

SITZUNG

Gremium:	Stadtrat
Sitzungstag:	Dienstag, den 22.07.2014
Sitzungsort:	Mehrzweckraum, Adam-Riese-Halle
Beginn:	19:00 Uhr
Ende:	22:38 Uhr

Von den 25 ordnungsgemäß geladenen Mitgliedern des Stadtrates waren 23 anwesend, 2 entschuldigt, - nicht entschuldigt, so dass die beschlussfähige Zahl, nämlich mehr als die Hälfte der gesetzlichen Mitgliederzahl, anwesend war. Namentliches Verzeichnis nachfolgend.

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

1. Gewässerentwicklungskonzept Bad Staffelstein; Vorstellung durch das Planungsbüro
2. Aufstellung eines vorhabensbezogenen Bebauungsplanes "Fl.Nr. 76, Gemarkung Unterneuses" durch die Marktgemeinde Ebensfeld; frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)
3. Erweiterung bzw. 4. Änderung des Bebauungsplanes "Kurbereich"; Billigungs- und Auslegungsbeschluss
4. Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Borschd"; Abwägungs-, Billigungs- und Auslegungsbeschluss
5. Bauantrag der Fa. Betriebsverpachtung Norbert Schnapp und dem THERAmed Zentrum für Therapie und Gesundheit, Bad Staffelstein, über Neubau einer Metzgerei und Erweiterung eines Therapiezentrums auf Fl.Nrn. 1, 3, 4, 6, 1014/2, Gem. Bad Staffelstein
6. Bauantrag der Stadt Bad Staffelstein über Errichtung eines Feuerwehrgerätehauses mit Mehrzweckraum für die FF Kümmersreuth auf Fl.Nr. 948, Gemarkung Schwabthal
7. Bauantrag von Herrn und Frau Sebastian und Anna Lang, Zapfendorf, über Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage auf Fl.Nr. 1402/19, Gemarkung Bad Staffelstein
8. Bauantrag von Herrn Frank Krappmann, Uetzing, über Aufstockung einer Dachgeschosswohnung und Einbau einer Anliegerwohnung im Anbau, Fl.Nr. 672/2, Gemarkung Uetzing
9. Bauantrag von Herrn und Frau Andreas und Elke Ruppenstein, Schwabthal, über einen Wohnhausanbau auf Fl.Nr. 472/1, Gemarkung Schwabthal
10. Bauantrag von Frau Christiane Hauck, Herreth, über Umbau eines Wohnhauses in eine Mehrfamilienhaus mit Anbau des Dachgeschosses, Neubau von Gauben, Abriss der

Werkstatt sowie Ergänzung der Stadtmauer auf Fl.Nrn. 163, 259, Gemarkung Bad Staffelstein

11. Antrag auf Vorbescheid der Riemer GbR, Bad Staffelstein, auf Renovierung des "Spitalhauses", Nutzungsänderung im Inneren, Errichtung eines Biergartens auf Fl.Nrn. 364, 366, Gemarkung Bad Staffelstein
12. Bestätigung der neugewählten Kommandanten der Freiwilligen Feuerwehr Frauendorf
13. Anmeldung des Bedarfs an Ausrüstungsgegenständen für die Freiwilligen Feuerwehren im Stadtgebiet
14. Anerkennung von Hortplätzen im Adam-Riese-Kinderhort für das Schuljahr 2014/2015
15. Sonstiges öffentlich

Nicht öffentlicher Teil

Öffentlicher Teil

TOP 1	Gewässerentwicklungskonzept Bad Staffelstein; Vorstellung durch das Planungsbüro
--------------	---

Sachverhalt / Rechtslage:

Das Gewässerentwicklungskonzept wurde für die Gewässer III. Ordnung im Stadtgebiet von Bad Staffelstein (Gewässersystem Döritz, Krausenbach, Schöntalbach, Schönbrunner Quellbach, Rossbach und Püchitzerbach) als wasserwirtschaftliche und landschaftsökologische Fachplanung durch das Büro TEAM 4 auf der Grundlage einer Gewässerstrukturkartierung erarbeitet.

Durch das Gewässerentwicklungskonzept sollen die Grundlagen für eine nachhaltige Entwicklung des Gewässersystems geschaffen werden. Es wird angestrebt, die natürliche Funktionsfähigkeit des Gewässers und seiner Aue zu erhalten oder ggf. mit möglichst geringen Eingriffen wieder herzustellen.

Darüber hinaus berücksichtigt das Gewässerentwicklungskonzept die Möglichkeiten zum vorbeugenden Hochwasserschutz.

Herr Wehner vom Büro TEAM 4 stellte das Gewässerentwicklungskonzept im Einzelnen vor.

