

SITZUNG

Gremium: Grundstücks-, Umwelt- und Bauausschuss

Sitzungstag: Dienstag, den 01.12.2020

Beginn: 14:00 Uhr

Ende: 15:21 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:

Öffentlicher Teil

1. Baupläne
 - 1.1. Bauantrag über Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage auf Fl.Nr. 100/13, Gemarkung Unterzettlitz (Georgenring 4)
 - 1.2. Bauantrag über Nutzungsänderung und Umbau einer Bankfiliale zum Einfamilienwohnhaus mit Garage auf Fl.Nr. 2, Gemarkung Altenbanz (In der Au 12)
 - 1.3. Bauantrag über barrierefreien Umbau des Einfamilienwohnhauses zum Zweifamilienwohnhaus auf Fl.Nr. 1670/3, Gemarkung Bad Staffelstein (Siechenstr. 4)
 - 1.4. Bauantrag über Neubau eines Wohnhauses mit zwei Wohneinheiten und Garage auf Fl.Nr. 99/16, Gemarkung Unterzettlitz (Georgenring 3)
 - 1.5. Bauantrag über Umnutzung des Dachbodens zu Wohnzwecken, Umbau mit gaubenartiger Dachanhebung, auf Fl.Nr. 279, Gemarkung Bad Staffelstein (Bamberger Str. 29)
 - 1.6. Nutzungsänderung des bestehenden Nebengebäudes mit Garage auf Fl.Nr. 278/16, Gemarkung Wolfsdorf (Krausenbachstr. 38)
 - 1.7. TEKTUR zum genehmigten Bauantrag über Neubau eines Mehrfamilienhauses auf Fl.Nr. 142/1, Gemarkung Schönbrunn (Nähe Staffelsteiner Straße)
2. Sonstige öffentliche Tagesordnungspunkte
 - 2.1. Bauvoranfrage über Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage und Nebengebäude auf Fl.Nr. 9, Gemarkung Bad Staffelstein (Stadtstraße 5)
 - 2.2. Erlass der "Einbeziehungssatzung Hirtengasse"; Abwägung der im Rahmen der Beteiligung von Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen; Satzungsbeschluss
 - 2.3. Sonstiges öffentlich

Begrüßung

Erster Bürgermeister Kohmann eröffnete die Sitzung und stellte nach Begrüßung der Anwesenden die frist- und formgerechte Ladung sowie die Beschlussfähigkeit des Gremiums fest.

Öffentlicher Teil

TOP 1	Baupläne
TOP 1.1	Bauantrag über Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage auf Fl.Nr. 100/13, Gemarkung Unterzettlitz (Georgenring 4)

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag über Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage auf Fl.Nr. 100/13, Gemarkung Unterzettlitz (Georgenring 4), wird erteilt. Ebenso die Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich nicht eingehaltener Abstandsflächen der Grenzgarage mit Mauer, da weiter keine städtebaulichen Belange berührt werden. Die tatsächliche Erteilung der isolierten Abweichung obliegt zuständigkeitshalber dem Landratsamt (Art. 63 Abs. 1 BayBO). Die Nachbarunterschriften liegen vollständig vor.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 11
Nein-Stimmen: 0

TOP 1.2	Bauantrag über Nutzungsänderung und Umbau einer Bankfiliale zum Einfamilienwohnhaus mit Garage auf Fl.Nr. 2, Gemarkung Altenbanz (In der Au 12)
----------------	--

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag über Nutzungsänderung und Umbau einer Bankfiliale zum Einfamilienwohnhaus mit Garage auf Fl.Nr. 2, Gemarkung Altenbanz (In der Au 12) 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

TOP 1.3	Bauantrag über barrierefreien Umbau des Einfamilienwohnhauses zum Zweifamilienwohnhaus auf Fl.Nr. 1670/3, Gemarkung Bad Staffelstein (Siechenstr. 4)
----------------	---

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag über barrierefreien Umbau des Einfamilienwohnhauses zum Zweifamilienwohnhaus auf Fl.Nr. 1670/3, Gemarkung Bad Staffelstein (Siechenstr. 4), 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 die Schaffung einer weiteren Wohneinheit ist nach den Maßgaben der städtischen Stellplatz- und Garagensatzung der Nachweis von zwei weiteren Stellplätzen auf dem Grundstück erforderlich, was aufgrund der Grundstücksgröße jedoch unproblematisch ist.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 11
Nein-Stimmen: 0

