

SITZUNG

Gremium:	Grundstücks-, Umwelt- und Bauausschuss
Sitzungstag:	Dienstag, den 16.01.2018
Beginn:	14:30 Uhr
Ende:	15:44 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. Baupläne
 - 1.1. Sanierung des Nebengebäudes und Umnutzung des Heubodens zur Ferienwohnung auf Fl.Nr. 29, Gemarkung Horsdorf (Zur Fuchsenmühle 4)
 - 1.2. Bauantrag über Neubau einer Maschinenhalle mit Holzlege auf Fl.Nr. 49/6, Gemarkung Horsdorf (Am Baumfeld 34)
 - 1.3. Bauantrag über Neubau eines Mehrfamilienhauses auf Fl.Nr. 513, Gemarkung Bad Staffelstein (Schönbrunner Weg 12)
 - 1.4. Bauantrag über Generalsanierung Haus Frankenthal, Fl.Nr. 633, Gemarkung Bad Staffelstein (Vierzehnheiligen 7)
 - 1.5. Bauantrag über Umbau des Dachgeschosses zur Wohnung im Anwesen Frauendorf 16 (Fl.Nr. 47/3, Gemarkung Frauendorf)
 - 1.6. Bauantrag über Umbau der verbleibenden Gebäudeteile nach Teilabbruch des Scheunengebäudes in Garagen-, Lager- und Geräteraume auf Fl.Nr. 18, Gemarkung Grundfeld (Dorfstr. 22)
 - 1.7. Bauantrag über Neubau eines Zweifamilienhauses sowie Errichtung dreier Garagenstellplätze auf Fl.Nr. 858/3, Gemarkung Bad Staffelstein (Obere Gartenstr. 14)
2. Sonstige öffentliche Tagesordnungspunkte
 - 2.1. Bauvoranfrage über Abbruch einer Scheune und Errichtung eines Einfamilienhauses auf Fl.Nrn. 52, 53/1, Gemarkung Stublang (An der Döriz 30 a)
 - 2.2. Aufstellung des Bebauungsplanes "Uetzing - Am Theisenort"; Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen; Beschluss der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange

Begrüßung

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

Öffentlicher Teil

TOP 1	Baupläne
--------------	-----------------

TOP 1.1	Sanierung des Nebengebäudes und Umnutzung des Heubodens zur Ferienwohnung auf Fl.Nr. 29, Gemarkung Horsdorf (Zur Fuchsenmühle 4)
----------------	---

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag über Sanierung des Nebengebäudes und Umnutzung des Heubodens zur Ferienwohnung auf Fl.Nr. 29, Gemarkung Horsdorf (Zur Fuchsenmühle 4) wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 11
Nein-Stimmen: 0

TOP 1.2	Bauantrag über Neubau einer Maschinenhalle mit Holzlege auf Fl.Nr. 49/6, Gemarkung Horsdorf (Am Baumfeld 34)
----------------	---

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag über Neubau einer Maschinenhalle mit Holzlege auf Fl.Nr. 49/6, Gemarkung Horsdorf (Am Baumfeld 34), wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 11
Nein-Stimmen: 0

TOP 1.3	Bauantrag über Neubau eines Mehrfamilienhauses auf Fl.Nr. 513, Gemarkung Bad Staffelstein (Schönbrunner Weg 12)
----------------	--

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag über Neubau eines Mehrfamilienhauses auf Fl.Nr. 513, Gemarkung Bad Staffelstein (Schönbrunner Weg 12), wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 8
Nein-Stimmen: 3

TOP 1.4	Bauantrag über Generalsanierung Haus Frankenthal, Fl.Nr. 633, Gemarkung Bad Staffelstein (Vierzehnheiligen 7)
----------------	--

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag über Generalsanierung des Hauses Frankenthal, Fl.Nr. 633, Gemarkung Bad Staffelstein (Vierzehnheiligen 7), wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 11
Nein-Stimmen: 0

TOP 1.5	Bauantrag über Umbau des Dachgeschosses zur Wohnung im Anwesen Frauendorf 16 (Fl.Nr. 47/3, Gemarkung Frauendorf)
----------------	---

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag über Umbau des Dachgeschosses zur Wohnung im Anwesen Frauendorf 16 (Fl.Nr. 47/3, Gemarkung Frauendorf), wird erteilt.

Die Maßnahme bedarf nach den Maßgaben der städtischen Stellplatz- und Garagensatzung des Nachweises zwei weiterer Stellplätze, der jedoch problemlos auf dem Grundstück erfolgen kann.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 11
Nein-Stimmen: 0

TOP 1.6	Bauantrag über Umbau der verbleibenden Gebäudeteile nach Teilabbruch des Scheunengebäudes in Garagen-, Lager- und Geräteräume auf Fl.Nr. 18, Gemarkung Grundfeld (Dorfstr. 22)
----------------	---

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag über Umbau der verbleibenden Gebäudeteile nach Teilabbruch des Scheunengebäudes in Garagen-, Lager- und Geräteräume auf Fl.Nr. 18, Gemarkung Grundfeld (Dorfstr. 22), wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 11
Nein-Stimmen: 0

TOP 1.7	Bauantrag über Neubau eines Zweifamilienhauses sowie Errichtung dreier Garagenstellplätze auf Fl.Nr. 858/3, Gemarkung Bad Staffelstein (Obere Gartenstr. 14)
----------------	---

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag über Neubau eines Zweifamilienhauses sowie Errichtung dreier Garagenstellplätze auf Fl.Nr. 858/3, Gemarkung Bad Staffelstein (Obere Gartenstr. 14), wird erteilt.

