

# Stadt Kronach

## NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE 21. SITZUNG DES BAU-, STADTENTWICKLUNGS- UND WIRTSCHAFTSAUSSCHUSSES

---

Sitzungsdatum: Donnerstag, 28.04.2022  
Beginn: 16:30 Uhr  
Ende: 18:10 Uhr  
Ort: im großen Sitzungssaal des Rathauses Kronach

---

### ANWESENHEITSLISTE

#### **Erste Bürgermeisterin**

Hofmann, Angela

#### **Ausschussmitglieder**

Götz, Daniel  
Liebhardt, Bernd ab 16:40 Uhr  
Simon, Hans  
Simon, Klaus  
Wellach, Claudia  
Zwosta, Martina

#### **Stellvertreter**

Bülling, Carin Vertretung für Herrn Winfried Lebok  
Simon, Matthias Vertretung für Herrn Tino Vetter

#### **Schriftführerin**

Schmidt, Stefanie

#### **Verwaltung**

Bayer, Felix  
Gerber, Daniel

#### **Weitere Anwesende:**

##### **Presse:**

Karl-Heinz Hofmann

##### **Gäste:**

Ehepaar Kastner TOP 2  
Familie Florian Wagner TOP 4  
Stadtrat Harald Meußgeier  
Stadtrat Martin Panzer

#### **Abwesende und entschuldigte Personen:**

#### **Ausschussmitglieder**

Lebok, Winfried



# TAGESORDNUNG

## Öffentliche Sitzung

4. Neubau eines Einfamilienwohnhaus  
Judengraben 35, 96317 Kronach  
Fl.Nr. 427/2, Gemarkung Gehülz  
Vorlage: SG410/054/2022
1. Neubau eines Güllebehälters  
Rennesberg, 96317 Kronach  
Fl.Nr. 1211, Gemarkung Friesen  
Vorlage: SG410/050/2022
2. Neubau einer Lagerhalle  
Fischbach 37, 96317 Kronach  
Fl.Nr. 171/2, Gemarkung Fischbach  
Vorlage: SG410/051/2022
3. Umbau einer ehemaligen öffentlichen Tankstelle zur Eigenverbrauchstankstelle  
Errichtung einer Einhausung für Dieselpapfsäule und Tankautomat  
Neuglosberg 11, 96317 Kronach  
Fl.Nr. 196/9, 196/10, Gemarkung Glosberg  
Vorlage: SG410/053/2022
5. Teilaufstockung eines bestehenden Wohnhauses  
Karl-Bröger-Straße 12a, 96317 Kronach  
Fl.Nr. 1947/8, Gemarkung Kronach  
Vorlage: SG410/055/2022
6. Praxisanbau mit Aussenanlagen  
Friesener Straße 39, 96317 Kronach  
Fl.Nr. 1419/2, Gemarkung Kronach  
Vorlage: SG410/056/2022
7. Errichtung eines Wohnhauses mit Wintergarten  
Giessübel, 96317 Kronach  
Fl.Nr. 150/17, Gemarkung Gehülz  
Vorlage: SG410/058/2022
8. Wintergartenanbau und Balkonerweiterung an einem bestehenden Einfamilienhaus  
Wolfsschlucht 6, 96317 Kronach  
Fl.Nr. 643/2; 644/2, Gemarkung Kronach  
Vorlage: SG410/059/2022
9. Balkonerweiterung  
Rosenau 9, 96317 Kronach  
Fl.Nr. 567/7, Gemarkung Kronach  
Vorlage: SG410/060/2022
10. Kenntnisnahmen von Bauangelegenheiten, die als Geschäft der laufenden Verwaltung oder im Genehmigungsverfahren behandelt wurden  
Vorlage: SG410/042/2022
11. Unvorhergesehenes
12. Sonstiges

Erste Bürgermeisterin Angela Hofmann eröffnet um 16:30 Uhr die öffentliche 21. Sitzung des Bau-, Stadtentwicklungs- und Wirtschaftsausschusses, begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Bau-, Stadtentwicklungs- und Wirtschaftsausschusses fest.