TOP 1.4	Bauantrag über Neubau eines Wohnhauses mit zwei Wohneinheiten und Garage auf Fl.Nr. 99/16, Gemarkung Unterzettlitz (Georgenring 3)
----------------	---

Beschluss:

Der Grundstücks-, Umwelt- und Bauausschuss der Stadt Bad Staffelstein hat den Bauantrag über Neubau eines Wohnhauses mit zwei Wohneinheiten und Garage auf Fl.Nr. 99/16, Gemarkung Unterzettlitz (Georgenring 3), 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 statt gegeben. Den Bauherren wird gemäß Art. 58 Abs. 3 Satz 3 BayBO entsprechend Mitteilung gegeben.

Das Landratsamt wurde gesondert in Kenntnis gesetzt.

Seitens der Stadt Bad Staffelstein wird darauf hingewiesen, dass der Baustellenverkehr auch weiterhin über die vorhandene Baustraße vom Stadtweg her abgewickelt soll. Eine entsprechende Mitteilung erhalten die Bauherren bei Abholung ihrer Bauantragsunterlagen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 11
Nein-Stimmen: 0

TOP 1.5	Bauantrag über Umnutzung des Dachbodens zu Wohnzwecken, Umbau mit gaubenartiger Dachanhebung, auf Fl.Nr. 279, Gemarkung Bad Staffelstein (Bamberger Str. 29)
----------------	---

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag über Umnutzung des Dachbodens zu Wohnzwecken, Umbau mit gaubenartiger Dachanhebung, auf Fl.Nr. 279, Gemarkung Bad Staffelstein (Bamberger Str. 29), 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 Maßgabe der städtischen Stellplatz- und Garagensatzung ist durch die Wohnraumerweiterung ein weiterer Stellplatz nachzuweisen oder abzulösen, da die Nutzfläche künftig über 50 m² liegt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 11
Nein-Stimmen: 0

TOP 1.6	Nutzungsänderung des bestehenden Nebengebäudes mit Garage auf Fl.Nr. 278/16, Gemarkung Wolfsdorf (Krausenbachstr. 38)
----------------	--

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag über Nutzungsänderung des bestehenden Nebengebäudes mit Garage auf Fl.Nr. 278/16, Gemarkung Wolfsdorf (Krausenbachstr. 38), 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.

Durch die Umnutzung zum Hauptgebäude entsteht grundsätzlich eine Abstandsflächenpflicht. Über eine entsprechende Abweichung hinsichtlich nicht eingehaltener Abstandsflächen muss jedoch das Landratsamt zuständigkeitshalber entscheiden. Die erforderliche Nachbarunterschrift des angrenzenden Grundstückseigentümers liegt vor.

Nach Maßgabe der städtischen Stellplatz- und Garagensatzung sind auf dem Grundstück vier Stellplätze nachzuweisen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	11
Nein-Stimmen:	0

TOP 1.7	TEKTUR zum genehmigten Bauantrag über Neubau eines Mehrfamilienhauses auf Fl.Nr. 142/1, Gemarkung Schönbrunn (Nähe Staffelsteiner Straße)
----------------	--

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Tektur zum genehmigten Bauantrag über Neubau eines Mehrfamilienhauses auf Fl.Nr. 142/1, Gemarkung Schönbrunn (Nähe Staffelsteiner Straße), 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 Nachbarunterschriften liegen vollständig vor.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	11
Nein-Stimmen:	0

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

TOP 2.1	Bauvoranfrage über Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage und Nebengebäude auf Fl.Nr. 9, Gemarkung Bad Staffelstein (Stadtstraße 5)
----------------	---

Beschluss:

Die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens zur Bauvoranfrage über Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage und Nebengebäude auf Fl.Nr. 9, Gemarkung Wolfsdorf (Stadtstraße 5), wird bei Vorlage eines entsprechenden Bauantrages grundsätzlich in Aussicht gestellt.

