn auf Fl.Nr. 1502, Gemarkung Bad Staffelstein (Nähe Pferdsfelderweg)
2. Sonstige öffentliche Tagesordnungspunkte
 - 2.1. Bauvoranfrage über Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung auf Fl.Nr. 607, Gemarkung Stadel (Nähe Zur Kapelle, Püchitz)
 - 2.2. Bauvoranfrage über Neubau eines Einfamilienhauses auf Fl.Nrn. 796, 797, Gemarkung Horsdorf (Loffeld, Nähe An der Lauter)

- 2.3. Antrag auf Verlängerung der Baugenehmigung zur Errichtung einer Transportmischanlage inkl. Beton- und Abwasserrecyclinganlage auf Fl.Nr. 308, Gemarkung Horsdorf
- 2.4. Widmung von öffentlichen Straßen und Wegen
- 2.5. 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.

TOP 1	Baupläne
TOP 1.1	Bauantrag über Neubau einer Doppelgarage auf Fl.Nr. 442/5, Gemarkung Bad Staffelstein (Badumstr. 11)

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag über Neubau einer Doppelgarage auf Fl.Nr. 442/5, Gemarkung Bad Staffelstein (Badumstr. 11), wird vorbehaltlich der Einhaltung einer Stauraumtiefe von 2 m 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. Jedoch wird die von der Stellplatz- und Garagensatzung vorgeschriebene Stauraumtiefe von 5 m nicht eingehalten. Die entsprechende Abweichung hierfür liegt den Antragsunterlagen bei. In der umliegenden Bebauung liegen bereits ähnlich gelagerte Bezugsfälle vor, jedoch wird hier eine Stauraumtiefe von mindestens 2 m eingehalten.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 10
Nein-Stimmen: 0

TOP 1.2	Bauantrag über Neubau eines Zweifamilienwohnhauses auf Fl.Nr. 107, Gemarkung Uetzing (Serkendorfer Str. 20)
----------------	--

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag über Neubau eines Zweifamilienwohnhauses auf Fl.Nr. 107, Gemarkung Uetzing (Serkendorfer Str. 20), wird erteilt.

Das Vorhaben liegt innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile (§ 34 Abs. 1 BauGB) und fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung grundsätzlich in die vorhandene Umgebungsbebauung ein. Dem Vorhaben stehen einige bauordnungsrechtliche Vorschriften entgegen (Abstand zum Nebengebäude, Fenster in einer Brandwand) über die lediglich privatrechtliche, notariell beurkundete Zustimmungserklärungen vorliegen. Die Einvernehmenserteilung erfolgt daher unter dem Vorbehalt des Einklangs mit den bauordnungsrechtlichen Bestimmungen. Deren Prüfung obliegt jedoch dem Zuständigkeitsbereich des Landratsamtes Lichtenfels. Durch die Umnutzung von einem Einfamilienwohnhaus zu einem Zweifamilienwohnhaus ist laut Stellplatz- und Garagensatzung zwei weitere Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 10
Nein-Stimmen: 0

TOP 1.3	Bauantrag über Neubau eines Einfamilienhauses mit Keller auf Fl.Nr. 218/8, Gemarkung Wolfsdorf (Nähe Grundfelder Straße)
----------------	---

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag über Neubau eines Einfamilienhauses mit Keller auf Fl.Nr. 218/8, Gemarkung Wolfsdorf (Nähe Grundfelder Straße), wird nicht erteilt.

Das Vorhaben liegt bauplanungsrechtlich im Außenbereich (§ 35 BauGB).

Durch die Geländeauffüllung von ca. 2 m ist das Kellergeschoss in nordwestliche Richtung komplett sichtbar, wodurch ein zweites Vollgeschoss entsteht. Die Kniestockhöhe wurde ebenfalls auf 1,65 m erhöht, wodurch das Wohngebäude deutlich aus dem Höhenanstieg des vorhandenen Geländes herausragt. Im Gegensatz zur Bauvoranfrage wird dadurch die natürliche Eigenart der Landschaft beeinträchtigt (§ 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 5 BauGB). Somit werden durch das Vorhaben öffentliche Belange nach § 35 Abs. 3 BauGB beeinträchtigt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	10
Nein-Stimmen:	0

TOP 1.4	Bauantrag über Erweiterung eines landwirtschaftlichen Planunterstands zur Stroh- und Heulagerung auf Fl.Nrn. 879, 880, Gemarkung Horsdorf (Loffeld, Reutweg)
----------------	---

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag über Erweiterung eines landwirtschaftlichen Planunterstands zur Stroh- und Heulagerung auf Fl.Nrn. 879, 880, Gemarkung Horsdorf (Loffeld, Reutweg), wird erteilt, vorbehaltlich des Vorliegens einer landwirtschaftlichen Privilegierung.