## ÖFFENTLICHE SITZUNG

### **4      **Neubau eines Einfamilienwohnhaus**           **Judengraben 35, 96317 Kronach**           **Fl.Nr. 427/2, Gemarkung Gehülz****

#### **Beschluss:**

Das Bauvorhaben liegt im Außenbereich und ist daher nach § 35 BauGB zu beurteilen.

Die Reaktivierung einer leerstehenden Hofstelle wird begrüßt.

Für die Hofstelle ist eine landwirtschaftliche Klein-Bewirtschaftung vorgesehen (siehe Vorhabensbeschreibung der Antragsteller vom 10.04.2022).

Die Antragsteller weisen mit umfangreichem und aussagekräftigem Bildmaterial gravierende Missstände und Mängel der Bausubstanz nach. Daher wird einem in Kubatur dem Altbestand vergleichbaren Neubau zugestimmt. Die Materialwahl ist dem ländlichen Umfeld angemessen. Für die Kniestock- und Giebelbereiche ist nach Rücksprache mit dem Antragsteller eine Holzverschalung vorgesehen.

Das gemeindliche Einvernehmen wird nach § 35 (4) 2 BauGB erteilt.

Die Vorhabensbeschreibung und das Bildmaterial zum Bestand (E-Mail vom 10.04.2022) sind als Ergänzung zur Baubeschreibung den Antragsunterlagen beigelegt.

Über die vom Bauvorhaben betroffene Flur-Nr. 427/2 verläuft eine städtische Wasserleitung, für die bislang keine grundbuchrechtliche Regelung besteht. Hierfür werden derzeit von Seiten der Stadt Kronach die Voraussetzungen geschaffen. Die Baugenehmigungsbehörde wird gebeten, die Baugenehmigung erst zu erteilen, wenn die notwendigen vertraglichen Angelegenheiten geklärt sind.

Gegen den am 28.04.2022 nachgereichten Entwässerungsplan bestehen keine Einwände, soweit bei der Einbringung der Kleinkläranlage und deren Zuleitungen die Lage der städtischen Wasserleitung berücksichtigt wird.

**Einstimmig beschlossen   Ja 9   Nein 0   Anwesend 9**

### **1      **Neubau eines Güllebehälters**           **Rennesberg, 96317 Kronach**           **Fl.Nr. 1211, Gemarkung Friesen****

#### **Beschluss:**

Das Bauvorhaben liegt im Außenbereich und ist daher nach § 35 BauGB zu beurteilen.  
Es liegt eine landwirtschaftliche Privilegierung vor.

Es existiert bereits ein Güllebehälter im direkten Umfeld.

Es wird angeregt, den Güllebehälter in Richtung Süden (Einfassungswand) zu begrünen um dem Landschaftsbild im Landschaftsschutzgebiet „Kreuzberg-Hohe Warte“ Rechnung zu tragen.

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

**Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9**

**2 Neubau einer Lagerhalle  
Fischbach 37, 96317 Kronach  
Fl.Nr. 171/2, Gemarkung Fischbach**

**Beschluss:**

Das Bauvorhaben liegt im Bereich des gültigen Bebauungsplanes "Leite".

Für das Bauvorhaben wurde bereits ein Antrag auf Vorbescheid in der Sitzung am 09.12.2021 beschlussmäßig behandelt. Die im Beschluss formulierten Vorgaben blieben teilweise unbeachtet. Der Bauausschuss missbilligt die Schaffung von vollendeten Tatsachen durch die Antragstellerin (vollständige Beseitigung des Grün- und Baumbestandes teilweise auf dem städtischen Grundstück Flur-Nr. 171).

Das Vorhaben widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes wie folgt:

- 1.) Lage größtenteils außerhalb des für Bebauung vorgesehenen Bereiches
- 2.) Baustil: Gewerbe-Zweckbau statt traditionell fränkisch-mitteldeutsche Bauform
- 3.) flaches Satteldach (10°) statt Satteldach 45° bis 51°.