Ebenso die zur Verwirklichung des Bauvorhabens notwendigen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Obere Gartenstraße“ hinsichtlich:

- Traufwandhöhe des Pultdaches über 5,20 m
- Überschreitung des Baufensters zur Errichtung von Wohnräumen in nördliche Richtung
- Dachüberstände bis 1,30 m statt wie festgesetzt max. 50 cm
- Liegende Fensterelemente, statt wie festgesetzt ausschließlich stehende Elemente
- Errichtung von Garagen außerhalb der dafür im Bebauungsplan festgesetzten Flächen
- Flachdach als Dachform des Gebäuderiegels, Ausbildung des Flachdaches jedoch als Gründach

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	11
Nein-Stimmen:	0

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

Bevor der Tagesordnungspunkt 2.1 aufgerufen wurde, bat der Gremiumsvorsitzende um Behandlung der Bauvoranfrage, das Gremium stimmte dem einstimmig zu.

TOP 2.1	Bauvoranfrage über Abbruch einer Scheune und Errichtung eines Einfamilienhauses auf Fl.Nrn. 52, 53/1, Gemarkung Stublang (An der Döriz 30 a)
----------------	---

Beschluss:

Die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens zur Bauvoranfrage über Abbruch einer Scheune und Errichtung eines Einfamilienhauses auf Fl.Nrn. 52, 53/1, Gemarkung Stublang (An der Döriz 30 a), wird bei Vorlage eines entsprechenden Bauantrages grundsätzlich in Aussicht gestellt.

Sollten die nötigen Abstandsflächenerfordernisse eine zweigeschossige Bauweise zulassen, wird auch dieser grundsätzlich zugestimmt. Allerdings sollte in Anbetracht des „sich Einfügens“ in jedem Variantenfall an einem rechteckigen Gebäudegrundriss festgehalten werden. Auf dem Grundstück wären zwei Stellplätze nachzuweisen. Die Erschließung über das vorderliegende Grundstück Fl.Nr. 52, Gemarkung Stublang, ist hinsichtlich Geh-, Fahrt- und Leitungsrechten grundbuchamtlich zu sichern. Ein Nachweis hat bei Vorlage eines Bauantrages zu erfolgen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	11
Nein-Stimmen:	0

TOP 2.2	Aufstellung des Bebauungsplanes "Uetzing - Am Theisenort"; Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen; Beschluss der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange
----------------	---

Sachverhalt / Rechtslage:

Im Rahmen des o. g. Bauleitplanverfahrens wurde der Öffentlichkeit, den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange in der Zeit vom 27.11.2017 bis zum 02.01.2018 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Die Öffentlichkeitsbeteiligung wurde am 23.11.2017 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.

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**
- **Marktgemeinde Ebenfeld**
- **Deutsche Telekom AG**
- **Bayerischer Bauernverband**

2.2. *Stellungnahme ohne Einwendungen*

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

Stellungnahme vom 22.12.2017

...“Aus Sicht des AELF Coburg bestehen keine Einwände zu o.g. Planung. Auf mögliche Emissionen (Gerüche, Geräusche, Staub) aus der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung und Nutzung benachbarter landwirtschaftlicher Flächen und Wege wird hingewiesen“...

**Staatliches Bauamt
Kasernstr. 4
96049 Bamberg**

Stellungnahme vom 27.11.2017

...“ die beabsichtigte Aufstellung des Bebauungsplanes "Uetzing - Am Theisenort" betrifft nur mittelbar über die LIF 16 die Belange des Staatlichen Bauamtes Bamberg als Straßenbaulastträger der St 2204.

Aus diesem Grund ist von unserer Seite keine Stellungnahme angezeigt“ ...

Regionaler Planungsverband Oberfranken-West (4)
Ludwigstr. 23
96052 Bamberg

Stellungnahme vom 06.12.2017

...“keine Äußerung/keine Einwendungen“ ...

Kreisbrandrat des Landkreises Lichtenfels
Dipl.-Ing. Timm Vogler
Brandschutzdienststelle
Burkheim, Hohlgasse 21
96264 Altenkunstadt

Stellungnahme vom 28. Nov. 2017

...„Aus Sicht des abwehrenden Brandschutzes (Feuerwehr) bestehen keine Bedenken hinsichtlich des Bebauungsplanes „Uetzing - Am Theisenort“ ...

