

# **Zusammenstellung der Beschlüsse**

## **aus der öffentlichen Sitzung des Bau- und Umweltausschusses**

### **vom 01.12.2011**

**TOP 01.1 S c h e f f l e r Paul, Kurhausstr. 69, Bad Neustadt a.d.Saale**  
**Errichtung eines Gartengerätehauses über dem ehemaligen Wasser-**  
**Bassin, Fl.Nr. 131; Lange Wiesen, Bad Neuhaus, BV-Nr.: 102/2011**

#### **Beschluss:**

Das Baugrundstück liegt im Außenbereich. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt daher nach § 35 BauGB. Gegenstand des Bauantrages ist die Errichtung eines Gartengerätehauses (5,50 m x 4,23 m) plus Holzterrasse im südöstlichen Grundstücksbereich des Grundstücks Fl.Nr. 131 über einem ehemaligen Wasserbassin. Mit dem Bau des Gerätehauses wurde bereits begonnen. Bei dem Vorhaben handelt es sich nicht um ein privilegiertes Vorhaben nach § 35 Abs. 1 BauGB sondern um ein sog. sonstiges Vorhaben gemäß § 35 Abs. 2 BauGB. Das betreffende Grundstück liegt im amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet, in dem die Errichtung von baulichen Anlagen nach § 78 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) grundsätzlich untersagt ist. Nur im Einzelfall kann hiervon nach § 78 Abs. 3 WHG bei Vorliegen entsprechender Voraussetzungen eine Ausnahme zugelassen werden. Deshalb ist das Bauvorhaben mit dem Wasserwirtschaftsamt abzustimmen. Ein entsprechender Antrag auf Erteilung einer Ausnahmegenehmigung wäre beim Landratsamt zu stellen. Da sich der beantragte Standort in unmittelbarer Nähe (ca. 27 m) zur bestehenden Wohnbebauung an der Kurhausstraße befindet, stimmt die Stadt Bad Neustadt diesem Vorhaben in planungsrechtlicher Hinsicht unter der weiteren Voraussetzung ausnahmsweise zu, dass die erforderliche Ausnahmegenehmigung nach dem WHG hierfür erteilt wird. Die erforderlichen Fachbehörden (Naturschutzbehörde, Wasserwirtschaftsamt usw.) werden vom Landratsamt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens gehört. Schmutzwasser fällt nach den eingereichten Planunterlagen nicht an. Das anfallende Dachwasser ist schadlos abzuleiten bzw. auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen. Weitere Erinnerungen bestehen nicht. Das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 BauGB wird somit erteilt. Der Bauantrag wird an das Landratsamt Rhön-Grabfeld weitergeleitet.

#### **Abstimmungsergebnis:**

Anwesend:	8
Ja-Stimmen:	8
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0

**TOP 01.2 K a i s e r Alexander und Oxana, Donsenhaus 7, Bad Neustadt**  
**a.d.Saale, VORBESCHIED: Aufstockung Wohnhaus, Fl.Nr. 3342/1,**  
**Donsenhaus 7, Bad Neustadt a.d.Saale, BV-Nr.: 112/2011**

#### **Beschluss:**

Das Baugrundstück liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt daher nach § 34 BauGB. Gegenstand des Antrages auf Vorbescheid ist die Aufstockung des vorhandenen Wohnhauses um ein weiteres Geschoss, d.h. das bestehende Dachgeschoss soll entfernt und ein weiteres, zweites Obergeschoss aufgesetzt werden. Das neue Dach soll als flach geneigtes Zeltdach mit einer Dachneigung von 22 ° / 20 ° und entsprechender Ziegeleindeckung ausgeführt werden.

Das geplante Vorhaben fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Von daher kann dem Antrag auf Vorbescheid in planungsrechtlicher Hinsicht seitens der Stadt grundsätzlich zugestimmt werden. Die Eigentümer des direkt angrenzenden Grundstücks Fl.Nr. 3342/3 haben dem Antrag auf Vorbescheid ebenfalls zugestimmt. Die weiteren baurechtlichen Belange (wie z.B. Abstandsflächen und Brandschutz) werden, soweit erforderlich, vom Landratsamt gewürdigt. Die Abwasserbeseitigung ist gesichert durch Kanalisation im Mischsystem. Weitere Erinnerungen bestehen nicht. Das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 BauGB wird erteilt. Der Antrag auf Vorbescheid wird an das Landratsamt Rhön-Grabfeld weitergeleitet.

