

SITZUNG

Gremium:	Grundstücks-, Umwelt- und Bauausschuss
Sitzungstag:	Dienstag, den 02.04.2019
Beginn:	14:00 Uhr
Ende:	16:05 Uhr

Von den 11 ordnungsgemäß geladenen Mitgliedern des Grundstücks-, Umwelt- und Bauausschusses waren 11 anwesend, 2 entschuldigt, so dass die beschlussfähige Zahl, nämlich mehr als die Hälfte der gesetzlichen Mitgliederzahl, anwesend war.

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

1. Ortsbesichtigungen
 - 1.1. Bauantrag über Errichtung einer Betontankstelle für Selbstabholer auf Fl.Nr. 199/3, Gemarkung Wolfsdorf (Krausenbachstr. 1)
 - 1.2. Bauantrag über Anbau einer Terrasse auf dem Grundstück Fl.Nr. 2088/4, Gemarkung Bad Staffelstein (Rosenstr. 4)
 - 1.3. Sanierung der Adam-Riese-Schule; Ortsbesichtigung
2. Baupläne
 - 2.1. Bauantrag über Erweiterung des Betriebsgebäudes Nr. 72 um einen elektrischen Betriebsraum auf Fl.Nr. 1880, Gemarkung Bad Staffelstein (Angerstr. 50)
 - 2.2. Bauantrag über Anbau einer Halle für landwirtschaftliche Zwecke auf Fl.Nrn. 375/1 und 376, Gemarkung Schönbrunn
 - 2.3. Bauantrag über Neubau eines Einfamilienhauses mit einer Dreifachgarage auf Fl.Nr. 78/22, Gemarkung Unterzettlitz (Barbaraweg 2)
 - 2.4. Bauantrag über Wohnhausneubau mit Carport auf Fl.Nr. 120/7, Gemarkung Horsdorf (Peuntweg 16)
 - 2.5. Bauantrag über Wohnhausneubau mit Carport auf Fl.Nr. 120/5, Gemarkung Horsdorf (Peuntweg 14)
 - 2.6. Bauantrag über Wohnhausneubau mit Carport auf Fl.Nr. 120/3, Gemarkung Horsdorf (Peuntweg 12)
 - 2.7. Bauantrag über Errichtung eines Waschplatzes auf dem Betriebsgelände Äußerer Frankenring 5 (Fl.Nr. 1999/2, Gemarkung Bad Staffelstein)
 - 2.8. Bauantrag über Erweiterung der bestehenden landwirtschaftlichen Maschinenhalle auf Fl.Nr. 2190, Gemarkung Stublang

3. Sonstige öffentliche Tagesordnungspunkte
 - 3.1. Bauvoranfrage über Einfriedung des Grundstückes und Errichtung eines Unterstandes auf Fl.Nr. 228, Gemarkung Schönbrunn
 - 3.2. Aufstellung des Bebauungsplanes "Uetzing - Am Theisenort"; Abwägung der im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonst. Träger öffentl. Belange eingegangenen Stellungnahmen; Satzungsbeschluss
 - 3.3. 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	Ortsbesichtigungen
--------------	---------------------------

TOP 1.1	Bauantrag über Errichtung einer Betontankstelle für Selbstabholer auf Fl.Nr. 199/3, Gemarkung Wolfsdorf (Krausenbachstr. 1)
----------------	--

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag über Errichtung einer Betontankstelle für Selbstabholer auf Fl.Nr. 199/3, Gemarkung Wolfsdorf (Krausenbachstr. 1), wird erteilt.

Das Vorhaben liegt innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile (§ 34 Abs. 1 BauGB) und fügt sich in die vorhandene Umgebungsbebauung grundsätzlich ein. Die hinterliegende Werkhalle eines Metallbaubetriebs verfügt über eine Höhe von 8,33 m. Das Silo überragt diese lediglich um 47 cm und soll mit der Farbe „verkehrsgrau“ (RAL 7043) lackiert werden, damit es sich nicht sonderlich von der Umgebungsbebauung abhebt. Durch die direkte Lage des Baugrundstückes an der Krausenbachstraße (Fl.Nr. 190, Gemarkung Wolfsdorf) sowie aufgrund der nicht benötigten Wasser- und Kanalschlüsse kann die Erschließung als gesichert angesehen werden. Die Nachbarunterschriften liegen vollständig vor.