2.3. Stellungnahme mit Einwendungen/Hinweisen

Landesamt für Denkmalpflege
Abteilung B
Koordination Bauleitplanung
Hofgraben 4
80539 München

Stellungnahme vom 18.12.2017

...“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.“

Stellungnahme der Bauverwaltung:

Die Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege wird zur Kenntnis genommen. Im größeren Umgriff um den Geltungsbereich des Bebauungsplanes existiert keine Kartierung von Bodendenkmälern. Unter den textlichen Hinweisen im Bebauungsplan (B. Nr. 8) ist die Meldepflicht beim Auffinden von Bodendenkmälern bereits aufgeführt, sodass weitere Ergänzungen als nicht notwendig erachtet werden.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege wird zur Kenntnis genommen. Im größeren Umgriff um den Geltungsbereich des Bebauungsplanes existiert keine Kartierung von Bodendenkmälern. Unter den textlichen Hinweisen im Bebauungsplan (B. Nr. 8) ist die Meldepflicht beim Auffinden von Bodendenkmälern bereits aufgeführt, sodass weitere Ergänzungen als nicht notwendig erachtet werden.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	11
Nein-Stimmen:	0

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

Stellungnahme vom 07.12.2017

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

1. Wasserversorgung, Grundwasserschutz

Wasserschutzgebiete sowie wasserwirtschaftliche Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für die öffentliche Wasserversorgung werden durch das Vorhaben nicht berührt.

Die öffentliche Wasserversorgung von Uetzing und somit auch des Planungsbereiches erfolgt über die Quellen Uetzing. Abgesehen von zeitweise aufgetretenen mikrobiologischen Belastungen, kann die Versorgung grundsätzlich in qualitativer Hinsicht als gesichert angesehen werden. Der aus der beabsichtigten Wohnbebauung resultierende Wassermehrbedarf (ca. $9 \times 4 \text{ E} \times 50 \text{ m}^3/\text{E} \cdot \text{a} = 1.800 \text{ m}^3/\text{a}$) sollte über die o.g. Anlage noch mit abgedeckt werden können. Es wird allerdings zu bedenken gegeben, dass sich mit lediglich einer Gewinnungsanlage nach den einschlägigen wasserwirtschaftlichen Bewertungskriterien nur eine eingeschränkte Versorgungssicherheit ergibt. Es wird empfohlen, alle Möglichkeiten für den Aufbau eines zusätzlichen Standbeines zu prüfen und voranzubringen. Neben dem Ausbau der Eigenwasserversorgungsanlage mit Erschließung zusätzlicher Gewinnungsanlagen bietet sich grundsätzlich auch ein technischer Verbund bzw. Anschluss an eine benachbarte Versorgungsanlage, bis hin zu interkommunalen Versorgungslösungen, an.

Die Nachweise über ausreichende Druckverhältnisse, Speicherkapazitäten, Spitzenbedarfsabdeckung sowie Löschwasserbereitstellung sind 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 ggf. 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 erfolgt in Uetzing im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird in das Mischsystem der Kernstadt überführt. Die Abwasserreinigung erfolgt in der dortigen Zentralkläranlage und entspricht dem Stand der Technik. Die Mischwasserbehandlung wurde mit Generalentwässerungsplan aus dem Jahre 2011 überprüft. An dem für das Plangebiet relevanten Mischwasserbehandlungsbauwerk RÜ 04, „Angerstraße“ sind keine weiteren Sanierungs- und Nachrüstmaßnahmen erforderlich.

Das im Stadtteil Uetzing anfallende Niederschlagswasser wird über insgesamt 17 Einleitungsstellen direkt der Döberten zugeführt. Die Einleitungen wurden mit Bescheid vom 22.12.2009 wasserrechtlich behandelt. Die mit dem Wasserrecht geforderte Gewässeraufweitung der Döberten unterhalb des Siedlungsbereiches steht noch aus.

Alle Möglichkeiten zur Minimierung von Flächenversiegelungen sowie der dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung und Regenwasserbewirtschaftung sollten soweit möglich berücksichtigt werden. Insofern werden die gemäß Bauleitplanung vorgesehene dezentrale Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers und Empfehlungen zur Flächengestaltung aus fachlicher Sicht sehr begrüßt. Die Planung folgt damit auch der gesetzlichen Vorgabe zur getrennten Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser (vgl. S 55 Abs. 2 WHG). Soweit keine dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung möglich sein sollte, wäre neben dem Schmutzwasserkanal noch ein separater Regenwasserkanal erforderlich.

Für die Versickerung des Niederschlagswassers darf, soweit nicht der Anwendungsbereich der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) greift, auf die wasserrechtliche Genehmigungspflicht hingewiesen werden. In diesen Zusammenhang sind auch die einschlägigen technischen Regelwerke (DWA-Merkblatt M153 in Verbindung mit DWA-Arbeitsblatt A1 38) zu beachten.

