

SITZUNG

Gremium:	Grundstücks-, Umwelt- und Bauausschuss
Sitzungstag:	Dienstag, den 02.02.2021
Beginn:	14:00 Uhr
Ende:	16:05 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 Neubau einer Service-Wohnanlage mit 130 Wohneinheiten auf Fl.Nr. 276, Gemarkung Nedensdorf (Nähe Hirtenberg)
 - 1.2. Bauantrag über Dachgeschossausbau im Anwesen Kümmersreuth 7 (Fl.Nr. 947, Gemarkung Schwabthal)
 - 1.3. Bauantrag über Anbau an das Feuerwehr- und Gemeindehaus in Stublang, An der Döriz 3 (Fl.Nr. 13, Gemarkung Stublang)
 - 1.4. Bauantrag über Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelcarport auf Fl.Nr. 99/20, Gemarkung Unterzettlitz (Georgenring 25)
 - 1.5. Bauantrag über Nutzungsänderung des bestehenden Gartenhauses zu Wohnzwecken auf Fl.Nrn. 364/2 und 364/5, Gemarkung Wiesen
 - 1.6. Bauantrag über Errichtung eines Wohnhauses mit Nebengebäuden auf Fl.Nr. 113/2, Gemarkung Horsdorf (Waldblick 7)
 - 1.7. Bauantrag über Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses auf Fl.Nr. 175/23, Gemarkung Uetzing (Theisenort 10 g)
 - 1.8. Bauantrag über Überdachung des bestehenden Fahrsilos auf Fl.Nr. 102, Gemarkung Horsdorf (Am Schulhaus 8)
 - 1.9. Bauantrag über Errichtung eines Wintergartens auf Fl.Nr. 101/3, Gemarkung Unterzettlitz (Moorweg 23)
2. Sonstige öffentliche Tagesordnungspunkte
 - 2.1. Bauvoranfrage über Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage auf Fl.Nrn. 921, 1431, Gemarkung Schwabthal
 - 2.2. Bauvoranfrage über Neubau eines Einfamilienhauses auf Fl.Nr. 343/6, Gemarkung Wiesen (Neubergweg 9)

- 2.3. Bauvoranfrage über Erweiterung des bestehenden Wohnhauses oder Errichtung eines Ersatzbaus auf Fl.Nr. 10, Gemarkung Schönbrunn (Wiesenstr. 1)
- 2.4. Erlass der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung Frauendorf - Ost; Abwägung der im Rahmen der erneuten Auslegung eingegangenen Stellungnahmen seitens Öffentlichkeit, Behörden, sonst. Träger öffentl. Belange; Satzungsbeschluss
- 2.5. Straßenbenennung in Bad Staffelstein
- 2.6. 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.

Anschließend bat er das Gremium, die kurzfristig dazugekommenen Tagesordnungspunkte 1.8 und 1.9 zu behandeln, das Gremium stimmte dem einstimmig zu. Er gab weiter bekannt, dass der Tagesordnungspunkt 1.6 nicht behandelt werden kann, da die Antragsunterlagen nicht vollständig sind.

Öffentlicher Teil

TOP 1	Baupläne
TOP 1.1	Bauantrag über Neubau einer Service-Wohnanlage mit 130 Wohneinheiten auf Fl.Nr. 276, Gemarkung Nedensdorf (Nähe Hirtenberg)

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag über Neubau einer Service-Wohnanlage mit 130 Wohneinheiten auf Fl.Nr. 276, Gemarkung Nedensdorf (Nähe Hirtenberg), wird zur Vermeidung eines Fiktionseintrittes nach § 36 Abs. 2 Satz 2 BauGB nicht erteilt.

Die vorgelegten Bauantragsunterlagen sind hinsichtlich der nachstehend aufgeführten Punkte noch zu ergänzen bzw. abzuändern:

- Der im Bebauungsplan festgesetzte Höhenbezugspunkt wird nicht für die Darstellung der Fußbodenhöhen, Wandhöhen, Abgrabungen, Auffüllungen etc. des Vorhabens zugrunde gelegt. Die tatsächliche Höhenlage des Baukörpers (im Bebauungsplan ist die maximale Wandhöhe auf Oberkante Attika mit 6 m bzw. 3 m festgesetzt) kann daher nicht hinreichend bestimmt werden. Ebenso die Ermittlung der abstandsflächenrelevanten Wandhöhe nach Art. 6 Abs. 4 BayBO.
- Die Ermittlung der GRZ entspricht nicht den Vorgaben des § 19 Abs. 4 BauNVO, der vorgibt, welche Grundflächen – neben den Hauptgebäuden – mitzurechnen sind. Im Bebauungsplan ist die Grundflächenzahl mit 0,6 festgesetzt.
- Im südöstlichen Bereich des Baugrundstücks sind Stellplätze innerhalb der festgesetzten Grünfläche dargestellt. Auf dieser besteht zudem teilweise eine Biotopkartierung. Dadurch wären Grundzüge der Planungen beeinträchtigt. Es fehlt ein Lageplan mit Darstellung des Bauvorhabens mit den Baugrenzen und dem freizuhaltenden Biotopbereich/den Eingrünungen des Bebauungsplans.
- Der Stellplatzbedarf wurde nicht nach den Maßgaben der städtischen Stellplatz- und Garagensatzung ermittelt. Es wird nur ein Stellplatz je Wohneinheit nachgewiesen. Hier ist noch eine weitere Aufschlüsselung z. B. hinsichtlich Wohneinheiten unter bzw. über 50 m² erforderlich