Folgende Maßgaben wurden jedoch zur Bedingung gemacht: Das geplante Vorhaben wird um eine Länge von ca. 6 m nach hinten gerückt und die Hecke entlang der Krausenbachstraße muss erhalten bleiben. Weiterhin darf keine Werbung auf dem Zementsilo angebracht werden. Damit soll die Fernwirkung der Anlage (vor allem des Silos) minimiert werden.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 11
Nein-Stimmen: 0

TOP 1.2	Bauantrag über Anbau einer Terrasse auf dem Grundstück Fl.Nr. 2088/4, Gemarkung Bad Staffelstein (Rosenstr. 4)
----------------	---

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag über Anbau einer Terrasse auf dem Grundstück Fl.Nr. 2088/4, Gemarkung Bad Staffelstein (Rosenstr. 4), wird nicht erteilt.

Das Stadtbauamt soll ein Gespräch mit dem Bauwerber suchen, um eine einvernehmliche Lösung herbeizuführen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	11
Nein-Stimmen:	0

TOP 1.3	Sanierung der Adam-Riese-Schule; Ortsbesichtigung
----------------	--

Stadtbaumeister Ender erläuterte die Maßnahme und das weitere Vorgehen. Der Abschluss der Maßnahme ist für Ende 2021 geplant.

TOP 2	Baupläne
--------------	-----------------

TOP 2.1	Bauantrag über Erweiterung des Betriebsgebäudes Nr. 72 um einen elektrischen Betriebsraum auf Fl.Nr. 1880, Gemarkung Bad Staffelstein (Angerstr. 50)
----------------	---

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag über Erweiterung des Betriebsgebäudes Nr. 72 um einen elektrischen Betriebsraum auf Höhe des Erdgeschosses auf Fl.Nr. 1880, Gemarkung Bad Staffelstein (Angerstr. 50), wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	11
Nein-Stimmen:	0

TOP 2.2	Bauantrag über Anbau einer Halle für landwirtschaftliche Zwecke auf Fl.Nrn. 375/1 und 376, Gemarkung Schönbrunn
----------------	--

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag über Anbau einer Halle für landwirtschaftliche Zwecke auf Fl.Nrn. 375/1 und 376, Gemarkung Schönbrunn, wird vorbehaltlich des Vorliegens einer landwirtschaftlichen Privilegierung, erteilt. Das Vorhaben liegt bauplanungsrechtlich im Außenbereich (§ 35 BauGB) und bedarf zu dessen Verwirklichung das Vorliegen einer landwirtschaftlichen Privilegierung nach § 35 Abs. 1 BauGB.

Sollte die Ableitung des auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers über den privaten Entwässerungskanal in den Saatwiesengraben geplant sein, ist für die Gewässereinleitung gegebenenfalls eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist von Bauherren gesondert über das Landratsamt Lichtenfels zu beantragen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 11
Nein-Stimmen: 0

TOP 2.3	Bauantrag über Neubau eines Einfamilienhauses mit einer Dreifachgarage auf Fl.Nr. 78/22, Gemarkung Unterzettlitz (Barbaraweg 2)
----------------	--

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag über Neubau eines Einfamilienhauses mit einer Dreifachgarage auf Fl.Nr. 78/22, Gemarkung Unterzettlitz (Barbaraweg 2), wird erteilt. Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „1. Änderung Ortsranderschließung Ost – Unterzettlitz“. Da es sich dabei um einen einfachen Bebauungsplan (§ 30 Abs. 3 BauGB) handelt, ist dieses nach § 34 Abs. 1 BauGB zu beurteilen. Hierbei darf festgestellt werden, dass sich das Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung in den vorhandenen Gebäudebestand einfügt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 11
Nein-Stimmen: 0

TOP 2.4	Bauantrag über Wohnhausneubau mit Carport auf Fl.Nr. 120/7, Gemarkung Horsdorf (Peuntweg 16)
----------------	---