3. Überschwemmungsgebiete, Hochwasserschutz

Gemäß unserem GIS verläuft am westlichen Rand der Vorhabensgebiets ein namenloser Graben. In den Karten der Vermessungsverwaltung ist dieser jedoch nicht dargestellt.

Auch ist hier kein wassersensibler Bereich ausgewiesen, so dass es sich um ein Gewässer untergeordneter Bedeutung handelt.

Aufgrund des hängigen Geländes nördlich des Vorhabensgebiets weisen wir auf die Gefährdung durch sog. wild abfließendes Oberflächenwasser bei Starkniederschlag hin. Zur Vermeidung von Überflutungsschäden sollten entsprechende bauliche Vorkehrungen getroffen werden.

Stellungnahme der Bauverwaltung:

Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes wird zur Kenntnis genommen.

Zu 1.: Die Wasserversorgung der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Uetzing – Am Theisenort“ liegenden Grundstücke erfolgt über die Wasserversorgungseinrichtung der Stadt Bad Staffelstein. Diese wird nach den geltenden wasserrechtlichen Vorgaben betrieben. Die Sicherstellung einer Zweitversorgungsmöglichkeit wird derzeit geprüft. Die Stadt Bad Staffelstein arbeitet hier bereits an einem Konzept zur Versorgungssicherheit im gesamten Stadtgebiet. In diesem Zuge wurden bereits Gespräche mit dem Wasserwirtschaftsamt geführt.

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

Zu 2.: Die im wasserrechtlichen Bescheid vom 22.12.2009 geforderte Gewässeraufweitung der Döberten unterhalb des Siedlungsbereiches von Uetzing hat sich mangels Möglichkeit eines Grunderwerbes noch nicht realisieren lassen. Es wird beabsichtigt, den Rückhalt gewässerabwärts vor Stublang im Zuge eines Hochwasserschutzkonzeptes zu realisieren. Diesbezüglich fanden bereits auch einige Besprechungs- und Ortstermine mit dem Wasserwirtschaftsamt statt. Die Erforderlichkeit eines separaten Regenwasserkanals zur Ableitung des anfallenden und nicht vor Ort versickerten Niederschlagswassers ist bereits in der Begründung enthalten.

Zu 3.: Der namenlose Graben am westlichen Rand des Vorhabensgebietes wurde vom Grundstückseigentümer zwischenzeitlich teilweise verrohrt. Es ist jedoch beabsichtigt, die Verrohrung wieder rückzubauen, damit wild abfließendes Oberflächenwasser bei Starkregen von nördlich des Plangebietes her nach dort mit abgeleitet werden kann. An der Nordgrenze des Geltungsbereichs soll im Rahmen der Erschließung ein kleiner Erdwall (Maximalhöhe 50 cm) aufgeschüttet werden, um das Plangebiet vor wild abfließendem Oberflächenwasser zu schützen. Der niedrige Erdwall soll anschließend als Ortsrand dauerhaft eingegrünt werden. Ein entsprechender Hinweis wird in die Begründung mit aufgenommen.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes wird zur Kenntnis genommen.

Zu 1.: Die Wasserversorgung der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Uetzing – Am Theisenort“ liegenden Grundstücke erfolgt über die Wasserversorgungseinrichtung der Stadt Bad Staffelstein. Diese wird nach den geltenden wasserrechtlichen Vorgaben betrieben. Die Sicherstellung einer Zweitversorgungsmöglichkeit wird derzeit geprüft. Die Stadt Bad Staffelstein arbeitet hier bereits an einem Konzept zur Versorgungssicherheit im gesamten Stadtgebiet. In diesem Zuge wurden bereits Gespräche mit dem Wasserwirtschaftsamt geführt.

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

Zu 2.: Die im wasserrechtlichen Bescheid vom 22.12.2009 geforderte Gewässeraufweitung der Döberten unterhalb des Siedlungsbereiches von Uetzing hat sich mangels Möglichkeit eines Grunderwerbes noch nicht realisieren lassen. Es wird beabsichtigt, den Rückhalt gewässerabwärts vor Stublang im Zuge eines Hochwasserschutzkonzeptes zu realisieren. Diesbezüglich fanden bereits auch einige Besprechungs- und Ortstermine mit dem Wasserwirtschaftsamt statt. Die Erforderlichkeit eines separaten Regenwasserkanals zur Ableitung des anfallenden und nicht vor Ort versickerten Niederschlagswassers ist bereits in der Begründung enthalten.

Zu 3.: Der namenlose Graben am westlichen Rand des Vorhabensgebietes wurde vom Grundstückseigentümer zwischenzeitlich teilweise verrohrt. Es ist jedoch beabsichtigt, die Verrohrung wieder rückzubauen, damit wild abfließendes Oberflächenwasser bei Starkregen von nördlich des Plangebietes her nach dort mit abgeleitet werden kann. An der Nordgrenze des Geltungsbereichs soll im Rahmen der Erschließung ein kleiner Erdwall (Maximalhöhe 50 cm) aufgeschüttet werden, um das Plangebiet vor wild abfließendem Oberflächenwasser zu schützen. Der niedrige Erdwall soll anschließend als Ortsrand dauerhaft eingegrünt werden. Ein entsprechender Hinweis wird in die Festsetzungen und die Begründung mit aufgenommen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	11
Nein-Stimmen:	0

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

Stellungnahme vom 06.12.2017

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

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.

