

# SITZUNG

<b>Gremium:</b>	Grundstücks-, Umwelt- und Bauausschuss
<b>Sitzungstag:</b>	Dienstag, den 14.02.2023
<b>Sitzungsort:</b>	im Sitzungssaal Rathaus Bad Staffelstein, Marktplatz 1, 96231 Bad Staffelstein
<b>Beginn:</b>	14:00 Uhr
<b>Ende:</b>	15:22 Uhr

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

## Tagesordnung:

1. Baupläne
  - 1.1. Bauantrag über Neubau einer Garage auf Fl.Nr. 103/22, Gemarkung Unterzettlitz (Eierbergblick 10)
  - 1.2. Bauantrag über Wohnhausanbau am Einfamilienwohnhaus auf Fl.Nr. 571, Gemarkung Stadel (Püchitz 3, Püchitz)
  - 1.3. Bauantrag über Neubau eines Wohnhauses mit Doppelgarage auf Fl.Nr. 260/29, Gemarkung Unterzettlitz (Sonnenblumenring 3, Bad Staffelstein)
  - 1.4. Bauantrag über Neubau einer Doppelgarage auf Fl.Nr. 103/27, Gemarkung Unterzettlitz (Eierbergblick 1)
  - 1.5. Bauantrag über Neubau eines Wohnhauses mit einem Carport auf Fl.Nrn. 364/5, 364/2, Gemarkung Wiesen (Hubertusweg 14)
  - 1.6. Bauantrag über Einbau einer zusätzlichen Wohnung im OG - Teilung in zwei Wohneinheiten auf Fl.Nr. 1, Gemarkung Schönbrunn (Brunnenstraße 1)
  - 1.7. Bauantrag über Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Fertiggarage auf Fl.Nr. 260/16, Gemarkung Unterzettlitz (Sonnenblumenring 36, Bad Staffelstein)
  - 1.8. Bauantrag über Umbau einer bestehenden Scheune - Einbau einer Wohnung mit Garage auf Fl.Nr. 764/1, Gemarkung Horsdorf (Dornigweg, Loffeld)
  - 1.9. Bauantrag über Ausbau des ehem. Scheunenbereiches zu einer Eigentümerwohnung auf Fl.Nr. 28, Gemarkung Uetzing (Kirchweg 8)
  - 1.10. TEKUR: Errichtung von 24 Containern mit Sanitäreinrichtung und Umkleide auf Fl.Nr. 1897, Gemarkung Bad Staffelstein (Angerstr. 48)

2. Sonstige öffentliche Tagesordnungspunkte
  - 2.1. Bauvoranfrage über Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Einzelgarage und Carport auf Fl.Nr. 203, Gemarkung Uetzing (nähe Theisenort/Bgm.-Bechmann-Str.)
  - 2.2. Bauvoranfrage über Errichtung einer landwirtschaftlichen Maschinen- bzw. Lagerhalle auf Fl.Nr. 74, Gemarkung Wiesen (Mittelau 7)
  - 2.3. Bauvoranfrage über Errichtung eines Einfamilienhauses auf Fl.Nr. 282/5, Gemarkung Schönbrunn (Gebrüder-Vetter-Ring 12)
  - 2.4. Bauvoranfrage über Sanierung der Schule Unnersdorf und Anbau eines dreigruppigen Horts auf Fl.Nr. 342, Gemarkung Unnersdorf (Weinbergstraße 18)
  - 2.5. Bauvoranfrage über geplante Errichtung eines Hähnchenaufzuchtstalles auf Fl.Nrn. 389, 390, Gemarkung Uetzing (nähe Sonnenhof)
  - 2.6. Antrag auf Verlängerung der Baugenehmigung zur Errichtung einer Photovoltaik-Testanlage auf Fl.Nr. 1502 Tfl., Gemarkung Bad Staffelstein
  - 2.7. 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. Er zeigte sich erfreut über die umfangreiche Tagesordnung, in Bad Staffelstein herrsche entgegen dem Trend eine ungebrochene Bautätigkeit.