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag über Wohnhausneubau mit Carport auf Fl.Nr. 120/7, Gemarkung Horsdorf (Peuntweg 16), wird erteilt. Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich der „Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung Horsdorf – Peuntweg“ und fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in den vorhandenen Gebäudebestand ein. Zwischenzeitlich wurden die im Satzungsverfahren seitens des Landesamtes für Denkmalpflege geforderten Bodenuntersuchungen durchgeführt. Befunde kamen dabei nicht zum Vorschein, die Fläche wurde seitens des Landesamtes für Denkmalpflege freigegeben.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 11
Nein-Stimmen: 0

TOP 2.5	Bauantrag über Wohnhausneubau mit Carport auf Fl.Nr. 120/5, Gemarkung Horsdorf (Peuntweg 14)
----------------	---

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag über Wohnhausneubau mit Carport auf Fl.Nr. 120/5, Gemarkung Horsdorf (Peuntweg 14), wird erteilt.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich der „Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung Horsdorf – Peuntweg“ und fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in den vorhandenen Gebäudebestand ein. Zwischenzeitlich wurden die im Satzungsverfahren seitens des Landesamtes für Denkmalpflege geforderten Bodenuntersuchungen durchgeführt. Befunde kamen dabei nicht zum Vorschein, die Fläche wurde seitens des Landesamtes für Denkmalpflege freigegeben.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 11
Nein-Stimmen: 0

TOP 2.6	Bauantrag über Wohnhausneubau mit Carport auf Fl.Nr. 120/3, Gemarkung Horsdorf (Peuntweg 12)
----------------	---

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag über Wohnhausneubau mit Carport auf Fl.Nr. 120/3, Gemarkung Horsdorf (Peuntweg 12), wird erteilt.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich der „Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung Horsdorf – Peuntweg“ und fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in den vorhandenen Gebäudebestand ein. Zwischenzeitlich wurden die im Satzungsverfahren seitens des Landesamtes für Denkmalpflege geforderten Bodenuntersuchungen durchgeführt. Befunde kamen dabei nicht zum Vorschein, die Fläche wurde seitens des Landesamtes für Denkmalpflege freigegeben.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 11
Nein-Stimmen: 0

Bevor die Tagesordnungspunkte 2.7 und 2.8 aufgerufen wurden, bat der Gremiumsvorsitzende um Behandlung der Bauanträge, das Gremium stimmte dem einstimmig zu.

TOP 2.7	Bauantrag über Errichtung eines Waschplatzes auf dem Betriebsgelände Äußerer Frankenring 5 (Fl.Nr. 1999/2, Gemarkung Bad Staffelstein)
----------------	---

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag über Errichtung eines Waschplatzes auf dem Betriebsgelände Äußerer Frankenring 5 (Fl.Nr. 1999/2, Gemarkung Bad Staffelstein) sowie zur damit verbundenen Verschiebung der bereits genehmigten Stahlhalle um 2m in nordwestliche Richtung, wird erteilt.

Der Koaleszenzabscheider mit Schlammfang ist vor Inbetriebnahme durch die Mitarbeiter der Kläranlage abzunehmen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 11
Nein-Stimmen: 0

TOP 2.8	Bauantrag über Erweiterung der bestehenden landwirtschaftlichen Maschinenhalle auf Fl.Nr. 2190, Gemarkung Stublang
----------------	---

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag über Erweiterung der bestehenden landwirtschaftlichen Maschinenhalle auf Fl.Nr. 2190, Gemarkung Stublang, wird erteilt.

Das Vorhaben ist bauplanungsrechtlich dem Außenbereich (§ 35 BauGB) zuzuordnen. Das Vorliegen einer landwirtschaftlichen Privilegierung wurde durch das Amt für Landwirtschaft, Ernährung und Forsten per E-Mail vom 11.03.2019 bestätigt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	11
Nein-Stimmen:	0

TOP 3	Sonstige öffentliche Tagesordnungspunkte
--------------	---

TOP 3.1	Bauvoranfrage über Einfriedung des Grundstückes und Errichtung eines Unterstandes auf Fl.Nr. 228, Gemarkung Schönbrunn
----------------	---

Beschluss:

Die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens zur Bauvoranfrage über Einfriedung des Grundstückes und Errichtung eines Unterstandes auf Fl.Nr. 228, Gemarkung Schönbrunn, wird bei Vorlage eines entsprechenden Bauantrages grundsätzlich in Aussicht gestellt.