Das Vorhaben liegt bauplanungsrechtlich im Außenbereich (§ 35 BauGB), ist dort jedoch zulässig, da es nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB privilegiert ist und keine öffentlichen Belange beeinträchtigt werden. Das Grundstück liegt jedoch im Landschaftsschutzgebiet, eine dementsprechende Abweichung liegt den Antragsunterlagen bei, über den jedoch das Landratsamt Lichtenfels zu entscheiden hat.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	10
Nein-Stimmen:	0

TOP 1.5	Bauantrag über Wohnhausanbau auf Fl.Nr. 2003/16, Gemarkung Bad Staffelstein (Ulmenstraße 10)
----------------	---

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag über Wohnhausanbau auf Fl.Nr. 2003/16, Gemarkung Bad Staffelstein (Ulmenstraße 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. Nach der städtischen Stellplatz- und Garagensatzung ist ein zusätzlicher Stellplatz auf dem Grundstück nachzuweisen, was aufgrund der Grundstücksgröße jedoch unproblematisch ist.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 10
Nein-Stimmen: 0

TOP 1.6	Bauantrag über Umbau und Instandsetzung des Gebäudes zu einem Bürgerinformationszentrum mit barrierefreiem Zugang auf Fl.Nr. 212/1, Gemarkung Bad Staffelstein (Bahnhofstr. 2)
----------------	---

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag über Umbau und Instandsetzung des Gebäudes zu einem Bürgerinformationszentrum mit barrierefreiem Zugang auf Fl.Nr. 212/1, Gemarkung Bad Staffelstein (Bahnhofstr. 2), wird erteilt.

Das Vorhaben liegt innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile (§ 34 Abs. 1 BauGB), sowie im städtebaulichen Sanierungsgebiet „Altstadt Bad Staffelstein“ und fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die vorhandene Umgebungsbebauung ein.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 10
Nein-Stimmen: 0

TOP 1.7	Bauantrag über Bodenverbesserung mit Oberboden auf Fl.Nrn. 438, 439, 440, Gemarkung Altenbanz (Nähe Zilgendorf)
----------------	--

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag über Bodenverbesserung mit Oberboden auf Fl.Nrn. 438, 439, 440, Gemarkung Altenbanz (Nähe Zilgendorf), wird erteilt.

Das Vorhaben befindet sich bauplanungsrechtlich im Außenbereich § 35 BauGB. Aufschüttungen wären grundsätzlich verfahrensfrei nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 9 BayBO, jedoch nur mit einer Höhe von bis zu 2 m und einer Fläche von bis zu 500 m². Da allerdings bei diesem Vorhaben die Gesamtfläche der Aufschüttung ca. 4.500 m² beträgt ist es genehmigungspflichtig (Art. 55 Abs. 1 BayBO).

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 10
Nein-Stimmen: 0

TOP 1.8	Bauantrag über Errichtung einer Pumptrackbahn auf Fl.Nr. 1502, Gemarkung Bad Staffelstein (Nähe Pferdsfelderweg)
----------------	---

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag über Errichtung einer Pumptrackbahn auf Fl.Nr. 1502, Gemarkung Bad Staffelstein (Nähe Pferdsfelder Weg), wird erteilt.

Die zur Verwirklichung des Vorhabens erforderliche Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Festplatz am Pferdsfelder Weg“, hinsichtlich Überschreitung des Baufensters in südöstliche Richtung wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 10
Nein-Stimmen: 0

TOP 2	Sonstige öffentliche Tagesordnungspunkte
--------------	---

TOP 2.1	Bauvoranfrage über Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung auf Fl.Nr. 607, Gemarkung Stadel (Nähe Zur Kapelle, Püchitz)
----------------	--

Beschluss:

Die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens zur Bauvoranfrage über Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung auf Fl.Nr. 607, Gemarkung Stadel (Nähe Zur Kapelle, Püchitz), wird nicht in Aussicht gestellt.