Für die Abweichungen werden keine Befreiungen erteilt.

Ein Übergreifen des nördlich der Ortsverbindungsstraße bestehenden - dem dörflichen Umfeld unangemessenen, gewerblich geprägten - Gebäudecharakters ist zu vermeiden.

Das gemeindliche Einvernehmen wird nicht erteilt.

Hinweise:

Die Zufahrt würde - bei Realisierung des Bauvorhabens - über die als „Ortsstraße“ gewidmete städtische Flur-Nr. 171/0 führen. Sie wäre vom Antragsteller auf eigene Kosten herzurichten und verkehrssicher auszuführen.

Im Falle der Genehmigung des Vorhabens wäre der Zweckverband Rodacher Gruppe zu beteiligen.

Der Stadtverwaltung liegt das Schreiben einer Nachbarin vom 23.03.2022 vor, in dem diese die Verweigerung der Unterschrift mitteilt.

**Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9**

**3 Umbau einer ehemaligen öffentlichen Tankstelle zur  
Eigenverbrauchstankstelle  
Errichtung einer Einhausung für Dieselpfapsäule und Tankautomat  
Neuglosberg 11, 96317 Kronach  
Fl.Nr. 196/9, 196/10, Gemarkung Glosberg**

**Beschluss:**

Das Bauvorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der großen Glasflächen besonders auf den Vogelschutz zu achten ist.

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

**Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9**

**5 Teilaufstockung eines bestehenden Wohnhauses  
Karl-Bröger-Straße 12a, 96317 Kronach  
Fl.Nr. 1947/8, Gemarkung Kronach**

---

**Beschluss:**

Das Bauvorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Gegen die Ausgestaltung des Bauvorhabens bestehen Einwände, da die Pultdach-Aufstockung an das bestehende 1-geschossige Satteldachgebäude zu einem gestalterisch unbefriedigenden Ergebnis führen dürfte.

Es wird dringend empfohlen, die Aufstockung mit einem Satteldach auszuführen.

Das Bauvorhaben liegt im HQ 100-Bereich.

Materialwahl und Farbgebung sollten sich am Bestand orientieren.

Das gemeindliche Einvernehmen wird trotz der oben genannten Bedenken erteilt.

**Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9**

**6 Praxisanbau mit Aussenanlagen  
Friesener Straße 39, 96317 Kronach  
Fl.Nr. 1419/2, Gemarkung Kronach**

---

**Beschluss:**

Das Bauvorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Gegen das Bauvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwände.

Für das Flachdach wird eine Dachbegrünung empfohlen.

Wegen des Bauvorhabens muss stadtbildprägender Baumbestand beseitigt werden, was an dieser Stelle negative Auswirkungen auf das Stadtbild haben dürfte.

Es wird der Verzicht auf Stellplatz 4 empfohlen.

Am für diesen Stellplatz vorgesehenen Standort ist ein Ersatzbaum zu pflanzen (vorherige Abstimmung mit der Stadtverwaltung, Abt. 2, Herr Burger notwendig).

Da das Grundstück bereits verkehrlich erschlossen ist, sind die Kosten für die Baumaßnahmen am Bordstein und am Gehweg vom Antragsteller bzw. Eigentümer zu tragen.

Das gemeindliche Einvernehmen wird mit vorgenannter Einschränkung erteilt.

**Mehrheitlich beschlossen Ja 8 Nein 1 Anwesend 9**

**7 Errichtung eines Wohnhauses mit Wintergarten  
Giessübel, 96317 Kronach  
Fl.Nr. 150/17, Gemarkung Gehülz**

**Beschluss:**

Das Bauvorhaben liegt im Bereich des gültigen Bebauungsplanes "Giessübel".

Das Bauvorhaben widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes wie folgt:

- Firstrichtung West-Ost statt Nord-Süd
- geringfügige Überschreitung der Geschosshöhen
- Überschreitung der Grundflächenzahl: 0,27 statt 0,15

Für die Abweichungen werden Befreiungen erteilt.