Das Vorhaben liegt innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile (§ 34 Abs. 1 BauGB) und

fügt sich hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung grundsätzlich in die vorhandene Umgebungsbebauung ein. Folgende Maßgaben sind bezüglich des Einfügungsgebotes zu beachten:

- Die Ausrichtung des Wohn- und des Garagengebäudes hat sich am umliegenden Gebäudebestand zu orientieren, die vorhandene Straßenflucht ist zur Stadtstraße hin einzuhalten.
- Die Gründungen der Gebäude sind so zu gestalten, dass die unterirdischen Keller nicht nachteilig beeinträchtigt werden.
- Die vorhandene Grünfläche mit Baubestand, denkmalgeschützten Bildstock und Ruhebänken kann nicht als Zufahrt genutzt werden, diese ist in geeigneter Weise in Richtung Südosten zu verlegen. Die genaue Lage ist mit der Stadt Bad Staffelstein abzustimmen.
- Wenn Obstbäume auf dem Baugrundstück gefällt werden, sollten diese wieder ersetzt werden.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 11
Nein-Stimmen: 0

TOP 2.2	Erlass der "Einbeziehungssatzung Hirtengasse"; Abwägung der im Rahmen der Beteiligung von Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen; Satzungsbeschluss
----------------	---

Sachverhalt / Rechtslage:

Im Rahmen des o. g. Planverfahrens wurde der Öffentlichkeit, den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange in der Zeit vom 13.10.2020 bis zum 12.11.2020 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Die Auslegung des Satzungsentwurfes wurde vom 05.10.2020 bis 13.11.2020 öffentlich bekannt gemacht. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden durch das Stadtbauamt geprüft und mit den planerischen Belangen gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen (§ 1 Abs. 7 BauGB) und sind im Einzelnen nachstehend aufgeführt.

1. Beteiligung der Öffentlichkeit

Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

2. Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

2.1. Behörden und Träger öffentlicher Belange die keine Stellungnahme abgegeben haben

Gemeinde Untersiemau, Rathausplatz 3, 96253 Untersiemau

DB AG, DB Immobilien, Bathstr. 12, 80339 München

Marktgemeinde Ebensfeld, Rinnigstr. 6, 96250 Ebensfeld

Gemeinde Itzgrund, Rathausstr. 4, 96274 Itzgrund

Bayerischer Bauernverband, Lichtenfelser Str. 9, 96231 Bad Staffelstein

Kreisbrandrat des Landkreises Lichtenfels, Burkheim, Hohlgrund 1, 96234 Altenkunstadt

Deutsche Telekom Technik GmbH, Niederlassung Süd, Memmelsdorfer Str. 209 a, 96052 Bamberg

Stadt Scheßlitz, Hauptstr. 34, 96110 Scheßlitz

Amt für Landwirtschaft und Forsten, Lichtenfelser Str. 9, 96231 Bad Staffelstein

Stadtwerke Lichtenfels, Jahnstr. 16, 96215 Lichtenfels

2.2. Behörden und Träger öffentlicher Belange, die keine Einwendungen erhoben haben

**Regionaler Planungsverband
Oberfranken-West
Ludwigstraße 23
96052 Bamberg**

Stellungnahme vom 13.10.2020

...“nach Prüfung der übersandten Unterlagen werden aus regionalplanerischer Sicht keine Einwendungen gegen das im Betreff genannte Verfahren der Stadt Bad Staffelstein, Landkreis Lichtenfels, erhoben.“...

**Staatliches Bauamt Bamberg
Franz-Ludwig-Str. 21
96047 Bamberg**

Stellungnahme vom 05.10.2020

... „Aus straßenrechtlicher Sicht ergeben sich nach den vorgelegten Unterlagen zu urteilen keine Anhaltspunkte und Erkenntnisse, die nachteilige Auswirkungen auf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs oder auf sonstige öffentliche Verkehrsinteressen bewirken und die gegen die Aufstellung der Einbeziehungssatzung sprechen würden. Insofern bestehen von Seiten des Staatlichen Bauamtes Bamberg, Bereich Straßenbau, keine Einwände gegen das Vorhaben in dem gekennzeichneten Bereich.“ ...

**Stadt Lichtenfels
Marktplatz 1 + 5
96251 Lichtenfels**

Stellungnahme vom 21.10.2020

...“ Seitens der Stadt Lichtenfels bestehen keine Bedenken und Anregungen.“...