- Es sind Stellplätze im Westen entlang Feldweg Fl.Nr. 275, Gemarkung Nedensdorf dargestellt. Hier ist im Bebauungsplan jedoch eine Ortsrandeingrünung festgesetzt. Der dort hinführende Grünweg (Fl.Nr. 275, Gemarkung Nedensdorf) ist für die Erschließung dieser jedoch nicht vorgesehen und auch nicht dafür geeignet.
- Der nach Festsetzung Nr. 4.8 im Bebauungsplan vorzulegende Freiflächengestaltungsplan fehlt ebenso wie ein ausgearbeiteter Plan für die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen (Nr. 4.10 der Festsetzungen)
- Es ist abzuklären, wie, wann und durch wen der Erschließungsvertrag, der ebenfalls Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist, umgesetzt wird.
- Im Weiteren fehlen in den Plansätzen jeweils die Nord- und die Ostansicht, eine Abstandsflächenberechnung mit einem nachvollziehbaren Abstandsflächenplan, in dem alle Abstandsflächen entsprechend der (noch fehlenden) Darstellung in den Ansichten beschriftet sind, ein für so eine Anlage erforderliches Betriebskonzept/Betriebsbeschreibung mit ausführlichen Erläuterungen zur „Service Wohnanlage“ (– evtl. liegt nach Art. 2 Abs. 4 Nr. 8 BayBO eine Beherbergungsstätte oder nach Art. 2 Abs. 4 Nr. 9 BayBO ein Gebäude zum Zwecke der Pflege oder Betreuung vor; dann wäre ein Sonderbau zu beantragen).
- In den vorgelegten Plansätzen werden in der Südansicht Terrassen bzw. Balkongeländer dargestellt, die in der Westansicht fehlen (Abstandsflächenrelevanz), die Zufahrtsbreite der Stellplätze im Norden entspricht nicht den Vorgaben der GaStellV. Zudem wird auf § 8 BauVorIV verwiesen: Maßdarstellungen, z.B. Türöffnungsgrößen, sind z.T. nicht nachvollziehbar, Grundflächen Aufzug, Gründung, etc. fehlen.

Mit dem Bauwerber und dem Landratsamt ist ein gemeinsames Gespräch zu suchen, um eine bebauungsplankonforme und genehmigungsfähige Lösung zu erarbeiten.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 11
Nein-Stimmen: 0

TOP 1.2	Bauantrag über Dachgeschossausbau im Anwesen Kümmersreuth 7 (Fl.Nr. 947, Gemarkung Schwabthal)
----------------	---

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag über Dachgeschossausbau im Anwesen Kümmersreuth 7 (Fl.Nr. 947, Gemarkung Schwabthal), 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 sind für die zusätzliche Wohnung auf dem Grundstück zwei weitere Stellplätze nachzuweisen, was in Anbetracht der Grundstücksgröße jedoch unproblematisch ist.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 11
Nein-Stimmen: 0

TOP 1.3	Bauantrag über Anbau an das Feuerwehr- und Gemeindehaus in Stublang, An der Döriz 3 (Fl.Nr. 13, Gemarkung Stublang)
----------------	--

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag über Anbau an das Feuerwehr- und Gemein-

dehaus in Stublang, An der Döriz 3 (Fl.Nr. 13, Gemarkung Stublang), 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 1.4	Bauantrag über Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelcarport auf Fl.Nr. 99/20, Gemarkung Unterzettlitz (Georgenring 25)
----------------	---

Beschluss:

Der Grundstücks-, Umwelt- und Bauausschuss der Stadt Bad Staffelstein hat den Bauantrag über Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelcarport auf Fl.Nr. 99/20, Gemarkung Unterzettlitz (Georgenring 25), 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 Bauherrn 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 werden soll. Eine entsprechende Mitteilung erhalten die Bauherren bei Abholung ihrer Bauantragsunterlagen.

TOP 1.5	Bauantrag über Nutzungsänderung des bestehenden Gartenhauses zu Wohnzwecken auf Fl.Nrn. 364/2 und 364/5, Gemarkung Wiesen
----------------	--

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag über Nutzungsänderung des bestehenden Gartenhauses zu Wohnzwecken auf Fl.Nrn. 364/2 und 364/5, Gemarkung Wiesen (Nähe Hubertusweg), wird erteilt.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Jägerfeld – Wiesen“.

Die Erschließung des Grundstücks Fl.Nr. 364/5, Gemarkung Wiesen, erfolgt derzeit noch über das Vorderliegergrundstück Fl.Nr. 364/2, Gemarkung Wiesen. Auch wenn sich beide Grundstücke aktuell im Eigentum der Bauwerberin befinden, sind entsprechende Geh-, Fahrt- und Leitungsrechte zugunsten Fl.Nr. 364/5, Gemarkung Wiesen, zulasten Fl.Nr. 364/2, Gemarkung Wiesen nachzuweisen.

Weiter sind nach Maßgabe der städtischen Stellplatz- und Garagensatzung zwei Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen, was aufgrund dessen Größe jedoch unproblematisch ist.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 11
Nein-Stimmen: 0

TOP 1.6	Bauantrag über Errichtung eines Wohnhauses mit Nebengebäuden auf Fl.Nr. 113/2, Gemarkung Horsdorf (Waldblick 7)
----------------	--

Da die Unterlagen unvollständig waren, wird der Bauantrag in der nächsten Bauausschusssitzung am 02.03.2021 behandelt.

TOP 1.7	Bauantrag über Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses auf Fl.Nr. 175/23, Gemarkung Uetzing (Theisenort 10 g)
----------------	--

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zu dem Bauantrag über den Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses auf Fl.Nr. 175/23, Gemarkung Uetzing (Theisenort 10 g), wird erteilt.

Ebenso zu dessen Verwirklichung für das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Uetzing – Theisenort“ liegende Vorhaben folgende Befreiungen:

- Überschreitung des Baufensters in südwestliche Richtung (aufgrund der Hanglage und zur Schaffung der für das Vorhaben erforderlichen Stellplätze, Abstandsflächenübernahme auf dem privaten Straßengrundstück Fl.Nr. 175/4, Gemarkung Uetzing liegt vor)
- Höhenlage des Erdgeschossfußbodens sowie der Traufhöhe an der Nordostseite (aufgrund der Hanglage liegt das Wohngebäude an der Nordostseite im Untergeschoss frei, wodurch sich die im Bebauungsplan festgesetzten Fußboden- und Traufhöhen an dieser Seite nicht einhalten lassen. Auf der gegenüberliegenden Traufseite werden die Maße jedoch eingehalten. Insgesamt liegt die Gebäudehöhe, wie im Bebauungsplan festgesetzt bei 12m).