Die elektrische Versorgung des geplanten Gebietes ist aus der Trafostation „Theisenort“ möglich, es 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 Straßenbausträger 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" ...

Stellungnahme der Bauverwaltung:

Die Stellungnahme der Bayernwerk Netz GmbH wird zur Kenntnis genommen.

Die in der Stellungnahme genannten Hinweise betreffen ausschließlich die Umsetzungsphase im Rahmen der Erschließungsmaßnahme und werden bei der Durchführung dieser entsprechend berücksichtigt.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme der Bayernwerk Netz GmbH wird zur Kenntnis genommen.

Die in der Stellungnahme genannten Hinweise betreffen ausschließlich die Umsetzungsphase im Rahmen der Erschließungsmaßnahme und werden bei der Durchführung dieser entsprechend berücksichtigt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	11
Nein-Stimmen:	0

**Bund Naturschutz in Bayern e.V.
Umweltbüro Lichtenfels
Coburger Str. 16
96215 Lichtenfels**

Stellungnahme vom 28.11.2017

... " und nehmen wie folgt Stellung.

Westlich der Ortschaft soll im Rahmen einer Bebauungsplanänderung ein neues Wohngebiet ausgewiesen werden. Da es im Anschluss an ein bereits bebautes Gebiet liegt, stimmen wir dem Vorhaben unter Vorbehalt zu; bitten Sie jedoch gleichzeitig, zunächst die Bebauung der Lücken im Bereich „Am Linsenbühl“ zu forcieren! Dort erkennt man aus dem Luftbild, dass es bebaute Neubaubereiche gibt, die ein großes Wiesenareal innerörtlich umschließen. Diese Lücke sollte man vorrangig für Bebauungen nutzen.

Wir begrüßen die Aufteilung in kleinere Parzellen; auch die Firstausrichtung ist gut geeignet, um Solarthermie sowie Photovoltaik zu installieren.

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
- Dachbegrünung, Fassadenbegrünung
- Regenwassernutzung auch für Toilette und Waschmaschine
- Wasserdurchlässigkeit der neu geplanten Bodenbeläge
- Photovoltaik, Solarthermie, Gemeinschaftsblockheizkraftwerke anbieten
- Wo möglich alte Baumbestände belassen oder behutsam zurückschneiden
- Verkehrsberuhigte Wohnzone durch Begrünung und Fahrbahnteiler „erzwingen“
- 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!)“...

Stellungnahme der Bauverwaltung:

Die Stellungnahme des Bund Naturschutz, Kreisgruppe Lichtenfels, wird zur Kenntnis genommen. Die Planung umfasst den Abschluss der baulichen Entwicklung am westlichen Ortsrand des Stadtteiles Uetzing und rundet diesen ab. In Uetzing sind einige Baulücken vorhanden, die jedoch aufgrund der aktuellen Eigentumsverhältnisse nicht für eine Bebauung zur Verfügung stehen. Die Ausweisung von neun neuen Bauparzellen erfolgt bedarfsgerecht, ist im Verhältnis zur Ortsgröße angemessen und soll den Bedarf an Bauplätzen im Stadtteil Uetzing mittelfristig decken. Auf die weiter angesprochenen Punkte hinsichtlich Verwendung von Baumaterialien etc. werden die Bauherren im Rahmen der Bauberatung hingewiesen.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme des Bund Naturschutz, Kreisgruppe Lichtenfels, wird zur Kenntnis genommen. Die Planung umfasst den Abschluss der baulichen Entwicklung am westlichen Ortsrand des Stadtteiles Uetzing und rundet diesen ab. In Uetzing sind einige Baulücken vorhanden, die jedoch aufgrund der aktuellen Eigentumsverhältnisse nicht für eine Bebauung zur Verfügung stehen. Die Ausweisung von neun neuen Bauparzellen erfolgt bedarfsgerecht, ist im Verhältnis zur Ortsgröße angemessen und soll den Bedarf an Bauplätzen im Stadtteil Uetzing mittelfristig decken. Auf die weiter angesprochenen Punkte hinsichtlich Verwendung von Baumaterialien etc. werden die Bauherren im Rahmen der Bauberatung hingewiesen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	11
Nein-Stimmen:	0

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

Stellungnahme vom 11.01.2018

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

1. Baurecht/-technik

1.1 Die Festlegung FH mit 6,5 m und FH max. 2,25 über TH erscheint problematisch, da ein Standardgebäude mit 9m Breite, 4m Wandhöhe und 45 ° Dachneigung bereits 8m FH hat. Es wird vorgeschlagen, als FH max. 9 m und TH max. 4 m vorzugeben.