2.3. Behörden und Träger öffentlicher Belange, die eine Stellungnahme abgegeben haben

Landratsamt Lichtenfels
Kronacher Straße 28 – 30
96215 Lichtenfels

Stellungnahme vom 23.10.2020

...“zum o.g. Planentwurf nehmen wir wie folgt Stellung:

Die Fläche wird aktuell als Klee gras-Einsaat genutzt. Die angrenzende Baumreihe setzt sich aus mittelalten bis alten Einzelbäumen (alter Nussbaum, 3 alte Apfelbäume, 1 Schlehdorn) zusammen. Die Baumreihe befindet sich im Übergang zur freien Landschaft - sie fällt nach Einschätzung der unteren Naturschutzbehörde in die Kategorie B312 Baumreihe aus überwiegend heimischen Arten mittlerer Ausprägung.

Die Gehölze wurden durch das Büro Spinnennetz nicht auf artenschutzrechtliche Belange hin untersucht. Mehrere Gehölze sind innen hohl oder enthalten Baumhöhlen. Der abgestorbene Obstbaum am nordöstlichen Rand des Geltungsbereichs der Satzung enthält das Nest eines Nagetieres. Gemäß den Formulierungen der Satzung sollen die Standorte der Gehölze erhalten werden, allerdings ist es jederzeit möglich die Bäume zu fällen und durch junge Bäume zu ersetzen, wodurch die Baumhöhlen ersatzlos entfallen. Um Verstöße gegen nicht abwägungsfähiges Artenschutzrecht zu vermeiden, ist daher entweder ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag dazu zu erstellen oder die Bäume sind definitiv als „zu erhalten“ festzusetzen.

Die Formulierungen „Gründächer sind wünschenswert“ und „Steingärten sollen unterbleiben“ sowie „nach Möglichkeit sind versickerungsfähige Beläge zu verwenden“ in der Begründung sind nicht vollziehbar und folglich nicht geeignet, das Schutzgut Wasser, Boden und Arten/Lebensräume zu schützen und die Punkte 2.2, 3. und 4.3 der Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise mit „Ja“ zu beantworten. Sie sind für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens folgendermaßen als Festsetzungen aufzunehmen: „Garagen und Nebengebäude sind mit Gründächern auszubilden“, „die Anlage von Steingärten ist untersagt“, „es sind versickerungsfähige Beläge zu verwenden“.

Wir bitten, bei allen Verfahrensschritten von Bauleitplanverfahren oder Satzungen die Planunterlagen in digitaler Form (Planzeichnung als georeferenzierte Rasterdatei – jpg, -tif-oder -png-Format - mit Worddatei im neuen amtlichen Koordinatenbezugssystem ETRS 89 / UTM Zone 32N getrennt von Textteilen, alle übrigen Unterlagen im pdf - Format, wobei die Festsetzungsdatei mit Lesezeichen zu versehen ist) per Email an mario.imhof@landkreis-lichtenfels.de oder auf CD und nur noch 1 x in Papierform auf dem Postweg zu übersenden.

Bei abschließender Übersendung der mit den Verfahrensvermerken vervollständigten und in Kraft gesetzten Satzung bitten wir die Richtlinien für die Abgabe von digitalen Bauleitplänen auf unserer Homepage zu beachten. Der Regierung von Oberfranken sind die Unterlagen im PDF-Format per Email an die Adresse poststelle@reg-ofr.bayern.de mit dem Betreff „Rechtswirksamkeit eines Bauleitplanes oder einer Satzung nach § 34 Abs. 4 oder § 35 Abs. 6 BauGB“ zu übermitteln (vgl. Schreiben der Regierung von Oberfranken vom 20.12.2019, Az.: 32-416/1/2019).

Wir bitten abschließend, uns das Ergebnis der Behandlung unserer Anregungen mitzuteilen.“...

Beschlussvorschlag:

Der Grundstücks-, Umwelt- und Bauausschuss der Stadt Bad Staffelstein nimmt die Stellungnahme des Landratsamtes Lichtenfels vom 23.10.2020 zur Kenntnis.

Die Fläche wurde zwischenzeitlich wieder zu einem Acker umgebrochen, der abgestorbene Baum im nordwestlichen Rand des Geltungsbereiches der Satzung ist zwischenzeitlich umgestürzt und wurde vom Grundstückseigentümer entfernt. Die zum Zeitpunkt der Entwurfsfassung tatsächlich vorhandenen Bäume im Bereich des Grünstreifens sind nach deren Lage im Planteil der Satzung abgebildet. In den textlichen Festsetzungen wird die Darstellung als „bestehender, dauerhaft zu erhaltender Grünstreifen mit Baumbestand“ definiert, dessen Bestand grundsätzlich zu erhalten und im Bedarfsfall zu ersetzen ist. Da die geforderte Festsetzung bereits im Entwurf enthalten war, wird eine nochmalige Festsetzung als nicht erforderlich erachtet.