Die Erschließung des Baugrundstückes erfolgt über die privaten Weggrundstücke Fl.Nrn. 175/3 und 175/4, Gemarkung Uetzing. Ein Nachweis entsprechender Grunddienstbarkeiten hinsichtlich Geh-, Fahrt- und Leitungsrechten ist erforderlich.

Nach Maßgabe der städtischen Stellplatz- und Garagensatzung sind für das Vorhaben 12 Stellplätze nachzuweisen. Der Nachweis erfolgt mit 10 Stellplätzen auf dem Baugrundstück, die zwei weiteren auf Fl.Nr. 175/5, Gemarkung Uetzing. Diese sind jedoch noch grundbuchamtlich zu sichern (gem. § 4 Abs. 2 städtische Stellplatz- und Garagensatzung).

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 11
Nein-Stimmen: 0

TOP 1.8	Bauantrag über Überdachung des bestehenden Fahrsilos auf Fl.Nr. 102, Gemarkung Horsdorf (Am Schulhaus 8)
----------------	---

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag über Überdachung des bestehenden Fahrsilos auf Fl.Nr. 102, Gemarkung Horsdorf (Am Schulhaus 8), wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 11
Nein-Stimmen: 0

TOP 1.9	Bauantrag über Errichtung eines Wintergartens auf Fl.NR. 101/3, Gemarkung Unterzettitz (Moorweg 23)
----------------	--

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zu dem Bauantrag über Errichtung eines Wintergartens auf Fl.Nr. 101/3, Gemarkung Unterzettitz (Moorweg 23), wird erteilt.

Das Vorhaben liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 Abs.1 BauGB) und fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Umgebungsbebauung ein.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 11
Nein-Stimmen: 0

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

TOP 2.1	Bauvoranfrage über Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage auf Fl.Nrn. 921, 1431, Gemarkung Schwabthal
----------------	---

Beschluss:

Über die Bauvoranfrage über Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage auf Fl.Nrn. 921, 1431, Gemarkung Schwabthal wurde nur vorberaten, ein Empfehlungsbeschluss wurde nicht gefasst.

Der Stadtrat wird in seiner nächsten Sitzung über eine Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans zur Errichtung der Photovoltaikanlage nochmals beraten und abstimmen.

TOP 2.2	Bauvoranfrage über Neubau eines Einfamilienhauses auf Fl.Nr. 343/6, Gemarkung Wiesen (Neubergweg 9)
----------------	--

Ein Stadtrat war bei Beratung und Abstimmung nicht anwesend.

Beschluss:

Die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens zur Bauvoranfrage über Neubau eines Einfamilienhauses auf Fl.Nr. 343/6, Gemarkung Wiesen (Neubergweg 9), wird bei Einreichung eines entsprechenden Bauantrages grundsätzlich in Aussicht gestellt.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wiesen – Jägerfeld“ und bedarf zu dessen Verwirklichung folgender Befreiungen von den darin enthaltenen Festsetzungen:

- Überschreitung des Baufensters in südwestliche Richtung (Grundstückszuschnitt verläuft tatsächlich anders als ursprünglich im Bebauungsplan festgesetzt)
- Dachform versetztes Satteldach statt Sattel- oder Walmdach (aufgrund der steilen Hanglage soll Haus mit versetzten Ebenen realisiert werden, was auch zu einer Verschiebung der Firsthöhen führt)
- Breite Gauben statt keine Dachaufbauten (hier liegen bereits Bezugsfälle im Plangebiet vor)

Die erforderlichen Befreiungen sind städtebaulich vertretbar, teilweise liegen bereits ähnlich gelagerte Bezugsfälle vor, sodass deren Erteilung in Aussicht gestellt werden kann. Die festgesetzte Baulinie zum Neubergweg hin ist jedoch zwingend einzuhalten. Die auf Dachhöhe zur

Talseite hin zeigenden Wandflächen sind in der dem Dach ähnlichen Farben oder als dunklere Holzverschalung zu gestalten.

Auf dem Grundstück sind nach Maßgabe der städtischen Stellplatz- und Garagensatzung zwei Stellplätze nachzuweisen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 10
Nein-Stimmen: 0

TOP 2.3	Bauvoranfrage über Erweiterung des bestehenden Wohnhauses oder Errichtung eines Ersatzbaus auf Fl.Nr. 10, Gemarkung Schönbrunn (Wiesenstr. 1)
----------------	--

Ein Stadtrat war bei Beratung und Beschluss nicht anwesend.

Beschluss:

Die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens zur Bauvoranfrage über Erweiterung des bestehenden Wohnhauses oder Errichtung eines Ersatzbaus auf Fl.Nr. 10, Gemarkung Schönbrunn (Wiesenstr. 1), wird grundsätzlich in Aussicht gestellt.

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.

Da die bisherige Nutzfläche bereits > 50 m² liegt, bedarf es nach Art. 47 Abs. 1 Satz 2 BayBO keines weiteren Stellplatzbedarfes, sodass der eine vorhandene genügt.