1.2 Bei Festsetzung Nr. 4.4.1 Satz 2 sollten die Geländeschnitte verbindlich gefordert werden, der Satz sollte daher formuliert werden: „Diese Schnitte müssen das vorhandene und das geplante Geländeniveau mit Gebäudeeintragung enthalten.“

1.3 Pultdächer und Flachdächer sollten, aufgrund der Ortsrandlage in einem ländlichen Gebiet, auf untergeordnete Dachflächen beschränkt werden. Wenn Pult- und Flachdächer auf Hauptgebäuden gewünscht werden, sollten zumindest Randlagen ausgenommen werden.

1.4 Für die Eindeckung sollten Farbangaben, z.B. rotbraun oder schiefergrau, vorgegeben werden.

1.5 Die Erschließungsstraße mit 3m Breite und den engen Kurvenradien ist für LKW ungeeignet. Hier sollte mindestens bis zur ersten Kurve eine 5,5m breite Erschließung vorgesehen und die Kurven sollten besser ausgerundet werden.

2. Naturschutzrecht

Das geplante Baugebiet befindet sich am nordöstlichen Ortsrand von Uetzing auf den Flurstücken 175/4 und 175/14. Beide Flächen dienten bis vor kurzem als landwirtschaftliche Ackerfläche.

Die Planungsunterlagen enthalten Bebauungsplan, Umweltbericht und Begründung, die mehrere Punkte inhaltlich nicht ausreichend und teilweise nicht zutreffend behandeln. Die im Umweltbericht unter 4.2 genannte Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise der Eingriffsregelung liegt nicht vor. Durch den Bebauungsplan ist ersichtlich, dass die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 über dem Wert von 0,3 liegt, was eine vereinfachte Vorgehensweise zur Eingriffsregelung nicht anwendbar macht. Die Berechnung des naturschutzfachlichen Ausgleichs kann durch das nicht vorliegende Gutachten nicht nachvollzogen werden, zumal die zum Ausgleich vorgeschlagene Fläche (Fl.Nr. 381, Gemarkung Uetzing) bereits in ihrer Form als extensive Streuobstwiese existiert.

Die Eingriffsregelung ist folglich entsprechend dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ im Regelverfahren durchzuführen und geeignete Maßnahmen sind für den Ausgleich zu nennen.

Südwestlich stocken auf den Grundstücken mit den Flurnummern 331 und 367 mehrere Gehölze. Da das Planungsgebiet bis direkt daran angrenzt, ist der Erhalt der Gehölze im Bebauungsplan aufzunehmen.

3. Wasserrecht

Bei dem Bebauungsplangebiet handelt es sich um eine Hangfläche. Es sollte daher sichergestellt werden, dass evtl. auftretendes wild abfließendes Wasser nicht in seinem Abfluss so verändert wird, dass Ober- oder Unterlieger beeinträchtigt werden.

4. Erschließungsbeitragsrecht

In der Begründung zum Bebauungsplan (Bauhöhe und Zahl der Vollgeschosse) ist ausgeführt, dass ein bzw. zwei Vollgeschosse mit einer maximalen Traufhöhe von 6,5 Meter und einer maximalen Firsthöhe von 2,25 Meter über der maximalen Traufhöhe als Höhenentwicklung festgelegt werden.

In den verbindlichen Festsetzungen ist zu den Vollgeschossen keine Aussage bzw. Festsetzung getroffen worden. Zur Vermeidung von Auslegungsschwierigkeiten bei einer späteren Abrechnung von Erschließungsbeiträgen wird angeregt, die verbindlichen Festsetzungen um eine Aussage über die auf den jeweiligen Bauparzellen maximale Anzahl von Vollgeschossen zu erweitern.

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 otto.betz@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 über die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB zeitgerecht in Kenntnis zu setzen und weiterhin gem. § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen“...

Stellungnahme der Bauverwaltung:

Die Stellungnahme des Landratsamtes Lichtenfels wird zur Kenntnis genommen.

Zu 1.1.: Bei der Festlegung Firsthöhe (FH) 6,5 m handelte es sich um einen Schreibfehler. Statt der Firsthöhe sollte eigentlich Traufhöhe (TH) mit 6,5 m festgesetzt werden. Demnach wäre die weitere Festlegung der Firsthöhe mit max. 2,25 m über der TH wieder schlüssig und führt zu einer Gebäudehöhe von insgesamt 8,75 m. Da im Baugebiet grundsätzlich auch Häuser mit Pultdach zulässig sind, soll an einer Traufhöhe von max. 6,5 m festgehalten werden, die Firsthöhe wird gemäß Empfehlung des Landratsamtes auf max. 9 m beschränkt.