Der auf dem Grundstück befindliche Baumbestand unterliegt der Baumschutzverordnung der Stadt Kronach und ist weitestgehend zu erhalten.

Für die geplante große Pflasterfläche ist versickerungsfähiges Material zu verwenden.

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

**Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9**

**8 Wintergartenanbau und Balkonerweiterung an einem bestehenden  
Einfamilienhaus  
Wolfsschlucht 6, 96317 Kronach  
Fl.Nr. 643/2; 644/2, Gemarkung Kronach**

**Beschluss:**

Das Bauvorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Das Bauvorhaben liegt im Bereich des Altstadtensembles der Stadt Kronach.

Gegen den Wintergartenanbau und die Balkonerweiterung bestehen keine grundsätzlichen Einwände.

Es wird empfohlen, die Glasteilung des Wintergartens besser auf den Bestand der Fenster in der Westfassade abzustimmen.

Das gemeindliche Einvernehmen wird mit der Auflage erteilt, dass die seit der Errichtung des Einfamilienhauses im Jahr 2014/2015 (Stadt Kronach 28/2014; Landratsamt Kronach B-2014-122) zwar mündlich abgestimmte, aber bisher noch nicht erfolgte Grundabtretung zur Vorbereitung der Straße „Wolfsschlucht“ nun zwischen den Antragstellern und der Stadt Kronach kurzfristig zu einem notariellen Abschluss kommt.

Die Baugenehmigungsbehörde wird gebeten, eine Baugenehmigung erst zu erteilen, wenn vorgenannte Auflage erfüllt ist.

**Hinweis:**

Die Stadt Kronach begrüßt ausdrücklich, dass offensichtlich geplant ist, die im unmittelbaren Vorbereich der Festung Rosenberg im Jahr 2015 ohne Baugenehmigung - nach hiesigem

Kenntnisstand somit widerrechtlich - in der westlichen und östlichen Dachfläche installierten PV-Anlagen entsprechend den vorliegenden Planunterlagen zu beseitigen.

Sollte hier eine Fehlinterpretation vorliegen und eine den örtlichen Gegebenheiten entsprechende Plandarstellung lediglich vermieden worden sein, hält es die Stadt Kronach für erforderlich, dass durch die Baugenehmigungsbehörde überarbeitete, den tatsächlichen Bestand wiedergebende Planunterlagen von den Antragstellern nachgefordert werden, die auch der Stadt Kronach zuzuleiten wären.

Hierzu wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass der, die Dachlandschaft des denkmalgeschützten Altstadt-Ensembles störenden PV-Anlage das gemeindliche Einvernehmen bislang nicht erteilt wurde und dies auch für die Zukunft nicht in Aussicht gestellt wird.

**Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9**

**9 Balkonerweiterung  
Rosenau 9, 96317 Kronach  
Fl.Nr. 567/7, Gemarkung Kronach**

### **Beschluss:**

Das Bauvorhaben liegt im Bereich des gültigen Bebauungsplanes "Rosenau II".

Das Vorhaben widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes wie folgt:

- Balkonbrüstung aus Glas statt Holz- oder Metallgeländer.

Für die Abweichung wird eine Befreiung erteilt.

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

**Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9**

**10 Kenntnisnahmen von Bauangelegenheiten, die als Geschäft der laufenden Verwaltung oder im Genehmigungsverfahren behandelt wurden**

**11 Unvorhergesehenes**

**12 Sonstiges**

Mit Dank für die gute Mitarbeit schließt Erste Bürgermeisterin Angela Hofmann um 18:10 Uhr die öffentliche 21. Sitzung des Bau-, Stadtentwicklungs- und Wirtschaftsausschusses.

Anschließend findet eine nichtöffentliche Sitzung statt.

Angela Hofmann  
Erste Bürgermeisterin

Stefanie Schmidt  
Schriftführung