Das Grundstück befindet sich außerhalb des festgesetzten, jedoch innerhalb des faktischen (tatsächlich vom Wasserwirtschaftsamt errechneten) Überschwemmungsgebietes des Maines. Die Inaussichtstellung der Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens erfolgt daher unter Vorbehalt der wasserrechtlichen Genehmigungsfähigkeit.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 10
Nein-Stimmen: 0

TOP 2.4	Erlass der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung Frauendorf - Ost; Abwägung der im Rahmen der erneuten Auslegung eingegangenen Stellungnahmen seitens Öffentlichkeit, Behörden, sonst. Träger öffentl. Belange; Satzungsbeschluss
----------------	--

Sachverhalt / Rechtslage:

Der Stadtrat der Stadt Bad Staffelstein hat in seiner Sitzung am 10.12.2020 die erneute öffentliche Auslegung des überarbeiteten Entwurfes der „Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung Frauendorf – Ost“ beschlossen. Die Auslegung des Satzungsentwurfes erfolgte vom 08.01.2021 bis 21.01.2021, die Bekanntmachung erfolgte am 30.12.2020. Parallel dazu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt. Die Auslegungsdauer wurde gem. § 4 a Abs. 3 Satz 3 BauGB angemessen verkürzt.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden durch das Stadtbauamt geprüft und mit den plane-

rischen 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

Stadt Lichtenfels, Marktplatz 1 + 5, 96251 Lichtenfels

Gemeinde Untersiemau, Rathausplatz 3, 96253 Untersiemau

Marktgemeinde Ebensfeld, Rinnigstr. 6, 96250 Ebensfeld

Gemeinde Itzgrund, Rathausstr. 4, 96274 Itzgrund

Bayerischer Bauernverband, Lichtenfelser Str. 9, 96231 Bad Staffelstein

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

Bund Naturschutz, Coburger Str. 33, 96215 Lichtenfels

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

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

Stellungnahme vom 07.01.2021

...“gegen den Erlass der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung „Frauendorf – Ost“, Stadt Bad Staffelstein, Landkreis Lichtenfels, bestehen aus regionalplanerischer Sicht keine Einwände.“...

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

**Landratsamt Lichtenfels
Kronacher Straße 28 – 30
96215 Lichtenfels**

Stellungnahme vom 01.02.2021

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

In der Stellungnahme des Landratsamt Lichtenfels vom 17.06.2019 wurde darauf hingewiesen, dass die Einstufung des Ausgangszustands zu korrigieren ist sowie fundierte Aussagen zu geschützten Arten zu treffen sind. Dies wurde wie folgt umgesetzt:

Eingriffsregelung

In den Gutachten vom 25.06.2020 und 02.11.2020 des Büros Spinnennetz werden die Flächen im Geltungsbereich der Satzung beschrieben. Bei der Bilanzierung wurde die für den Ausgleich herangezogene Fläche bereits von insgesamt 6.728 m² auf den innerhalb der Baugrenze liegenden Bereich von 4.752 m² reduziert, was im Umkehrschluss bedeutet, dass außerhalb der Baugrenze kein Eingriff stattfinden darf. Von diesen 4.752 m² werden 2.990 m² als „artenreiches Extensivgrünland“ eingestuft (vorgesehener Ausgleich dafür 2.390 m²), 935 m² als „artenarmes Extensivgrünland“ (vorgesehener Ausgleich dafür 467 m²) und 827 m² als „artenarmer Saum und Staudenflur“ (vorgesehener Ausgleich dafür 331 m²). Basierend darauf wurde der Eingriff nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ korrekt ermittelt. Es wurden in den Gutachten die Minimierungsmaßnahmen „Baugrenze zum Erhalt artenreiches Extensivgrünland“ und „Erhalt von Bäumen“ festgelegt.

Minimierungsmaßnahme „Baugrenze zum Erhalt artenreichen Extensivgrünlands“

Durch die Baugrenze soll sichergestellt werden, dass Teile des artenreichen Extensivgrünlands auf Fl.-Nrn. 139/6, 139/5 und TF 29 der Gemarkung Frauendorf nicht beeinträchtigt werden. Aktuell wäre die Errichtung von Nebenanlagen, die Nutzung als Vielschnittrassen oder Gehölzpflanzungen möglich, welche die artenreiche Wiese zerstören. Dies müsste durch ergänzende Formulierungen klargestellt werden, z.B. dass außerhalb der Baugrenzen keine gärtnerische Nutzung und keine Nebenanlagen zulässig sind, sondern die Wiesen weiterhin extensiv zu bewirtschaften sind.

Minimierungsmaßnahme „Erhalt von Bäumen“

Während die Satzung heimische Sorten nur empfiehlt („... ist ... zu bevorzugen.“), sind sie in der Begründung verpflichtend vorgeschrieben („... ist ... zurückzugreifen.“). Die Hochstammqualität wird in der Satzung lediglich empfohlen, die Begründung trifft keine Aussage dazu. Dies sollte einheitlich formuliert werden.

Vorhandene und grundsätzlich zu erhaltende Bäume sind bei unumgänglicher Beseitigung gemäß den Vorgaben auf dem jeweiligen Baugrundstück zu ersetzen. Demnach müssten auf der Bauparzelle Fl.-Nr. 32 neben dem Wohnhaus 5 hochstämmige Bäume untergebracht werden, was nicht realistisch ist. Aufgrund der nicht eindeutigen artenschutzrechtlichen Aussagen zu den Bäumen und ansonsten möglicher Verstöße gegen das Artenschutzrecht müsste in die Satzung aufgenommen werden, dass die unumgängliche Beseitigung von Bäumen vorher bei der unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Lichtenfels anzuzeigen und mit dieser abzustimmen ist.

Wahl der Ausgleichsflächen

Die Fl.-Nr. 219 der Gemarkung Döringstadt (vorgesehene Ausgleichsfläche 758 m²) und die Fl.-Nr. 1586 der Gemarkung Kleukheim (vorgesehene Ausgleichsfläche 628 m²) eignen sich als Ausgleichsfläche. Die Anzahl der Streuobstbäume, die Auswahl der Baumarten sowie Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen müssen zumindest in der Begründung noch festgelegt werden.