Das Vorhaben liegt bauplanungsrechtlich im Außenbereich (§ 35 BauGB). Einer ausnahmsweisen Zulassung als sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB steht die Beeinträchtigung öffentlicher Belange hinsichtlich Darstellung des Flächennutzungsplans, sowie die Erweiterung und Verfestigung einer Splittersiedlung (§ 35 Abs. 3 Satz 1 Nrn. 1 und 7 BauGB) entgegen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 10
Nein-Stimmen: 0

TOP 2.2	Bauvoranfrage über Neubau eines Einfamilienhauses auf Fl.Nrn. 796, 797, Gemarkung Horsdorf (Loffeld, Nähe An der Lauter)
----------------	---

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Bauvoranfrage über Neubau eines Einfamilienhauses auf Fl.Nrn. 796, 797, Gemarkung Horsdorf (Loffeld, Nähe An der Lauter), wird nicht in Aussicht gestellt.

Das Vorhaben liegt bauplanungsrechtlich im Außenbereich (§ 35 BauGB). Einer ausnahmsweisen Zulassung als sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB steht die Beeinträchtigung öffentlicher Belange hinsichtlich der Darstellung im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Nutzfläche, erhöhte Aufwendungen für die Erschließung der Grundstücke mit einer Zufahrt an die Ortsstraße „An der Lauter“, sowie die Verlegung von Wasser- und Kanalleitungen (§ 35 Abs. 3 Satz 1 Nrn. 1, 4 BauGB). Zudem lässt das Vorhaben die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten (§ 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7 BauGB).

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 10
Nein-Stimmen: 0

TOP 2.3	Antrag auf Verlängerung der Baugenehmigung zur Errichtung einer Transportmischanlage inkl. Beton- und Abwasserrecyclinganlage auf Fl.Nr. 308, Gemarkung Horsdorf
----------------	---

Beschluss:

Dem Antrag auf Verlängerung der Baugenehmigung zur Errichtung einer Transportmischanlage inkl. Abwasserrecyclinganlage auf Fl.Nr. 308, Gemarkung Horsdorf, um ein weiteres Jahr, wird seitens der Stadt zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 10
Nein-Stimmen: 0

TOP 2.4	Widmung von öffentlichen Straßen und Wegen
----------------	---

Beschluss:

Aufgrund der vorliegenden Zustimmungen der Grundstückseigentümer Fl.Nr. 857/1 und 469 der Gemarkung Bad Staffelstein wird der öffentliche Feld- und Waldweg Nr. 8 Am Fronhof mit einer Länge von 46 m zur Ortsstraße „Am Fronhof“ mit den Fl.Nrn. 857/1, 469, Gemarkung Bad Staffelstein, aufgestuft und gewidmet.

Anfangspunkt: Abzweigung OS Nr. 17 Obere Gartenstraße an der Südseite Fl.Nr. 857/1

Endpunkt: Übergang öFuW Nr. 8 an der Nordwestseite Fl.Nr. 857/2

Straßenbaulastträger ist die Stadt Bad Staffelstein.

Der öffentliche Feld- und Waldweg Nr. 8 Am Fronhof wird auf eine Länge von 89 m reduziert. Der Anfangspunkt wird wie folgt geändert: Abzweigung OS Am Fronhof an der Nordwestseite Fl.Nr. 857/2

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 10
Nein-Stimmen: 0

TOP 2.5	Sonstiges öffentlich
----------------	-----------------------------

Sachverhalt / Rechtslage:

Stadtrat Kerner befürchtet eine Sturzgefahr von E-Bikern durch die Berliner Kissen. Stadtrat Konietzko bestätigte dies. Über eine Sperrung für Radfahrer zwischen Rathaus und Kirchgasse sollte man daher nachdenken. Stadtrat Mackert gab zu bedenken, dass in Deutschland Schilder wenig beachtet werden. Er ist für die Berliner Kissen, reduzieren sie doch die Geschwindigkeit. Stellvertretender Kestel berichtete von einem Antrag des ADFC auf ‚Radfahrer frei‘ an den Wochenenden. Stadträtin Köcheler würde keine Räder in der Innenstadt verbieten. Erster Bürgermeister Schönwald kündigte an, dass das Thema weiter beobachtet wird.

Stadträtin Nossek wurde mehrmals von Bürgern angesprochen, ob man nicht einen Verkehrsspiegel in der Horsdorfer Straße, gegenüber der Einfahrt von der Hirtengasse kommend, anbringen könne. Nach längerer Diskussion wurde die Notwendigkeit eines Spiegels nicht gesehen. Eine Verkehrsschau fand dazu bereits vor einiger Zeit statt.

Das Protokoll der Sitzung vom 05.07.2022 wurde den Mitgliedern im Ratsinformationssystem zur Verfügung gestellt. Einwendungen wurden nicht erhoben, so dass es als genehmigt gilt.

Für die Richtigkeit:

gez.
Mario Schönwald
Erster Bürgermeister

gez.
H e s s
Bauamtsleiter