<b>TOP 1</b>	<b>Baupläne</b>
<b>TOP 1.1</b>	<b>Bauantrag über Neubau einer Garage auf Fl.Nr. 103/22, Gemarkung Unterzettlitz (Eierbergblick 10)</b>

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag über Neubau einer Garage auf Fl.Nr. 103/22, Gemarkung Unterzettlitz (Eierbergblick 10), wird erteilt.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Unterzettlitz – Nord“ und entspricht nicht den darin enthaltenen Festsetzungen. Es bedarf einer Befreiung für die Überschreitung der mittleren Wandhöhe von über 3 m. Die Befreiung kann jedoch aus städtebaulicher Sicht erteilt werden, da keine öffentlichen Belange beeinträchtigt werden.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen:	11
Nein-Stimmen:	0

<b>TOP 1.2</b>	<b>Bauantrag über Wohnhausanbau am Einfamilienwohnhaus auf Fl.Nr. 571, Gemarkung Stadel (Püchitz 3, Püchitz)</b>
----------------	--

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag über Wohnhausanbau am Einfamilienwohnhaus auf Fl.Nr. 571, Gemarkung Stadel (Püchitz 3, Püchitz), wird erteilt.

Der zusätzliche Wohnraum liegt unter 50 m<sup>2</sup>. Somit ist kein zusätzlicher Stellplatz nach der städtischen Stellplatz- und Garagensatzung zu schaffen.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen:	11
Nein-Stimmen:	0

<b>TOP 1.3</b>	<b>Bauantrag über Neubau eines Wohnhauses mit Doppelgarage auf Fl.Nr. 260/29, Gemarkung Unterzettlitz (Sonnenblumenring 3, Bad Staffelstein)</b>
----------------	--

**Beschluss:**

Der Grundstücks-, Umwelt- und Bauausschuss der Stadt Bad Staffelstein hat dem Bauantrag über Neubau eines Wohnhauses mit Doppelgarage auf Fl.Nr. 260/29, Gemarkung Unterzettlitz (Sonnenblumenring 3, Bad Staffelstein), zugestimmt.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Unterer Grasiger Weg“ und ent-

spricht den darin enthaltenen Festsetzungen. Da alle Tatbestände des Art. 58 Abs. 1 BayBO (kein Sonderbau, entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes, Erschließung gesichert) erfüllt sind, wird dem Antrag stattgegeben. Den Bauherren wird gemäß Art. 58 Abs. 3 Sätze 5 und 6 BayBO entsprechend Mitteilung gegeben. Das Landratsamt Lichtenfels wurde gesondert in Kenntnis gesetzt (Art. 58 Abs. 3 Satz 1 2. HS BayBO).

#### **Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 11  
Nein-Stimmen: 0

<b>TOP 1.4</b>	<b>Bauantrag über Neubau einer Doppelgarage auf Fl.Nr. 103/27, Gemarkung Unterzettlitz (Eierbergblick 1)</b>
----------------	--

#### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag über Neubau einer Doppelgarage auf Fl.Nr. 103/27, Gemarkung Unterzettlitz (Eierbergblick 1), wird erteilt.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Unterzettlitz – Nord“ und entspricht nicht den darin enthaltenen Festsetzungen. Die zur Verwirklichung des Vorhabens erforderliche Befreiung (Überschreitung der Baugrenze in südöstliche Richtung) kann aus städtebaulicher Sicht erteilt werden.

#### **Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 11  
Nein-Stimmen: 0

<b>TOP 1.5</b>	<b>Bauantrag über Neubau eines Wohnhauses mit einem Carport auf Fl.Nrn. 364/5, 364/2, Gemarkung Wiesen (Hubertusweg 14)</b>
----------------	---

#### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag über Neubau eines Wohnhauses mit einem Carport auf Fl.Nrn. 364/5, 364/2, Gemarkung Wiesen (Hubertusweg 14), wird erteilt.

Die Vorhaben liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Jägerfeld – Wiesen“ und entsprechen nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Die Befreiung von der festgesetzten Hauptfirstrichtung zur Verwirklichung des Wohnhausbaus wird erteilt.

#### **Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 11  
Nein-Stimmen: 0

<b>TOP 1.6</b>	<b>Bauantrag über Einbau einer zusätzlichen Wohnung im OG - Teilung in zwei Wohneinheiten auf Fl.Nr. 1, Gemarkung Schönbrunn (Brunnenstraße 1)</b>
----------------	--

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag über Einbau einer zusätzlichen Wohnung im OG - Teilung in zwei Wohneinheiten auf Fl.Nr. 1, Gemarkung Schönbrunn (Brunnenstraße 1), 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 bereits vorhandene Umgebungsbebauung ein.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 11  
Nein-Stimmen: 0

<b>TOP 1.7</b>	<b>Bauantrag über Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Fertiggarage auf Fl.Nr. 260/16, Gemarkung Unterzettlitz (Sonnenblumenring 36, Bad Staffelstein)</b>
----------------	--