Die Fl.-Nr. 138 der Gemarkung Unterküps (vorgesehene Ausgleichsfläche insgesamt 1.115 m², davon 648 m² für artenreiches Extensivgrünland und 467 m² für artenarmes Extensivgrünland) ist nicht als Ausgleichsfläche geeignet. Das Überlassen der Sukzession stellt keine Aufwertung der Fläche dar. Es wird vorgeschlagen, die angrenzende Ackerfläche auf selbigem Flurstück in Grünland umzuwandeln.

Die Fl.-Nr. 170 der Gemarkung Frauendorf (vorgesehene Ausgleichsfläche 331 m²) ist aktuell ein Acker außerhalb des gesetzlichen Gewässerrandstreifens. Die Umwandlung in Grünland und das Überlassen der Sukzession stellt eine Pufferfläche zum angrenzenden Gewässer dar und wird ihrer Funktion als Ausgleichsfläche daher gerecht.

Bei der Fl.-Nr. 287 der Gemarkung Frauendorf (vorgesehene Ausgleichsfläche 356 m²) handelt es sich bereits um Grünland mit anschließender Baumhecke. Auf Grund des schmalen Zugschnitts könnten nur 2 Streuobstbäume gepflanzt werden. Dies genügt nicht, um die Fläche wirksam aufzuwerten.

Die Ausgleichsflächen auf privaten Grundstücken sind zudem über eine Grunddienstbarkeit dinglich zu sichern und von der Stadt ins Ökoflächenkataster einzutragen. Die Eintragung der Grunddienstbarkeit der Ausgleichsfläche wäre spätestens mit Einreichung der Bauantragsunterlagen nachzuweisen.

Biotopschutz

Artenreiches Extensivgrünland steht unter dem gesetzlichen Schutz des § 30 Abs. 2 Satz 2 BNatSchG i.V.m. Art. 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 7 BayNatSchG. Gemäß § 30 Abs. 2 Satz 1 und 2 BNatSchG sind Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung von Biotopen führen können, verboten. Von den Verboten kann auf Antrag eine Ausnahme zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können (§ 30 Abs. 3 BNatSchG).

Ausgeglichen sind die Beeinträchtigungen in vorliegendem Fall, wenn 2.390 m² artenreiches Extensivgrünland an anderer Stelle hergestellt wurden. Aktuell sollen auf den Fl.-Nrn. 219 der Gemarkung Döringstadt und 1586 der Gemarkung Kleukheim jeweils 758m² und 628m² Grünland hergestellt werden. Sofern hier entsprechendes Saatgut verwendet wird, kann hier artenreiches Extensivgrünland entstehen. Demnach fehlen noch 1.004 m² artenreiches Extensivgrünland.

Artenschutz

Wie bereits im Vorfeld mit Herrn Hess besprochen, fehlen qualifizierte Aussagen zum Artenschutz. Im Gutachten wurden lediglich Beibeobachtungen notiert. Das Gutachten führt das Vorkommen von Zauneidechsen am nördlichen Rand auf, schließt ein Vorkommen auf der übrigen Fläche jedoch nicht aus. Im Gutachten werden auf der Fl.-Nr. 32 fünf abgestorbene Obstbäume festgestellt. Üblicherweise enthalten abgestorbene Bäume wertvolle Strukturen für z. B. Fledermäuse. Sofern aus zeitlichen Gründen keine Kartierung der Fläche mehr erfolgen kann, sind „Worst Case“-Annahmen für die Tiergruppen Zauneidechse und Fledermäuse zu treffen und ggf. erforderliche Vermeidungsmaßnahmen zu benennen, damit kein Verbot gegen das nicht abwägungsfähige Artenschutzrecht vorliegt. Diese sind spätestens mit den Bauantragsunterlagen für die betroffene Bauparzelle vorzulegen. Diese Regelung sollte speziell für die Fl.-Nr. 32 in die Festsetzungen aufgenommen werden.

Insgesamt noch fehlender Ausgleich

Nach obigen Ausführungen fehlen insgesamt noch 1.471 m² Ausgleichsfläche, davon 1.004 m² „artenreiches Extensivgrünland“ wegen der Ausgleichspflicht hinsichtlich des gesetzlichen Biotopschutzes und die 467 m² für das verlorengelassene artenarme Extensivgrünland.

Vorschlag zum weiteren Vorgehen

Um das Verfahren nicht weiter zu verzögern, könnte bei entsprechender Anpassung der Festsetzungen und der Begründung der noch zu überarbeitenden Punkte (vgl. oben) im Abstimmung mit dem Landratsamt aufgrund des bekannten Personenkreises des Satzungsbereiches

und der Tatsache, dass die Betroffenen entsprechend informiert sind, auf eine weitere Auslegung verzichtet werden.

Der in der Begründung unter Ziffer 5 erläuterte naturschutzfachliche Ausgleich pro Bauparzelle, der gemäß o.g. Feststellungen noch zu überarbeiten ist, ist zur Vollziehbarkeit zumindest textlich für alle Fl.-Nrn. in die verbindlichen Festsetzungen zu übernehmen. Inhaltlich ist die auszugleichende Bauparzelle, das Ausgleichsgrundstück, die Größe der Ausgleichsfläche und die umzusetzende Maßnahme zu benennen. Für die Darstellung auf den Lageplanausschnitten kann auf die Begründung verwiesen werden. Dies könnte z.B. durch folgende Formulierung erfolgen:

Der Ausgleich für die Fl.-Nr. 139/5 der Gemarkung Frauendorf erfolgt auf dem Grundstück Fl.-Nr. 219 der Gemarkung Döringstadt auf einer Fläche von 758 m² durch das Anlegen einer extensiv genutzten Streuobstwiese. Die flächenhafte Darstellung ist der Begründung zu dieser Satzung zu entnehmen.

Dies ist entsprechend für alle Bauparzellen und deren zugehörige Ausgleichsfläche zu formulieren.