Zur Klarstellung hinsichtlich des Vorrangs der Erhaltung des Baumbestandes wird nach nachträglich erfolgter Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde die Formulierung wie folgt angepasst:

„Bestehender, dauerhaft zu erhaltender Gehölzstreifen mit Baumbestand.

Die Bäume der Baumreihe sind auf Dauer zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Zum Erhalt des Baumes ist der Kronentraufbereich frei zu halten; es dürfen keine Gegenstände gelagert, Versiegelungen vorgenommen oder bauliche Anlagen errichtet werden. Eine Fällung ist nur nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Lichtenfels zulässig. Die Bäume sind unmittelbar nach der Fällung nach folgenden Maßgaben zu ersetzen:

1. Es sind einheimische Laubbaumarten, Obst- oder Nussbäume zu verwenden.
2. Die zu pflanzenden Bäume sind mit einem Dreibock auf Kniehöhe zu verankern. Die Baumverankerung ist spätestens zwei Vegetationsperioden nach Pflanzung zu entfernen.
3. Anwuchs- Entwicklungspflege ist durchzuführen.
4. Für die Pflanzungen sind mindestens 2-mal verpflanzte Bäume mit Drahtballen und einem Stammumfang von 14 bis 16 cm zu verwenden (2xv, mDb, 14-16)“.

Die Formulierungen „Gründächer sind wünschenswert“ und „Steingärten sollen unterbleiben“ in den Festsetzungen sowie „nach Möglichkeit sind versickerungsfähige Beläge zu verwenden“ in der Begründung werden wie folgt geändert:

„Garagen und Nebengebäude sind bevorzugt mit Gründächern auszubilden“, „die Anlage von Steingärten ist untersagt“, „es sind versickerungsfähige Beläge zu verwenden“. Nachrichtlich wird nochmals angemerkt, dass bei einer Entwicklung der Gesamtfläche in Form eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB von einer Umweltprüfung gänzlich abgesehen werden würde.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	11
Nein-Stimmen:	0

Bayernwerk AG
Hermann-Limmer-Str. 9
95326 Kulmbach

Stellungnahme vom 27.10.2020

...“ zu oben genanntem Bauleitplanverfahren nehmen wir wie folgt Stellung:

In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen. Gegen das Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwände, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

Bei geplanten Tiefbaumaßnahmen, in der Nähe unserer Leitungen, ist vor Baubeginn eine nochmalige Einweisung auf die genaue Lage der Gasleitung anzufordern. Entsprechende Sicherungsmaßnahmen für unsere Leitungen müssen im Zuge der weiteren Planungen festgelegt werden.

Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass freigelegte Gasleitungen erst dann wieder verfüllt werden dürfen, nachdem unser Betriebspersonal diese auf Beschädigungen überprüft haben.

Nähere Auskünfte über Sicherheitsvorschriften und Einweisungen in bestehende Versorgungsanlagen erteilt Ihnen gerne das Kundencenter Kulmbach der Bayernwerk Netz GmbH. Der Schutzstreifen der Erdgasleitung beträgt in der Regel je 3,0 m beiderseits der Leitungssachse.

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.“...

Beschlussvorschlag:

Der Grundstücks-, Umwelt- und Bauausschuss der Stadt Bad Staffelstein nimmt die Stellungnahme der Bayernwerk AG vom 27.10.2020 zur Kenntnis. Die darin enthaltenen Hinweise bezüglich der Erschließungsmaßnahme werden bei deren Durchführung entsprechend berücksichtigt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	11
Nein-Stimmen:	0

BUND Naturschutz in Bayern e. V.
Coburger Str. 33
96215 Lichtenfels

Stellungnahme vom 14.10.2020

...“wir bedanken uns für die Beteiligung an dem oben genannten Verfahren und nehmen wie folgt Stellung:

Die Kreisgruppe Lichtenfels des BUND Naturschutz (BN) in Bayern e.V. stimmt der Änderung des Flächennutzungsplanes zu.