**Beschluss:**

Der Grundstücks-, Umwelt- und Bauausschuss der Stadt Bad Staffelstein hat dem Bauantrag über Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Fertiggarage auf Fl.Nr. 260/16, Gemarkung Unterzettlitz (Sonnenblumenring 36, Bad Staffelstein), zugestimmt, jedoch mit der Auflage, den zweiten Stellplatz nachträglich nachzuweisen. Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Unterer Grasiger Weg“ und entspricht den darin enthaltenen Festsetzungen. Da alle Tatbestände des Art. 58 Abs. 1 BayBO (kein Sonderbau, entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes, Erschließung gesichert) erfüllt sind, wird dem Antrag stattgegeben. Dem Bauherren wird gemäß Art. 58 Abs. 3 Sätze 5 und 6 BayBO entsprechend Mitteilung gegeben. Das Landratsamt Lichtenfels wurde gesondert in Kenntnis gesetzt (Art. 58 Abs. 3 Satz 1 2. HS BayBO).

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 11  
Nein-Stimmen: 0

<b>TOP 1.8</b>	<b>Bauantrag über Umbau einer bestehenden Scheune - Einbau einer Wohnung mit Garage auf Fl.Nr. 764/1, Gemarkung Horsdorf (Dornigweg, Loffeld)</b>
----------------	---

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag über Umbau einer bestehenden Scheune - Einbau einer Wohnung mit Garage auf Fl.Nr. 764/1, Gemarkung Horsdorf (Dornigweg, Loffeld), 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. Was jedoch beachtet werden muss, ist der Brandschutz, da die Scheune nahezu vollständig grenznah errichtet wurde. Ebenso sind dem Antrag drei Abstandsflächenübernahmen beigelegt, über die jedoch das Landratsamt Lichtenfels als untere Bauaufsichtsbehörde entscheidet.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 11  
Nein-Stimmen: 0

<b>TOP 1.9</b>	<b>Bauantrag über Ausbau des ehem. Scheunenbereiches zu einer Eigentümerwohnung auf Fl.Nr. 28, Gemarkung Uetzing (Kirchweg 8)</b>
----------------	---

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag über Ausbau des ehem. Scheunenbereiches zu einer Eigentümerwohnung auf Fl.Nr. 28, Gemarkung Uetzing (Kirchweg 8), 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: 11  
Nein-Stimmen: 0

<b>TOP 1.10</b>	<b>TEKTUR: Errichtung von 24 Containern mit Sanitäreinrichtung und Umkleide auf Fl.Nr. 1897, Gemarkung Bad Staffelstein (Angerstr. 48)</b>
-----------------	--

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Tektur-Antrag über Errichtung von 24 Containern mit Sanitäreinrichtung und Umkleide auf Fl.Nr. 1897, Gemarkung Bad Staffelstein (Angerstr. 48), wird erteilt.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 11  
Nein-Stimmen: 0

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

<b>TOP 2.1</b>	<b>Bauvoranfrage über Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Einzelgarage und Carport auf Fl.Nr. 203, Gemarkung Uetzing (nähe Theisenort/Bgm.-Bechmann-Str.)</b>
----------------	--

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zur Bauvoranfrage über Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Einzelgarage und Carport auf Fl.Nr. 203, Gemarkung Uetzing (nähe Theisenort/Bgm.-Bechmann-Str.), wird bei Vorlage eines entsprechenden Bauantrages in Aussicht gestellt. Jedoch vorbehaltlich dessen, dass das Wohngebäude weiter von der südlichen Grundstücksgrenze eingerückt wird und der Kanal nicht überbaut wird. 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: 11  
Nein-Stimmen: 0

<b>TOP 2.2</b>	<b>Bauvoranfrage über Errichtung einer landwirtschaftlichen Maschinen- bzw. Lagerhalle auf Fl.Nr. 74, Gemarkung Wiesen (Mittelau 7)</b>
----------------	---

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zur Bauvoranfrage über Errichtung einer landwirtschaftlichen Maschinen- bzw. Lagerhalle auf Fl.Nr. 74, Gemarkung Wiesen (Mittelau 7), wird in Aussicht gestellt.