Abschließend möchten wir klarstellen, dass keine Bedenken gegen die Aufstellung der Einbeziehungssatzung „Frauendorf Ost“ bestehen, sofern die gesetzlichen Vorgaben, wie im Vorfeld mehrmals besprochen, ordnungsgemäß abgearbeitet werden.

Wir bitten, bei allen Verfahrensschritten von Bauleitplanverfahren und Satzungsverfahren die Planunterlagen in digitaler Form (Planzeichnung als georeferenzierte Rasterdatei – jpg-tif-oder png-Format- mit Worlddatei 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 rmario.imhof@landkreis-lichtenfels.de oder auf CD und nur noch 1 x in Papierform auf dem Postweg zu übersenden.

Bei abschließender Übersendung des mit den Verfahrensvermerken vervollständigten und in Kraft gesetzten Satzung bitten wir die [Richtlinien für die Abgabe von digitalen Bauleitplänen](#) auf unserer Homepage entsprechend 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:

Die Stellungnahme des Landratsamtes Lichtenfels wird zur Kenntnis genommen.

Die zwischenzeitlich zwischen Landratsamt und Bauverwaltung abgestimmten Modifizierungen werden wie folgt in die Satzung bzw. Begründung übernommen:

- In die Festsetzungen der Satzung wird aufgenommen, dass außerhalb der Baugrenzen keine gärtnerische Nutzung und keine Nebenanlagen zulässig sind, sondern die Wiesen weiterhin extensiv zu bewirtschaften sind. Ansonsten muss eine Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde erfolgen.
- Die Formulierungen hinsichtlich der bedarfsweise erforderlichen Ersatzpflanzungen wurden in der Begründung und den Festsetzungen vereinheitlicht und in „ist zurückzugreifen“ geändert. Ergänzt wurde ebenso die Formulierung, dass die „unumgängliche Beseitigung von Bäumen vorher bei der unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Lichtenfels anzuzeigen und mit dieser abzustimmen ist.“
- Hinsichtlich der Ausgleichsfläche Fl.Nr. 138, Gemarkung Unterküps, wird noch mit dem Grundstückseigentümer abgestimmt, ob die gesamte Grünfläche einmal im Jahr zu mähen ist, um sie vor einer Verbuschung zu bewahren oder alternativ die auszugleichende Fläche von 1.115 m² auf dem derzeit als Acker genutzten Teilgrundstücks nachgewiesen und zum Grünland aufgewertet ist. Die finale Formulierung wird nach Entscheidung des

- Grundstückseigentümers in die Satzung übernommen.
- Die Ausgleichsfläche auf Fl.Nr. 287, Gemarkung Frauendorf wird flächenmäßig so abgeändert, dass dort eine Streuobstwiese gestaltet werden kann. Die Darstellung in der Satzung bzw. der Begründung wird entsprechend angepasst.
 - Bei der Anlegung der Ausgleichsflächen auf Fl.Nr. 219, Gemarkung Döringstadt, Fl.Nr. 1586, Gemarkung Kleukheim, Fl.Nr. 287, Gemarkung Frauendorf und Fl.Nr. 138, Gemarkung Unterküps (bei Wahl der Alternative zwei seitens des Grundstückseigentümers) wird durch die Verwendung artenreichen Saatgutes die Entwicklung von Extensivgrünland beschleunigt. Alternativ kann dies auch durch entsprechende Mähgutübertragung erfolgen. Die Formulierungen in der Satzung bzw. der Begründung werden entsprechend angepasst.
 - Hinsichtlich des Artenschutzes für eventuelle Vorkommen von Eidechsen bzw. Fledermäusen wurde als Vermeidungsmaßnahme bereits in der Satzung bzw. Begründung der vom Büro Spinnennetz unterbreitete Vorschlag zur Totholzverbringung und –aufschichtung auf dem nördlich gelegenen Grundstück Fl.Nr. 140, Gemarkung Frauendorf, aufgenommen. Bereits vorstehend aufgeführt wurden die Formulierungen hinsichtlich Abstimmung von unumgänglichen Baumfällungen mit der unteren Naturschutzbehörde mit aufgenommen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	11
Nein-Stimmen:	0

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege Hofgraben 4 80539 München

Stellungnahme vom 14.01.2021

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

Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:

Aus Sicht der Baudenkmalpflege werden Bedenken gegen die geplante Maßnahme zurückgestellt, da es sich um eine Lückenschließung handelt, die keine direkten Auswirkungen auf das die Kirche (Landschaftsprägendes Baudenkmal D-4-78-165-126 - Pfarrkirche St. Aegidius) hat.

Generell wird empfohlen, auf eine regionaltypische, mit max. zwei Geschossen sowie einer farblich der Umgebungsbebauung angepassten Bebauung zu achten. Stark glänzende und reflektierende Materialien sollten ferner vermieden werden.

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Die Belange der Bodendenkmalpflege wurden hinreichend berücksichtigt.

Beschlussvorschlag:

Der Grundstücks-, Umwelt- und Bauausschuss nimmt die Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege zur Kenntnis. Die Beurteilung von Bauvorhaben im Geltungsbereich der Satzung erfolgt künftig nach dem Einfügungsgebot des § 34 Abs. 1 BauGB, wobei die vorhandene Umgebungsbebauung als Bezugsmaßstab dient. Da dort maximal zweigeschossige Bauten vorhanden sind, ist eine Entwicklung darüber hinaus nicht zu erwarten. Die

Bauwerber werden hinsichtlich Material- und Farbgestaltung individuell durch die Bauverwaltung beraten.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	11
Nein-Stimmen:	0

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

Stellungnahme vom 13.01.2021

...“ unsere im Zuge der frühzeitigen Unterrichtung vorgebrachten Belange, Einwände, Hinweise und Anregungen wurden in ausreichender Weise gewürdigt und werden in die weitere Planung eingearbeitet. Auf den Abschluss der Kreuzungsvereinbarung und die in diesem Zuge erforderliche einvernehmliche Abstimmung der straßenbaulichen und verkehrlichen Belange wird nochmals hingewiesen.“ ...