Das Vorhaben liegt bauplanungsrechtlich im Außenbereich (§ 35 BauGB). Als sonstiges Vorhaben (§ 35 Abs. 2 BauGB) könnte es dort ausnahmsweise zugelassen werden, wenn öffentliche Belange nach § 35 Abs. 3 BauGB nicht beeinträchtigt werden.

Eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes (§ 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 5 BauGB) ist nicht zu befürchten, da das Areal von Außerhalb kaum einsehbar ist und sich direkt an den im Osten auskragenden Ortsrand anschließt. Nach Nordwesten hin grenzt ein im Außenbereich errichtetes landwirtschaftliches Anwesen an. Das Vorhaben liegt zwar im festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Maines (§ 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 6 BauGB), seitens des Wasserwirtschaftsamtes Kronach, mit dem bereits ein Sondierungsgespräch geführt wurde, wird jedoch Zustimmung signalisiert. Die Verfestigung bzw. Erweiterung einer Zersplitterung des Ortsrandes (§ 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7 BauGB) ist ebenfalls nicht zu befürchten, da das Vorhaben an drei Seiten an bestehende Bebauungen angrenzt.

Seitens der Bauverwaltung könnte der Bauherr in den Hochwasseralarmierungsplan des Landratsamtes aufgenommen werden, um diesen im Hochwasserfall rechtzeitig zu benachrichtigen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	11
Nein-Stimmen:	0

TOP 3.2	Aufstellung des Bebauungsplanes "Uetzing - Am Theisenort"; Abwägung der im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonst. Träger öffentl. Belange eingegangenen Stellungnahmen; Satzungsbeschluss
----------------	--

Sachverhalt / Rechtslage:

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens „Uetzing – Am Theisenort“ wurde die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 17.12.2018 bis zum 16.01.2019 durchgeführt. Die Öffentlichkeitsbeteiligung wurde am 07.12.2018 ortsüblich 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.

Da des nachfolgende Abwägungsprotokoll bereits den Mitgliedern mit der Einladung zu der Bauausschusssitzung zugesandt worden war, fasste Bauamtsleiter Hess jeweils den Sachverhalt und die Stellungnahmen kurz zusammen und verlas anschließend den Beschlussvorschlag.

1. Beteiligung der Öffentlichkeit

Seitens der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen

2. Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

2.1. keine Stellungnahme

- **Stadt Lichtenfels, Marktplatz 1 – 5, 96215 Lichtenfels**
- **Marktgemeinde Ebensfeld, Rinnigstr. 6, 96250 Ebensfeld**
- **Staatliches Bauamt Bamberg, Kasernstr. 4, 96049 Bamberg**
- **Kreisbrandrat des Landkreises Lichtenfels, Dipl.-Ing. Timm Vogler, Brandschutzdienststelle, Burkheim, Hohlgasse 21, 96264 Altenkunstadt**
- **Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung B, Koordination Bauleitplanung, Hofgraben 4, 80539 München**
- **Bund Naturschutz in Bayern e.V., Umweltbüro Lichtenfels, Coburger Str. 16, 96215 Lichtenfels**
- **Regionaler Planungsverband Oberfranken-West (4), Ludwigstr. 23, 96052 Bamberg**

2.2. Stellungnahme ohne Einwendungen

**Wasserwirtschaftsamt Kronach
Kulmbacher Str. 17
96317 Kronach**

Stellungnahme vom 17.12.2018

... „zum geplanten Vorhaben haben wir mit Schreiben vom 07.12.2017, Az. 1-4622-LIF106812017 erstmals Stellung genommen. Die wasserwirtschaftlichen Belange wurden im weiteren Verfahren entsprechend gewürdigt und bei der Aufstellung des Bebauungsplans be-

rücksichtigt. Aus den neuerlich vorgelegten Unterlagen sind keine Änderungen erkennbar, die aus wasserwirtschaftlicher Sicht zu würdigen wären.“ ...

**Bayernwerk Netz GmbH
Hermann-Limmer-Straße 9
95326 Kulmbach**

Stellungnahme vom 11.01.2019

...“Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf unsere Stellungnahme vom 06.12.2017. Diese Stellungnahme hat weiterhin Gültigkeit.“ ...