Aus dem Schreiben und dem beiliegenden Lageplan geht hervor, dass bereits eine Bebauung vorliegt und es sich lediglich um eine Schließung von Baulücken handelt. Den Erhalt des vorhandenen Grünstreifens mit Baumbestand (Punkt 4.1.), das Verbot von ökologisch toten Schottergärten und Kunstrasenflächen sowie die Empfehlung der Anlage von Gründächern (Punkt 4.2.) begrüßt der BN ausdrücklich.

Hier noch einige Vorschläge, die es unseres Erachtens nach zu berücksichtigen gilt, wobei wir keinen Anspruch auf Vollständigkeit erheben:

- Verwendung von natürlichen Baumaterialien
- Gestaltung der Häuser nach energetischen Gesichtspunkten
- Regenwassernutzung auch für Toilette und Waschmaschine
- Wasserdurchlässigkeit der neu geplanten Bodenbeläge
- Photovoltaik, Solarthermie, Gemeinschaftsblockheizkraftwerke
- Möglichst wenige Versiegelungsflächen, da die Flächeninanspruchnahme auch im Landkreis Lichtenfels besorgniserregende Ausmaße erreicht hat: täglich werden 800 bis 2300 m² der Natur entzogen! (bayernweit 18 ha!)

Beschlussvorschlag:

Der Grundstücks-, Umwelt- und Bauausschuss der Stadt Bad Staffelstein nimmt die Stellungnahme des Bund Naturschutz, Kreisgruppe Lichtenfels, vom 14.10.2020 zur Kenntnis.

Hinsichtlich Versickerung von Niederschlagswasser, Vermeidung von unnötigen Bodenversiegelungen etc. finden sich entsprechende Hinweise in den textlichen Festsetzungen (2.1) bzw. in der Begründung (3.2.2). Auf die weiter angesprochenen Punkte hinsichtlich Verwendung von Baumaterialien, Nutzung erneuerbarer Energien etc. werden die Bauherren im Rahmen der Bauberatung durch das Stadtbauamt hingewiesen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	11
Nein-Stimmen:	0

Wasserwirtschaftsamt Kronach
Kulmbacher Str. 15
96317 Kronach

Stellungnahme vom 23.10.2020

...“zum geplanten Vorhaben nehmen wir wie folgt Stellung:

1. Wasserversorgung, Grundwasserschutz

Wasserschutzgebiete sowie wasserwirtschaftliche Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für die öffentliche Wasserversorgung werden durch die Planung nicht berührt. Die Wasserversorgung der Kernstadt von Bad Staffelstein und damit auch des Einbeziehungsbereiches erfolgt über die Flachbrunnen Rothof im Maintal gemeinsam mit Quellen am Staffelberg. Die Wasserversorgungsanlage ist sowohl in qualitativer als auch in quantitativer Hinsicht als gesichert anzusehen. Der Wassermehrbedarf durch die zusätzliche Bebauung ist dabei sicherlich untergeordnet zu sehen.

Der Nachweis ausreichender Druckverhältnisse ist durch die Stadt, als Betreiber der örtlichen WV-Anlage, in eigener Zuständigkeit zu führen.

Genauere Kenntnisse über die Grundwasserverhältnisse im Plangebiet liegen uns nicht vor, so dass diese bedarfsweise vor Ort erkundet werden müssen. Sollte beabsichtigt werden, den Wärmebedarf im Planungsbereich über geothermische Anlagen sicherzustellen, weisen wir vorsorglich auf die notwendigen wasserrechtlichen Anzeige- und Genehmigungspflichten hin. Wir empfehlen in diesem Falle eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit dem zuständigen Wasserwirtschaftsamt Kronach.

2. Abwasserbeseitigung, Gewässerschutz

Die Abwasserentsorgung in der Kernstadt erfolgt im Mischsystem über die zentrale städtische Kläranlage Bad Staffelstein. Die Abwasserreinigung entspricht dort dem Stand der Technik. Die Mischwasserbehandlungsanlage wurde aktuell mit Schmutzfrachtberechnung aus dem Jahre 2018 überprüft. Die hier behandelte Erweiterungsfläche ist darin bereits enthalten. Auf das Erfordernis zur Sanierung verschiedener Mischwasserbehandlungsbauwerke, u.a. auch des hier relevanten RÜ 04 „Angerstraße“ (Drosselanpassung, Einbau Lamellentauchwand), gemäß Wasserrechtsbescheid vom 30.12.2019 wird hingewiesen. Die beabsichtigte Siedlungserweiterung wäre bis zur Umsetzung der Sanierungsmaßnahmen zurückzustellen.