Beschlussvorschlag:

Der Grundstücks-, Umwelt- und Bauausschuss nimmt die Stellungnahme des Staatlichen Bauamtes Bamberg zur Kenntnis. Die Stadt Bad Staffelstein wird bei Planung der Erschließungsmaßnahme frühzeitig mit dem Staatlichen Bauamt in Kontakt treten, um die erforderlichen Abstimmungen vorzunehmen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	11
Nein-Stimmen:	0

**Bayernwerk AG
Hermann-Limmer-Str. 9
95326 Kulmbach**

Stellungnahme vom 12.01.2021

...“ zu oben genanntem Bauleitplanverfahren nehmen wir wie folgt Stellung:
Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf unsere Stellungnahme vom 27.05.2019. Diese Stellungnahme hat weiterhin Gültigkeit.
In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich Versorgungseinrichtungen der Bayernwerk Netz GmbH. Gegen das Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel und Kabelverteiler erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Stra-

ßenbausträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

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 12.01.2021 zur Kenntnis.

Die in der Stellungnahme genannten Hinweise betreffen ausschließlich die Umsetzungsphase im Rahmen der Erschließungsmaßnahme und werden bei der Durchführung dieser entsprechend berücksichtigt. Im südlichen Bereich des Geltungsbereichs der „Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung Frauendorf – Ost“ sind bereits Bestandsleitungen vorhanden.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	11
Nein-Stimmen:	0

**Wasserwirtschaftsamt Kronach
Kulmbacher Str. 15
96317 Kronach**

Stellungnahme vom 14.01.2021

...“ zum geplanten Vorhaben haben wir mit Schreiben vom 18.06.2019 (Az. 1-4622-L165-5658/12019) bereits eine Stellungnahme abgegeben.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht ist dem noch hinzuzufügen:

In der Nähe der Ausgleichsfläche Gemarkung Döringstadt Flur-Nr. 219 befindet sich die Altlastenverdachtsfläche Kat-Nr. 47800026. Beim Landratsamt Lichtenfels wäre die genaue Lage der Altlastenverdachtsfläche zu erfragen und abzuklären, ob sich durch die Altlastenverdachtsfläche Auswirkungen auf die Nutzung der Ausgleichsfläche als Streuobstwiese ergeben könnten.

Zur Sicherheit und Hinsichtlich etwaiger weiterer, ggf. noch nicht kartierter Altlasten und deren weitergehende Kennzeichnungspflicht gemäß Baugesetzbuch sowie der bodenschutz- und altlastenbezogenen Pflichten (vgl. BayBodSchVwV) wird ein Abgleich mit dem aktuellen Altlastenkataster des Landkreises Lichtenfels empfohlen.

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. IIB5-4611.110-007/91 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 Lichtenfels umgehend zu informieren. Weiterhin wäre bei Altlastenverdacht die Einbindung eines privaten Sachverständigen nach § 18 BBodSchG angezeigt.

Die Aussagen des Anfangs genannten Schreibens gelten weiterhin.

Beschlussvorschlag:

Der Grundstücks-, Umwelt- und Bauausschuss der Stadt Bad Staffelstein nimmt die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Kronach vom 14.1.2021 zur Kenntnis.

Die Altlastenfläche in der Nähe des Ausgleichsflächengrundstücks Fl.Nr. 219, Gemarkung Döringstadt, war der Stadt Bad Staffelstein bis dato nicht bekannt, da diese aufgrund dessen Lage außerhalb des Stadtgebietes nicht über entsprechende Kartierungen verfügt. Die Grundstückseigentümer werden durch die Bauverwaltung darauf hingewiesen und ihnen die Abstimmung mit dem Landratsamt Lichtenfels in dieser Angelegenheit empfohlen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	11
Nein-Stimmen:	0

**Kreisbrandrat des Landkreises Lichtenfels
Brandschutzdienststelle
Burkheim, Hohl gasse 21
96264 Altenkunstadt**

Stellungnahme vom 04.01.2021

...„Aus Sicht des abwehrenden Brandschutzes bestehen hierbei keine Bedenken. Wir weisen jedoch abschließend auf folgende Aspekte des abwehrenden Brandschutzes hin:

1. Zufahrten / Flächen für die Feuerwehr:

Zu- oder Durchfahrten, Bewegungsflächen und Aufstellflächen sind bei Bedarf nach den Richtlinien „Flächen für die Feuerwehr“ herzustellen, mit der Brandschutzdienststelle abzustimmen und ständig frei zu halten. Eine Kennzeichnung nach der jeweils gültigen DIN ist anzubringen. Schranken- und Toranlagen sowie Tore in Zu- und Abfahrten sind bei Bedarf mit dem Feuerweherschließsystem (FSS) „Landkreis Lichtenfels“ im Einvernehmen mit der Brandschutzdienststelle des Landkreises Lichtenfels auszuführen.

2. Löschwasserversorgung:

Die Bereithaltung und Unterhaltung notwendiger Löschwasserversorgungsanlagen ist Aufgabe der Gemeinden (vergleiche Art. 1 Abs. 2 Satz 2 BayFwG) und damit - zum Beispiel bei Neuausweisung eines Baugebietes - Teil der Erschließung im Sinne von § 123 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB). Die Sicherstellung der notwendigen Löschwasserversorgung zählt damit zu den bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erteilung einer Baugenehmigung.

Welche Löschwasserversorgungsanlagen im Einzelfall notwendig sind, ist anhand der Brandrisiken des konkreten Bauvorhabens zu beurteilen. Den Gemeinden wird empfohlen, bei der Ermittlung der notwendigen Löschwassermenge und den Festlegungen zu Entnahmestellen (Hydranten) die Technische Regel zur

Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung - Arbeitsblatt W 405 der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) sowie die gemeinsame Fachempfehlung „Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen“ der Arbeitsgemeinschaft der Leiter der Berufsfeuerwehren und des Deutschen Feuerwehrverbandes in Abstimmung mit dem DVGW anzuwenden.