Zu 1.2.: Die Festsetzung Nr. 4.4.1 Satz 2 wird in folgenden Wortlaut geändert: „Diese Schnitte müssen das vorhandene und das geplante Geländeniveau mit Gebäudeeintragung enthalten.“

Zu 1.3.: Die Dachform der drei Baugrundstücke entlang der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches wird einheitlich als Satteldach festgesetzt. Die Traufhöhe wird dort gemäß der Empfehlung des Landratsamtes auf 4 m begrenzt, die Firsthöhe auf max. 9 m festgelegt. Auf den unterhalb gelegenen sechs Bauparzellen bleibt die Dachform gemäß der bisherigen Festsetzungen frei wählbar. Die beiden Bereiche werden durch Einzeichnung einer Kettenlinie und entsprechenden Nutzungsschablonen gesondert dargestellt.

Zu 1.4.: Hinsichtlich der Farbgestaltung der Dächer wird in den Festsetzungen folgender Punkt eingefügt: „7.1.3 Als Dachfarben sind nichtglänzende ziegelrote, rotbraune oder schiefergraue Farbtöne zu wählen“.

Zu 1.5.: Die bestehende Zufahrt zum Baugebiet über Fl.Nr. 175/3, Gemarkung Uetzing, verfügt über eine Breite von ca. 5,1 m. Aufgrund der vorhandenen Grundstücksgrenzen ist einer Verbreiterung der Zufahrt auf 5,5m leider nicht möglich. Die Breite der Verkehrswege im Baugebiet bleibt bei 5 m, es soll lediglich die Fahrspur mit 3 m als Fahrbahn gestaltet werden, um so eine größtmögliche Verkehrsberuhigung zu erzielen. Die Kurvenradien werden nach den einschlägigen technischen Vorschriften erweitert, damit auch ein LKW im Gebiet verkehren kann.

Zu 2.: Die Baufenster im Plangebiet wurden mit den Grundstücksgrenzen in Verhältnis gesetzt. Dabei konnte festgestellt werden, dass eine Grundflächenzahl von 0,3 eingehalten werden kann. Die entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan wurden daher von 0,4 auf 0,3 korrigiert. Die Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise der Eingriffsregelung wurde abgearbeitet und wird im Nachgang noch an die Untere Naturschutzbehörde im Landratsamt übersandt. Durch die Einhaltung einer Grundflächenzahl von 0,3 kann die vereinfachte Vorgehensweise zur Eingriffsregelung angewandt werden. Im Plangebiet besteht ein Pflanzgebot mit je einem Baum pro 300 m² Grundstücksfläche. Der nördliche Randbereich des Baugebietes soll zusätzlich dauerhaft eingegrünt werden. Eine entsprechende Darstellung im Planteil sowie in den Festsetzungen wird ergänzt. Weitere Gutachten sowie ein weiterer Ausgleichsbedarf sind demnach dann auch entbehrlich.

Die vorhandenen Gehölze auf den westlich an den Geltungsbereich angrenzenden Grundstücken Fl.Nrn. 331 und 367, Gemarkung Uetzing, werden im Bebauungsplan als zu erhaltende Gehölzbestände dargestellt. Unter Teil B der textlichen Festsetzungen wird folgender Hinweis ergänzt: „ 9. Die westlich an das Plangebiet angrenzenden Gehölzbestände auf den Grundstücken Fl.Nrn. 367 und 331, Gemarkung Uetzing, sind dauerhaft zu erhalten.“

Zu 3. Auf eventuell auftretendes, wild abfließendes Oberflächenwasser wurde auch in der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Kronach hingewiesen. An der Nordgrenze des Geltungsbereiches soll im Rahmen der Erschließung ein kleiner Erdwall (Maximalhöhe 50 cm) aufgeschüttet werden, um das Plangebiet vor wild abfließendem Oberflächenwasser zu schützen. Der Abfluss des nicht versickernden Oberflächenwassers soll über den namenlosen Graben entlang der Westgrenze des Geltungsbereiches erfolgen. Der niedrige Erdwall soll anschließend als Ortsrand dauerhaft eingegrünt werden. Ein entsprechender Hinweis wird in die Begründung mit aufgenommen.

Zu 4.: Die bauplanerischen Zulässigkeiten von Bauvorhaben wurden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes geändert bzw. richtiggestellt. (siehe Stellungnahme zu 1.1 und 1.3). Die tatsächliche Erschließung des Baugebietes erfolgt durch den Grundstückseigentümer als Erschließungsträger, sodass seitens der Stadt keine satzungsmäßigen Erschließungsbeiträge abzurechnen sind.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme des Landratsamtes Lichtenfels wird zur Kenntnis genommen.

Zu 1.1.: Bei der Festlegung Firsthöhe (FH) 6,5 m handelte es sich um einen Schreibfehler. Statt der Firsthöhe sollte eigentlich Traufhöhe (TH) mit 6,5 m festgesetzt werden. Demnach wäre die weitere Festlegung der Firsthöhe mit max. 2,25 m über der TH wieder schlüssig und führt zu einer Gebäudehöhe von insgesamt 8,75 m. Da im Baugebiet grundsätzlich auch Häuser mit Pultdach zulässig sind, soll an einer Traufhöhe von max. 6,5 m festgehalten werden, die Firsthöhe wird gemäß Empfehlung des Landratsamtes auf max. 9 m beschränkt.