#### **Abstimmungsergebnis:**

Anwesend:	8
Ja-Stimmen:	8
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0

**TOP 01.3 Müller Winfried, Alte Straße 30, 97618 Heustreu, VORBESCHIED:  
Neubau einer Lagerhalle für Holz und Photovoltaikanlage  
Fl.Nr. 7439; Nähe Bersbach, StT Brendlorenzen, BV-Nr.: 114/2011**

#### **Beschluss:**

Gegenstand der Bauvoranfrage ist der Neubau einer Lagerhalle für Holz und Photovoltaikanlage auf dem Grundstück Fl.Nr. 7439 in der Gemarkung Brendlorenzen. Die Größe des Baukörpers beträgt 140 m auf 14 m. Das Grundstück liegt nördlich der B 279 in einem Abstand von etwa 30 m bis 50 m vom Fahrbahnrand der Bundesstraße in der Nähe des Einmündungsbereichs der Abzweigung nach Brendlorenzen. Das Baugrundstück liegt im Außenbereich. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt daher nach § 35 BauGB. Bei dem Vorhaben handelt es sich **nicht** um ein privilegiertes Vorhaben nach § 35 Abs. 1 BauGB sondern um ein sog. sonstiges Vorhaben gemäß § 35 Abs. 2 BauGB. In bauplanungsrechtlicher Hinsicht ist das beantragte Vorhaben nicht zulässig, da eine Beeinträchtigung zahlreicher öffentlicher Belange dem Vorhaben entgegenstehen.

- Zum einen widerspricht es den Darstellungen des Flächennutzungsplanes, der für das betreffende Grundstück Flächen für die Landwirtschaft und zum Teil schutzwürdige Landschaftsbestandteile, für die Landschaftspflegemaßnahmen erforderlich werden, festsetzt.
- Weiterhin wird die natürliche Eigenart der Landschaft sowie das Orts- und Landschaftsbild erheblich beeinträchtigt.
- Durch die unmittelbare Nähe zum angrenzenden Bersbach ist auch die Wasserwirtschaft bzw. der Hochwasserschutz nachteilig betroffen.
- Schließlich ist das Vorhaben in unmittelbarer Nachbarschaft zur stark befahrenen Bundesstraße B 279 mehr als kritisch zu beurteilen.

Im Hinblick auf diese genannten Beeinträchtigungen kann die Stadt Bad Neustadt dem angefragten Vorhaben in bauplanungsrechtlicher Hinsicht somit nicht zustimmen. Das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 BauGB wird daher **nicht** erteilt. Der Antrag auf Vorbescheid wird an das Landratsamt Rhön-Grabfeld weitergeleitet.

#### **Abstimmungsergebnis:**

Anwesend:	8
Ja-Stimmen:	8
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0

<b>TOP 02</b>	<b>Gewerbegebiet "Am Altenberg": Vorstellung der Entwurfsplanung für die abwassertechnische Erschließung</b>
---------------	--

**Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt der Entwurfsplanung der abwassertechnischen Erschließung im Gewerbegebiet „Am Altenberg“ zu. Mit dieser Planung wird der Abschnitt von der Einmündung St. 2292 bis zum Geländehochpunkt bei Straßenbaukilometer 0+475 erschlossen. Baulich umgesetzt werden kann derzeit nur der Bereich bis in etwa auf Höhe des neu herzustellenden Grabens zur Ableitung des Oberflächenwassers. Die Baukosten für diesen Bereich belaufen sich nach Berechnung des Technischen Büro Werner auf ca. 580.000,00 € brutto. Die benötigten HH-Mittel stehen auf den HH-Stellen 7002.9530 (Kanalbaumaßnahme) und 7002.9531 (Regenklär-/Regenrückhaltebecken) zur Verfügung. Die Gesamtkosten (einschl. NK) für den gesamten vorgestellten Erschließungsabschnitt belaufen sich nach Berechnung des Technischen Büro Werner auf ~ 980.000,00 € brutto. Die hierfür notwendigen HH-Mittel wurden bei der Mittelanmeldung für das HH-Jahr 2012 und folgende berücksichtigt. Die Verwaltung wird beauftragt, die notwendige Bebauungsplan-Änderung und das wasserrechtliche Verfahren durchzuführen. Im Anschluss hierzu kann die VOB-gerechte Ausschreibung erfolgen.

**Abstimmungsergebnis:**

Anwesend:	8
Ja-Stimmen:	8
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0

<b>TOP 03</b>	<b>Umgestaltung des Stadtzugangs an der Falaiser Brücke und Busbahnhof (Bauabschnitt 2A und 2B): Beschlussfassung zur Beauftragung der Ingenieurleistung für die Tiefbauarbeiten (Bauabschnitt 2A)</b>
---------------	--

**Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt den Planungsauftrag der tiefbautechnischen Arbeiten zur Neugestaltung des Busbahnhofes an das Planungsbüro Robert Zehe, Am Zollberg 2-4 in Bad Neustadt zu vergeben. Die Gebührenermittlung erfolgt auf Grundlage der HOAI 2009, Teil 3 Abschnitt 4 §44 bis §47 „Verkehrsanlagen“ über die anrechenbaren Kosten der Kostenberechnung. Die Gesamtkosten einschl. der notwendigen Vermessungsarbeiten belaufen sich auf 93.758,97 € brutto. Die notwendigen HH-Mittel stehen auf der HH-Stelle 7913.9450 zur Verfügung.

**Abstimmungsergebnis:**

Anwesend:	8
Ja-Stimmen:	8
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0