Dabei beschränkt sich die Verpflichtung der Gemeinden nicht auf die Bereitstellung des sogenannten Grundschutzes im Sinne dieser Veröffentlichungen. Dies bedeutet jedoch nicht, dass die Gemeinde für jede nur denkbare Brandgefahr, also auch für außergewöhnliche, extrem un-

wahrscheinliche Brandrisiken Vorkehrungen zu treffen braucht. Sie hat jedoch Löschwasser in einem Umfang bereitzuhalten, wie es die jeweils vorhandene konkrete örtliche Situation, die unter anderem durch die (zulässige) Art und das (zulässige) Maß der baulichen Nutzung, die Siedlungsstruktur und die Bauweise bestimmt wird, verlangt. Ein Objekt, das in dem maßgebenden Gebiet ohne weiteres zulässig ist, stellt regelmäßig kein außergewöhnliches, extrem unwahrscheinliches Brandrisiko dar, auf das sich die Gemeinde nicht einzustellen bräuchte (vergleiche OVG Berlin-Brandenburg, Beschluss vom 28. Mai 2008, OVG 1 S 191.07; Niedersächsisches OVG, Urteil vom 26. Januar 1990, 1 OVG A 115/88).

Die Gemeinden haben zudem auf ein ausreichend dimensioniertes Rohrleitungs- und Hydrantennetz zu achten.

Für privilegierte Vorhaben im Außenbereich gemäß § 35 Abs. 1 BauGB genügt eine ausreichende Erschließung; dies kann dazu führen, dass die Löschwasserversorgung in Ausnahmefällen (zum Beispiel Einödhöfe, Berghütten) hinter den sonst üblichen Anforderungen zurückbleibt. Entsprechend dem Rechtsgedanken des § 124 BauGB kann die Gemeinde hier ein zumutbares Angebot des Bauherrn, sein im Außenbereich gelegenes Grundstück selbst zu erschließen, nicht ohne weiteres ablehnen, ohne selbst erschließungspflichtig zu werden.

Die Erschließungslast der Gemeinden gemäß § 123 Abs. 1 BauGB begründet in der Regel keinen subjektiven Anspruch auf Erschließung und damit auf Bereitstellung der notwendigen Löschwasserversorgung durch die Gemeinde im Einzelfall (vergleiche § 123 Abs. 3 BauGB).

Sofern Wasserentnahmestellen aus Gewässern möglich sind, müssen diese entsprechend gekennzeichnet und befestigt werden.“...

Beschlussvorschlag:

Der Grundstücks-, Umwelt- und Bauausschuss der Stadt Bad Staffelstein nimmt die Stellungnahme des Kreisbrandrates des Landkreises Lichtenfels vom 04.01.2021 zur Kenntnis

Die Erschließung der insgesamt fünf vom Geltungsbereich der „Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung Frauendorf – Ost“ umfassten Baugrundstücke erfolgt über ein bereits abgemarktes Weggrundstück (Fl. Nr. 139/2, Gemarkung Frauendorf), das eine durchschnittliche Breite von 6 m aufweist und sich am nordwestlichen Ende zu einem Wendehammer aufweitet. Die erforderlichen Zufahrtsbreiten für Feuerwehrfahrzeuge ist nach den einschlägigen Regelwerken somit gegeben. Die Errichtung von Schranken- oder Toranlagen ist im Rahmen des Satzungsverfahrens nicht beabsichtigt.

Der Nachweis über die Löschwasserversorgung sowie die Erforderlichkeit und Lage von Unterflurhydranten wird im Rahmen der Erschließungsmaßnahme mit der Brandschutzdienststelle erbracht bzw. abgestimmt. Durch die Satzung werden die im Geltungsbereich befindlichen Grundstücke künftig in den Innenbereich mit einbezogen, die Erschließung erfolgt an die vorhandenen Bestandsleitungen. Ein erhöhter Erschließungsaufwand wie eventuell bei Außenbereichsvorhaben ist somit nicht gegeben.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	11
Nein-Stimmen:	0

Die sich durch die Abwägung ergebenden Ergänzungen des Satzungsentwurfes vom 01.12.2020 wurden in die nun aktuelle Version mit Stand 02.02.2021 eingepflegt. Im Grundstücks-, Umwelt- und Bauausschuss kann daher nach erfolgter Abwägung der Satzungsbeschluss erfolgen.

Beschluss:

Der Grundstücks-, Umwelt- und Bauausschuss der Stadt Bad Staffelstein beschließt den nach erfolgter Abwägung modifizierten Entwurf der „Klarstellungs- und Einbeziehungsatzung Frauendorf – Ost“ in der Fassung vom 02.02.2021 als Satzung.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 11
Nein-Stimmen: 0

TOP 2.5	Straßenbenennung in Bad Staffelstein
----------------	---

Beschluss:

Der Bauausschuss beschließt, die Zufahrt zur Betreiberwohnung auf dem Grundstück Fl.Nr. 756, Gemarkung Bad Staffelstein, die über die öffentlichen Feld- und Waldwege Nr. 46, Nr. 52 und Nr. 48 führt, in „Am Kreuzeck“ zu benennen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 11
Nein-Stimmen: 0

TOP 2.6	Sonstiges öffentlich
----------------	-----------------------------

Sachverhalt / Rechtslage:

Eine Stadträtin fragte nach dem Sachstand der Errichtung einer Mobilfunkanlage zwischen Altenbanz und Püchitz. Erster Bürgermeister Kohmann erklärte, dass man momentan noch bei der Standortsuche sei, die Stadträte Freitag und Hagel sind eng bei der Maßnahme mit eingebunden.