Das Vorhaben liegt im Außenbereich (§ 35 BauGB). Kann dort aber ausnahmsweise nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB zugelassen werden, da keine öffentlichen Belange beeinträchtigt werden. Nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe c BayBO ist das Vorhaben verfahrensfrei, da die Halle eine Bruttogrundfläche von unter 100 m<sup>2</sup> hat und der Unterbringung von landwirtschaftlichen Sachen dient.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen:	11
Nein-Stimmen:	0

<b>TOP 2.3</b>	<b>Bauvoranfrage über Errichtung eines Einfamilienhauses auf Fl.Nr. 282/5, Gemarkung Schönbrunn (Gebrüder-Vetter-Ring 12)</b>
----------------	---

**Beschluss:**

Die Bauvoranfrage über Errichtung eines Einfamilienhauses auf Fl.Nr. 282/5, Gemarkung Schönbrunn (Gebrüder-Vetter-Ring 12), außerhalb des Baufensters wird zurückgestellt. Die Verwaltung wird beauftragt zu prüfen, ob eine Änderung des Bebauungsplans „Schönbrunn-Reundorfer Straße“ von 5 m auf 3 m Abstand zur Straße „Gebrüder-Vetter-Ring“ möglich ist. Es erfolgte keine Abstimmung.

<b>TOP 2.4</b>	<b>Bauvoranfrage über Sanierung der Schule Unnersdorf und Anbau eines dreigruppigen Horts auf Fl.Nr. 342, Gemarkung Unnersdorf (Weinbergstraße 18)</b>
----------------	--

**Beschluss:**

Der Bauausschuss stimmt der vorliegenden Bauvoranfrage zur Sanierung der Schule und zum dreigruppigen Hort-Neubau zu. Mit dieser Bauvoranfrage soll in erster Linie die planungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit z.B. in Hinblick auf das angrenzende Biotop geprüft werden. Weitergehende Verpflichtungen geht der Bauausschuss mit der Zustimmung zur Bauvoranfrage nicht ein. Weiterführende Beschlüsse, z.B. ein Durchführungsbeschluss zu dieser Maßnahme, müssen im Stadtrat getroffen werden.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen:	11
Nein-Stimmen:	0

<b>TOP 2.5</b>	<b>Bauvoranfrage über geplante Errichtung eines Hähnchenaufzuchtstalles auf Fl.Nrn. 389, 390, Gemarkung Uetzing (nähe Sonnenhof)</b>
----------------	--

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zur Bauvoranfrage über Errichtung eines Hähnchenaufzuchtstalles auf Fl.Nrn. 389, 390, Gemarkung Uetzing (nähe Sonnenhof), wird bei einem entsprechenden Bauantrag in Aussicht gestellt.

Das Vorhaben liegt im Außenbereich (§ 35 BauGB) und kann dort ausnahmsweise nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB zugelassen werden. Öffentliche Belange stehen dem Bauvorhaben nicht entgegen.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen:	1
Nein-Stimmen:	10

<b>TOP 2.6</b>	<b>Antrag auf Verlängerung der Baugenehmigung zur Errichtung einer Photovoltaik-Testanlage auf Fl.Nr. 1502 Tfl., Gemarkung Bad Staffelstein</b>
----------------	---

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Verlängerung der Baugenehmigung zur Errichtung einer Photovoltaik-Testanlage auf Fl.Nr. 1502 Tfl., Gemarkung Bad Staffelstein, wird für ein weiteres Jahr – also bis zum 31.12.2023, erteilt.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen:	11
Nein-Stimmen:	0

<b>TOP 2.7</b>	<b>Sonstiges öffentlich</b>
----------------	-----------------------------

**Sachverhalt / Rechtslage:**

Stadtrat Konietzko wies auf das notwendige Einkehren in der umgestalteten Bahnhofstraße hin, manche Pflastersteine haben schon Schaden genommen. Er forderte, dass dies mindestens einmal im Jahr passiert. Weiterhin bemängelte er den Zustand des Fußweges an der Lauter entlang, von der Angerstraße kommend bis zum Unteren Lauterdamm.

Stadtrat Kerner würde sich gerne ein Kneippbecken außerhalb der Obermain Therme wünschen. Er schlägt einen Standort im Kurpark nahe dem Wasserschöpftrad vor. Diese Idee wurde bereits an den Zweckverband Obermain Therme weitergegeben.

Eine Absturzsicherung am Unteren Grasiger Weg zu den Gleisen hin wäre sinnvoll. Stellvertretender Bauamtsleiter Kestel erklärte, dass das Gelände der Deutschen Bahn gehört.

Das Protokoll der Sitzung vom 10.01.2023 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.  
K e s t e l  
Stellvertretender Bauamtsleiter