2.3. Stellungnahme mit Einwendungen/Hinweisen

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

Stellungnahme vom 15.01.2019

... „das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten nimmt zum o.g. Vorgang wie folgt Stellung:

Gegen die Aufstellung eines Bebauungsplanes bestehen seitens der Landwirtschaft grundsätzlich keine Einwände.

Der Stadtteil Uetzing-Theisenort ist stark landwirtschaftlich geprägt. Die landwirtschaftlichen Tätigkeiten basieren vermehrt auf der Nutzung von Ackerland, Grünland und Weidehaltung.

Die Tierhaltung in der Ortslage wurde in mittelbarer Nähe zum Planungsraum weitestgehend eingestellt. Durch die direkte Angrenzung an landwirtschaftliche Nutzflächen ist auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung mit auftretendem Staub, Geruch, Maschinenlärm etc. auch außerhalb üblicher Arbeitszeiten zu rechnen. Bauwerber sind auf diese örtlichen Gegebenheiten hinzuweisen.

Weitere Einwände bzw. Hinweise bestehen nicht.“ ...

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten wird zur Kenntnis genommen. Zur Vermeidung von später eventuellem Konfliktpotential bei Aufnahme der im Plangebiet zugelassenen Wohnnutzung sollte ein entsprechender Hinweis in den Planentwurf aufgenommen werden. Seitens der Bauverwaltung werden spätere Bauwerber entsprechend bei den Bauberatungsgesprächen hingewiesen. Im Bebauungsplan wird unter „B. Hinweise“ folgender Text aufgenommen: „10. Durch die direkte Angrenzung an landwirtschaftliche Nutzflächen ist auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung mit auftretendem Staub, Geruch, Maschinenlärm etc. auch außerhalb üblicher Arbeitszeiten zu rechnen“.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	11
Nein-Stimmen:	0

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

Stellungnahme vom 08.01.2019:

... „die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.

Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Gegen die oben aufgeführte Planung haben wir keine Einwände.

Zur Versorgung des neuen Baugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebietes einer Prüfung vorbehalten. Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich des Baugebietes stattfinden werden.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 5 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.“ ...

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH wird zur Kenntnis genommen. Belange der Stadt Bad Staffelstein, die sich auf die Planung auswirken könnten sind dadurch nicht ersichtlich. Der Grundstückseigentümer, der die Erschließung in Eigenregie übernehmen wird, setzt sich zu gegebener Zeit mit der Deutschen Telekom in Verbindung, um die Leitungsplanung und –verlegung zu koordinieren und umzusetzen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	11
Nein-Stimmen:	0

**Landratsamt Lichtenfels
Kronacher Str. 28 – 30
96215 Lichtenfels**

Stellungnahme vom 11.01.2019

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

1. Baurecht/Allgemeines

1.1 Unter 2.1 der verbindlichen Festsetzungen steht „Zugelassen sind nach § 4 Abs.2, Abs. 3 Ziff. 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes). Ausnahmen sind nur möglich, soweit sie in den Festsetzungen vorgesehen sind.“ Dies ist nicht verständlich. Ist damit gemeint: „Allgemein zugelassen sind Vorhaben nach § 4 Abs. 2 BauNVO sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 4 Abs. 3 Ziff. 1 BauNVO. Weitere Ausnahmen sind nicht zulässig.“?

1.2 Der Satz „Stellplätze sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig“ unter 4.3 der verbindlichen Festsetzungen gehört thematisch besser unter 4.2.

1.3 Nach 4.5 der verbindlichen Festsetzungen folgt nochmals 4.2; das müsste 4.6 sein.

1.4 Unter 5.2 der verbindlichen Festsetzungen werden u.a. „Sichtflächen“ aufgeführt. Diese sind im Plan zeichnerisch aber tatsächlich nicht ersichtlich. Bitte prüfen.

1.5 Alle zitierten §§ und Artikel sind hinsichtlich Zutreffen und Aktualität zu überprüfen. Die Abstandsflächenregelungen sind z.B. nur noch in Art. 6 BayBO, die örtlichen Bauvorschriften sind in Art. 81 BayBO geregelt, § I a Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 8 a Abs. 1 BNatSchG gibt es aktuell gar nicht, ...