Zu 1.2.: Die Festsetzung Nr. 4.4.1 Satz 2 wird in folgenden Wortlaut geändert: „Diese Schnitte müssen das vorhandene und das geplante Geländeniveau mit Gebäudeeintragung enthalten.“

Zu 1.3.: Die Dachform der drei Baugrundstücke entlang der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches wird einheitlich als Satteldach festgesetzt. Die Traufhöhe wird dort gemäß der Empfehlung des Landratsamtes auf 4 m begrenzt, die Firsthöhe auf max. 9 m festgelegt. Auf den unterhalb gelegenen sechs Bauparzellen bleibt die Dachform gemäß der bisherigen Festsetzungen frei wählbar. Die beiden Bereiche werden durch Einzeichnung einer Kettenlinie und entsprechenden Nutzungsschablonen gesondert dargestellt.

Zu 1.4.: Hinsichtlich der Farbgestaltung der Dächer wird in den Festsetzungen folgender Punkt eingefügt: „7.1.3 Als Dachfarben sind nichtglänzende ziegelrote, rotbraune oder schiefergraue Farbtöne zu wählen“.

Zu 1.5: Die bestehende Zufahrt zum Baugebiet über Fl.Nr. 175/3, Gemarkung Uetzing, verfügt über eine Breite von ca. 5,1 m. Aufgrund der vorhandenen Grundstücksgrenzen ist einer Verbreiterung der Zufahrt auf 5,5m leider nicht möglich. Die Breite der Verkehrswege im Baugebiet bleibt bei 5 m, es soll lediglich die Fahrspur mit 3 m als Fahrbahn gestaltet werden, um so eine größtmögliche Verkehrsberuhigung zu erzielen. Die Kurvenradien werden nach den einschlägigen technischen Vorschriften erweitert, damit auch ein LKW im Gebiet verkehren kann.

Zu 2.: Die Baufenster im Plangebiet wurden mit den Grundstücksgrenzen in Verhältnis gesetzt. Dabei konnte festgestellt werden, dass eine Grundflächenzahl von 0,3 eingehalten werden kann. Die entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan wurden daher von 0,4 auf 0,3 korrigiert. Die Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise der Eingriffsregelung wurde abgearbeitet und wird im Nachgang noch an die untere Naturschutzbehörde im Landratsamt übersandt. Durch die Einhaltung einer Grundflächenzahl von 0,3 kann die vereinfachte Vorgehensweise zur Eingriffsregelung angewandt werden. Im Plangebiet besteht ein Pflanzgebot mit je einem Baum pro 300 m² Grundstücksfläche. Der nördliche Randbereich des Baugebietes soll zusätzlich dauerhaft eingegrünt werden. Eine entsprechende Darstellung im Planteil sowie in den Festsetzungen wird ergänzt. Weitere Gutachten sowie ein weiterer Ausgleichsbedarf sind demnach dann auch entbehrlich.

Die vorhandenen Gehölze auf den westlich an den Geltungsbereich angrenzenden Grundstücken Fl.Nrn. 331 und 367, Gemarkung Uetzing, werden im Bebauungsplan als zu erhaltende Gehölzbestände dargestellt. Unter Teil B der textlichen Festsetzungen wird folgender Hinweis ergänzt: „ 9. Die westlich an das Plangebiet angrenzenden Gehölzbestände auf den Grundstücken Fl.Nrn. 367 und 331, Gemarkung Uetzing, sind dauerhaft zu erhalten.“

Zu 3. Auf eventuell auftretendes, wild abfließendes Oberflächenwasser wurde auch in der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Kronach hingewiesen. An der Nordgrenze des Geltungsbereiches soll im Rahmen der Erschließung ein kleiner Erdwall (Maximalhöhe 50 cm) aufgeschüttet werden, um das Plangebiet vor wild abfließendem Oberflächenwasser zu schützen. Der Abfluss des nicht versickernden Oberflächenwassers soll über den namenlosen Graben entlang der Westgrenze des Geltungsbereiches erfolgen. Der niedrige Erdwall soll anschließend als Ortsrand dauerhaft eingegrünt werden. Ein entsprechender Hinweis wird in die Begründung mit aufgenommen.

Zu 4.: Die bauplanerischen Zulässigkeiten von Bauvorhaben wurden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes geändert bzw. richtiggestellt. (siehe Stellungnahme zu 1.1 und 1.3). Die tat-

sächliche Erschließung des Baugebietes erfolgt durch den Grundstückseigentümer als Erschließungsträger, sodass seitens der Stadt keine satzungsmäßigen Erschließungsbeiträge abzurechnen sind.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	11
Nein-Stimmen:	0

Beschluss:

Der Grundstücks-, Umwelt- und Bauausschuss billigt den nach erfolgter Abwägung überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplanes „Uetzing – Am Theisenort“ in der Fassung vom 16.01.2018 und beschließt die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB)

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	11
Nein-Stimmen:	0