Alle Möglichkeiten zur Minimierung von Flächenversiegelungen sowie der dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung und Regenwasserbewirtschaftung sollten soweit möglich berücksichtigt werden. Für eine dezentrale Beseitigung des Niederschlagswassers darf grundsätzlich auf die wasserrechtliche Genehmigungspflicht hingewiesen werden, soweit nicht die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) greift. In diesen Zusammenhang sind auch die einschlägigen technischen Regelwerke (DWA-Merkblatt M153 in Verbindung mit DWA-Arbeitsblatt A138 bzw. DWA-Arbeitsblatt A117) zu beachten. Entsprechende Antragsunterlagen wären rechtzeitig vorab bei der Genehmigungsbehörde, dem Landratsamt Lichtenfels, einzureichen.

3. Überschwemmungsgebiete, Hochwasserschutz, Gewässerentwicklung

Der Vorhabensbereich liegt außerhalb eines Überschwemmungsgebiets bzw. wassersensiblen Bereichs:

4. Altlasten, Bodenschutz

4.1 Altlasten

Es wird empfohlen, eine Anfrage bezüglich eventueller Altlastenverdachtsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans beim Landratsamt Lichtenfels vorzunehmen, sofern noch nicht geschehen.

Auf den „Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ der ARGEBAU, der mit StMIS vom 18.04.02, Az. IIBS-4611.110-007/91 in Bayern verbindlich eingeführt wurde, wird hingewiesen.

Sollten bei Erschließungs- und Baumaßnahmen Anzeichen gefunden werden, die auf einen Altlastenverdacht (Verdacht auf Altlasten, schädliche Bodenveränderungen, Grundwasserverunreinigungen) schließen lassen, ist das Landratsamt umgehend zu informieren. Weiterhin wäre bei Altlastenverdacht die Einbindung eines privaten Sachverständigen nach § 18 BBodSchG angezeigt.

4.2 Bodenschutz

Bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben mit Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 (Bodenarbeiten im Landschaftsbau), DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial) und DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben) entsprechend zu berücksichtigen. Im Übrigen wird im Umgang mit Bodenmaterial auf die einschlägigen Gesetze und Merkblätter verwiesen:

http://www.lfu.bayern.de/abfall/mineralische_abfaelle/bodenmaterial/index.htm

Häufige Fragen im Zusammenhang mit Bodenaushub beantwortet folgender Link:

https://www.lfu.bayern.de/abfall/mineralische_abfaelle/faq_bodenaushub/index.htm “...

Beschlussvorschlag:

Der Grundstücks- Umwelt- und Bauausschuss der Stadt Bad Staffelstein nimmt die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Kronach vom 23.10.2020 zur Kenntnis.

Zu 1.: Die Wasserversorgung der im Geltungsbereich der Satzung liegenden Grundstücke erfolgt über die Wasserversorgungseinrichtung der Stadt Bad Staffelstein. Diese wird nach den geltenden wasserrechtlichen Vorgaben betrieben.

Die Genehmigungspflicht für geothermische Anlagen sowie generell bei Eingriffen in den natürlichen Wasserhaushalt (z. B. für Gartenbrunnen) ist bekannt. Die Bauherren werden darüber im Zuge der Bauberatung durch das Stadtbauamt informiert.

Zu 2.: Die Sanierung des Mischwasserbehandlungsbauwerkes RÜ 04 „Angerstraße“ (Drosselanpassung, Einbau Lamellentauchwand), wurde entsprechend den Hinweisen im Wasserrechtsbescheid vom 30.12.2019 bereits planerisch vorbereitet. Aufgrund der aktuellen Pandemielage musste die bauliche Umsetzung auf das kommende Kalenderjahr 2021 verschoben werden. In Anbetracht der von der Satzung umfassten geringen Anzahl von (drei) Bauplätzen, der geplanten Umsetzung der Sanierungsmaßnahme am RÜ Angerstraße im kommenden Jahr und der realistischen Inanspruchnahme der Entwässerungsanlage bei Nutzungsaufnahme der dort entstehenden Neubauten wird eine Zurückstellung der Siedlungserweiterung bis zur Umsetzung der Sanierungsmaßnahmen jedoch als unverhältnismäßig erachtet.