1.6 Handelt es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, weil auf dem B-Plan der Vorhabenträger genannt ist? Dies sollte sich dann auch aus den Unterlagen ergeben.

1.7 Im Umweltbericht stehen voran Überschriften von A. bis F., die sich aus dem weiteren Text aber nicht erschließen. Bitte prüfen und korrigieren.

1.8 Im Umweltbericht unter 4.2 wird auf eine Checkliste als Anlage verwiesen. Diese fehlt jedoch.

1.9 Die Festsetzungen unter 9.1 bis 9.12 können keine Festsetzungen sein. Dabei soll es sich wohl um die Abarbeitung der in den Unterlagen fehlenden Checkliste handeln. Unter Festsetzung Nr. 9 wäre z.B. die konkrete Festlegung der Ortsrandeingrünung zu beschreiben und natürlich im Plan (unter Verwendung der Symbole der Planzeichen) darzustellen.

2. Naturschutzrecht

Die Eingriffsregelung nach der Bauleitplanung wurde grundsätzlich beachtet. Die Planung kommt zu dem Ergebnis, dass die vereinfachte Vorgehensweise angewendet werden kann. Die Checkliste aus dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft (2003)“ liegt den Unterlagen jedoch nicht bei. Die Verwendung der vereinfachten Vorgehensweise ist aber nicht korrekt, da Punkt 6.3 (analog Punkt 9.12 in den Festsetzungen) nach der aktuellen Planung nach wie vor mit „nein“ beantwortet werden muss. Insgesamt liegt - auch entgegen der Abwägung im Bauausschuss vom 16.01.2018 zu Punkt 2 der Stellungnahme des Landratsamtes im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB - kein differenziert ausgearbeiteter Grünordnungsplan vor, siehe nachfolgende Ausführungen:

Zum Schutz des Landschaftsbildes ist es vorgesehen, dass pro 300 m² Baugrundstück ein Baum gepflanzt wird. Diese Maßnahme ist zur Eingrünung des Ortsrandes nicht geeignet. Die Bauherren können den Standort des Baumes auf dem Baugrundstück frei wählen oder zu niederwüchsigen Wuchsformen greifen, die keine nennenswerte Wirkung hin zur freien Landschaft entfalten. Daher sollte zum Schutz des Landschaftsbildes nach Norden ein grüner Ortsrand festgelegt werden (z. B. Heckenpflanzung, Baumreihe), wie im Bauausschuss der Stadt am 16.01.2018 beschlossen. Nur durch eine effektive Eingrünung nach Norden hin zur freien Landschaft und Ergänzung des bestehenden, schmalen Strauchbestands im Südwesten ist die Anwendung der vereinfachten Vorgehensweise gerechtfertigt. In dem Fall ist die Checkliste nachzureichen und sind die entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan aufzunehmen.

Die Pflanzung von heimischen Laubgehölzen wird in den Festsetzungen „empfohlen“ und entfaltet damit keine bindende Wirkung. Die Verwendung von heimischen Laubgehölzarten sollte vorgeschrieben werden. Eine Artenliste, z.B. mit standortangepassten, typischen Obstsorten der Region Bad Staffelstein sollte aufgenommen werden, um den Bauherren die Auswahl zu erleichtern und die heimischen Sorten gezielt zu fördern. Bei der Auswahl ist Herr Stromer, Kreisfachberater, gerne behilflich.

Unklar ist, ob die im Plan wohl grafisch dargestellten Baumsymbole Neupflanzungen darstellen sollen - was zu begrüßen wäre - da das Zeichen nicht erläutert ist. Hier ist zur Klarstellung die Symbolik entsprechend der Planzeichenverordnung zu verwenden

Wir bitten, bei allen Verfahrensschritten von Bauleitplanverfahren die Planunterlagen in digitaler Form (Planzeichnung als georeferenzierte Rasterdatei – jpg, -tif-oder png-Format- mit Worddatei 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 des mit den Verfahrensvermerken vervollständigten und in Kraft gesetzten Bebauungsplanes bitten wir die Richtlinien für die Abgabe von digitalen Bauleitplänen auf unserer Homepage zu beachten. Wir bitten abschließend, uns das Ergebnis der Behandlung unserer Anregungen mitzuteilen.“ ...

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme des Landratsamtes Lichtenfels wird zur Kenntnis genommen.

Zu 1.1: Die Formulierung unter 2.1 der verbindlichen Festsetzungen wurde im Wortlaut nach Vorschlag des Landratsamtes geändert und lautet künftig; „Allgemein zugelassen sind Vorhaben nach § 4 Abs. 2 BauNVO sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 4 Abs. 3 Ziff. 1 BauNVO. Weitere Ausnahmen sind nicht zulässig.“ Die nun zugelassenen Nutzungen

entsprechen den Gebietsentwicklungsabsichten des Grundstückseigentümers.

Zu 1.2: Der Satz „Stellplätze sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig“ unter 4.3 der verbindlichen Festsetzungen wird künftig unter 4.2. aufgeführt.

Zu 1.3: Die Nummerierung unter Punkt 4 der Festsetzungen wurde nochmals korrigiert und lautet nun: „ 4.4 Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB), 4.5 Für jedes Bauvorhaben sind mind. In den Hauptachsen Geländeschnitte mit genauen Höhenangaben für die geplanten Gebäude vorzulegen. Diese Schnitte müssen das vorhandene und das geplante Geländeniveau mit Gebäudeeintragungen enthalten, 4.6 Höhenlage der Gebäude: Oberkante fertiger Fußboden darf max. 0,75 m über der geplanten Straßenkante liegen, wobei die Mittelachse des Gebäudes lotrecht zur Straße maßgebend ist. (Der Höhenverlauf der Straße wird durch das digitale Geländemaß festgelegt)“.

Zu 1.4: Die unter 5.2 der verbindlichen Festsetzungen aufgeführten „Sichtflächen“ wurden in der Plandarstellung ergänzt.

Zu 1.5 Alle zitierten §§ und Artikel wurden hinsichtlich Zutreffen und Aktualität überprüft und redaktionell entsprechend aktualisiert.

Zu 1.6 Grundstückseigentümer des gesamten Plangebietes ist der Vorhabenträger, der in Kooperation mit der Stadt Bad Staffelstein, der die Planungshoheit obliegt, das Bauleitplanverfahren durchführt. Beide stehen im Plankopf als Vorhabenträger nebeneinander. Da die geplante Entwicklung eines Wohnbaugebietes eine Vorratsplanung darstellt, die nicht nur ein einzelnes Bauvorhaben beinhaltet, treffen die Tatbestände für einen vorhabenbezogener Bebauungsplan nicht zu. Es wurde daher bewusst das klassische Bauleitplanverfahren gewählt und durchgeführt.

Zu 1.7 Das dem Umweltbericht vorangestellte Inhaltsverzeichnis wurde hinsichtlich Übereinstimmung mit den Textüberschriften überprüft und aktualisiert und lautet künftig nicht mehr über Buchstaben, sondern über Zahlen von 1 – 9.

Zu 1.8: Die im Umweltbericht unter 4.2 genannte Checkliste als Anlage wurde dem Umweltbericht unter „9. Anlage“ hinzugefügt.

Zu 1.9: Die bisherigen Festsetzungen unter 9.1 bis 9.12 wurden entfernt, da die ursprünglich darin enthaltenen Texte nun im Umweltbericht abgearbeitet worden sind (u. a. fehlende Checkliste der Eingriffsregelung). Künftig wird unter Punkt 9 der Festsetzungen die konkrete Ortsrandeingrünung beschrieben und natürlich auch im Plan dargestellt. Die aktualisierten Festsetzungen lauten daher künftig: „9. Ortsrandeingrünung, effektive Eingrünung zur freien Landschaft (mit Darstellung lt. PlanZV), 9.1 Zum Schutz des Landschaftsbildes wird nach Norden ein grüner Ortsrand festgelegt (Baumreihe, Heckenpflanzung), 9.2 Erhalt und Ergänzung des bestehenden, schmalen Strauchbestandes im Südwesten“.

Zu 2. Die bislang fehlende Checkliste aus dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft (2003)“ wurde abgearbeitet und den Planunterlagen im Umweltbericht beigelegt. Unter Punkt 9 der Festsetzungen im Bebauungsplan wurde nun die Ortsrandeingrünung nach Norden und Südwesten hin festgesetzt und auch zeichnerisch dargestellt. Somit kann auch Punkt 6.3 der Checkliste mit „ja“ beantwortet werden, was wiederum die Verwendung der vereinfachten Vorgehensweise zulässt.