In den Hinweisen 2.1 zu den textlichen Festsetzungen und unter Punkt 3.2.2 der Begründung wurde bereits aufgenommen, dass das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser nach Möglichkeit vor Ort versickert bzw. verrieselt werden soll, auch dass grundlegend alle Möglichkeiten zur Minimierung von Flächenversiegelungen soweit möglich ausgeschöpft werden sollen. Die Empfehlungen zur Niederschlagswasserversickerung entsprechen den Tatbeständen zur erlaubnisfreien Versickerung von gesammelten Niederschlagswasser nach § 1 NWFreiV.

Zu 3.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu 4.1: Der Hinweis hinsichtlich Altlasten wird zur Kenntnis genommen. Sämtliche bekannte Altlastenflächen sind im Flächennutzungsplan der Stadt Bad Staffelstein kartiert. Bei der letzten Gesamtfortschreibung dessen (Genehmigung durch das Landratsamt Lichtenfels vom 27.02.2020) waren keine diesbezüglichen Aktualisierungen erforderlich. Im Geltungsbereich der „Einbeziehungssatzung Hirtengasse“ bestehen derartige Kartierungen nicht.

Zu 4.2.:

Die tatsächliche Ausführung von Erd- und Tiefbauarbeiten ist nicht vom Regelungsgehalt der Einbeziehungssatzung erfasst. In den textlichen Festsetzungen wird unter den Hinweisen jedoch folgender Text ergänzt:

„2.3. Bodenschutz

Bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben mit Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 (Bodenarbeiten im Landschaftsbau), DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial) und DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben) entsprechend zu berücksichtigen. Im Übrigen wird im Umgang mit Bodenmaterial auf die einschlägigen Gesetze und Merkblätter verwiesen: ·

http://www.lfu.bayern.de/abfall/mineralische_abfaelle/bodenmaterial/index.htm

Häufige Fragen im Zusammenhang mit Bodenaushub beantwortet folgender Link:

https://www.lfu.bayern.de/abfall/mineralische_abfaelle/faq_bodenaushub/index.htm“

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	11
Nein-Stimmen:	0

**Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
Hofgraben 4
80539 München**

Stellungnahme vom 19.10.2020

...“zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Wir weisen darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalspflege oder Bodendenkmalspflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalspflege (www.blfd.bayern.de).“...

Beschlussvorschlag:

Der Grundstücks-, Umwelt- und Bauausschuss der Stadt Bad Staffelstein nimmt die Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalspflege vom 19.10.2020 zur Kenntnis. Das Vorhandensein kartierter Bodendenkmäler in einem Umgriff von ca. 170 m zum Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung und auf die erforderliche Hinweispflicht beim Auffinden solcher wird unter 2.2 der Hinweise bei den textlichen Festsetzungen bereits aufgeführt. Unter Punkt 7 der Begründung zur Einbeziehungssatzung erfolgt eine ausführliche Auflistung der in der Nähe befindlichen Bodendenkmäler mit nochmaligem Hinweis auf die Meldepflicht.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	11
Nein-Stimmen:	0

Die sich durch die Abwägung ergebenden Ergänzungen des Satzungsentwurfes vom 10.09.2020 wurden in die nun aktuelle Version mit Stand 01.12.2020 eingepflegt. Im Bauausschuss kann daher nach erfolgter Abwägung der aktuelle Entwurf als Satzung beschlossen werden.

Beschluss:

Der Grundstücks-, Umwelt- und Bauausschuss der Stadt Bad Staffelstein beschließt nach erfolgter Abwägung der im Rahmen der förmlichen Beteiligung seitens der Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen den überarbeiteten Entwurf der Einbeziehungssatzung Hirtengasse in der Fassung vom 01.12.2020 als Satzung.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	11
Nein-Stimmen:	0

TOP 2.3	Sonstiges öffentlich
----------------	-----------------------------

Sachverhalt / Rechtslage:

Ein Stadtrat wurde von Jugendlichen angesprochen, ob man Mülleimer im Bereich der Skaterbahn im Pferdsfelder Weg aufstellen könne.

Erster Bürgermeister Kohmann teilte mit, dass dort bereits Mülleimer gestanden haben. Diese wurden angezündet oder sind verschwunden. Deshalb wurde die Entscheidung getroffen, dort keine mehr aufzustellen.