Weiter wurde durch die nachgeholte Festsetzung und Darstellung von Pflanzgeboten entlang der Nord- und Südwestgrenze des Plangebietes dem grünordnerischen Belang einer dauerhaften Ortsrandeingrünung nachgekommen. Die weiterhin festgesetzten Baumpflanzungen pro 300 m² Baugrundstück innerhalb des Plangebietes sollen nach wie vor nicht der Ortsrandeingrünung, sondern der allgemeinen Durchgrünung des Baugebietes dienen. Ergänzend zu den bisherigen Festsetzungen wurde unter 6.4 eine Pflanzliste mit heimischen Baum- und Straucharten eingefügt. Der bislang unter Punkt 10 der Hinweise aufgeführte Satz wird künftig unter Punkt 6.3 der Festsetzungen mit dem Wortlaut „ An der Nordgrenze des Geltungsbereiches wird ein ca. 50 cm hoher Erdwall aufgeschüttet und begrünt.“ aufgeführt.

Die Darstellung von Pflanzbeständen und festgesetzten Neupflanzungen gem. PlanZV wurden unter den Punkten „6.5 Erhaltung Bäume“ und „6.6 Anpflanzung Bäume /Anpflanzung Sträucher“ der Festsetzungen abgedruckt und auch im Planteil entsprechend dargestellt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 11
Nein-Stimmen: 0

Die vorstehend aufgeführten Abwägungsergebnisse wurden mit dem Planer abgestimmt und in die nun vorliegenden Planunterlagen (Stand 02.04.2019) eingearbeitet. Nach erfolgter Abwägung wäre der Bebauungsplanentwurf vom 02.04.2019 als Satzung zu beschließen.

Beschluss:

Der Grundstücks-, Umwelt- und Bauausschuss der Stadt Bad Staffelstein beschließt nach erfolgter Abwägung den nun vorliegenden Bebauungsplanentwurf „Uetzing – Am Theisenort“ in der Fassung vom 02.04.2019 als Satzung.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 11
Nein-Stimmen: 0

TOP 3.3	Sonstiges öffentlich
----------------	-----------------------------

Sachverhalt / Rechtslage:

Stadtrat Kerner fragte nach, ob man neben der Grüngutannahmestelle im Pferdfelder Weg nicht noch welche in den Ortsteilen errichten könnte. Die Landwirte dürfen ja kein Grüngut auf Ihren Äckern ablagern.

Erster Bürgermeister Kohmann entgegnete, dass die Einrichtung mehrerer solcher Annahmestellen ein großer Aufwand sei und diese auch unterhalten werden müssen. Man habe sich daher landkreisweit auf eine Annahmestelle für Grüngut pro Kommune verständigt.

Stadtrat Kerner sprach auch die Pflasterarbeiten auf dem Gehsteig im Frankenring an. Der Gremiumsvorsitzende teilte mit, dass dies den Verlegungsarbeiten eines Steuerungskabels zum Versorgungsgebäude neben der Fa. Moll geschuldet sei.

Auf die abgefahrenen Fahrbahnschwellen in der Bahnhofstraße wies Stadtrat Konietzko hin. Er könne sich solche wie im LIF-Center vorstellen. Der Gremiumsvorsitzende werde eine Ersatzbeschaffung in die Wege leiten.

Stadtrat Schrüfer gab den Unmut der Uetzinger Bevölkerung über den langsamen Fortschritt des Feuerwehrhausneubaus kund. Stadtbaumeister Ender gab über den momentanen Stand Auskunft. Erster Bürgermeister Kohmann bat um Verständnis, man könne nur nach und nach auf Grund der zurzeit mehreren größeren Baumaßnahmen fortschreiten.

Stadtrat Dinkel informierte, dass vom Alten Schulhaus in Uetzing einige Ziegel herunter zu fallen drohen, auch der Kamin sei nicht mehr standfest.

Wir warten täglich auf die Abrissgenehmigung, so der Gremiumsvorsitzende. Stadtbaumeister Ender ergänzte, dass seitens des Stadtbauhofes zwischenzeitlich Sicherungsmaßnahmen veranlasst worden sind.