Grundsätze der Gewässerentwicklungsplanung

- Gewässer und Aue sind eine Einheit
- Naturnahe Bachabschnitte sind zu erhalten;
- Förderung der Eigendynamik → Bettverlagerung
- Unterhaltungs- und Pflegearbeiten reduzieren
- Gestaltungsmaßnahmen nur in strukturell verarmten Gewässerabschnitten
- Förderung eines natürlichen Abflussgeschehens in Bach und Aue
- Freihaltung von Überschwemmungsgebieten
- Hochwasserrückhalt in der Fläche;
- Minimierung bzw. Verhinderung von Stoffeinträgen;
- Erhaltung ggf. Wiederherstellung von Lebensräumen für Pflanzen u. Tiere;
- Beachtung von Vielfalt und Eigenart in der Landschaft (Landschaftsbild);

Bearbeitungsgebiet / Planungsbereich

Dauerhaft wasserführende Gewässer dritter Ordnung in der Stadt Bad Staffelstein

- Döritz mit Zuflüssen (Zelsgraben, Tiefentalbach, Kaiderbach, Kümmersreuther Graben)
- Döberten, Hopfengartenquelle, Mühlbach Uetzing, Graben nördlich und südlich Uetzing
- Krausen-, Schöntalbach, Schönbrunner Quellbach
- Weidigsgraben, Hirtengraben, Rossbach
- Katzenbach, Püchitzer Bach, Stadelbach

Rechtswirksamkeit, Abstimmung

Das Gewässerentwicklungskonzept ist Grundlage für:

- die Unterhaltungsarbeiten,
- den ggf. notwendigen Grunderwerb und
- einen ökologischen Umbau am Gewässer.

Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen bedürfen keiner weiteren Planung, für darüber hinausgehende Maßnahmen zum Gewässerausbau sind gesonderte Entwurfsplanungen notwendig, die genehmigt oder planfestgestellt werden.

Die Inhalte des Gewässerentwicklungskonzepts sind fachliche Vorgaben:

- für gemeindliche Planungen wie FNP, LP sowie BP und GOP und für
- weitere Planungen, z.B. Leistungen, und im Städtebau zu berücksichtigen.

Auf Anfrage von StR Freitag zur Einsichtnahme der Pläne teilte Erster Bürgermeister Kohmann mit, dass die Stadträte die Unterlagen für ihren Stadtteil im Bauamt anfordern können.

Das fachliche Gewässerentwicklungskonzept zeigt z.B. für die durch Verrohrung hochwassergefährdete Ortsmitte von Nedensdorf Möglichkeiten auf, im Vorfeld außerhalb des Ortes durch entsprechende Maßnahmen Abhilfe zur Hochwasservermeidung zu schaffen, teilte Erster Bürgermeister Kohmann mit. Nach Auskunft von Herrn Wehner fördert das Wasserwirtschaftsamt alle Maßnahmen auf Grundlage des Gewässerentwicklungskonzeptes an den Gewässern 3. Ordnung.

Der Stadtrat nahm das Gewässerentwicklungskonzept zur Kenntnis.

Zweiter Bürgermeister Stich kam um 19.55 Uhr.

TOP 2	Aufstellung eines vorhabensbezogenen Bebauungsplanes "Fl.Nr. 76, Gemarkung Unterneuses" durch die Marktgemeinde Ebensfeld; frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)
--------------	--

Sachverhalt / Rechtslage:

Mit Schreiben vom 02.07.2014 des Planbüros HTS-Plan-GmbH, Kronach, wurde die Stadt Bad Staffelstein über die Aufstellung eines vorhabensbezogenen Bebauungsplanes "Fl.Nr. 76, Gemarkung Unterneuses" durch die Marktgemeinde Ebensfeld in Kenntnis gesetzt und um Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) gebeten.

Mit dem Bauleitplanverfahren soll eine 1.612 m² große Teilfläche der Fl.Nr. 76, Gemarkung Unterneuses in Bauland für die Neuansiedlung eines Gewerbebetriebes umgewandelt werden. Dabei ist die Errichtung eines Betriebsgebäudes und einer Lagerhalle geplant. Für beide Gebäude mit einer Gesamtgrundfläche von ca. 395 m² ist als Dachform ein Pultdach mit 5° Dachneigung mit einer Traufhöhe von 4,57 m (Lagerhalle) bzw. 5,80 m (Betriebsgebäude) vorgesehen.

Aus Sicht des Stadtbauamtes sind durch die Planungen der Marktgemeinde Ebensfeld keine Belange der Stadt Bad Staffelstein berührt, sodass keine Einwendungen geltend zu machen sind.

Beschluss:

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) werden seitens der Stadt Bad Staffelstein keine Einwendungen gegen die Aufstellung eines vorhabensbezogenen Bebauungsplanes "Fl.Nr. 76, Gemarkung Unterneuses" durch die Marktgemeinde Ebensfeld erhoben.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	23
Nein-Stimmen:	0

TOP 3	Erweiterung bzw. 4. Änderung des Bebauungsplanes "Kurbereich"; Billigungs- und Auslegungsbeschluss
--------------	---

Sachverhalt / Rechtslage:

Der Stadtrat der Stadt Bad Staffelstein hat in seiner Sitzung am 21.01.2014 die Erweiterung und 4. Änderung des qualifizierten Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB mit Grünordnungsplan gemäß Art. 3 Abs. 2 BayNatSchG für den Bereich „Kurbereich“ beschlossen.

Damit soll den aktuellen Bedürfnissen des Zweckverbandes Thermalbad in Form einer Bauleitplanung abgeholfen werden. Der Zweckverband hat mit den Planungsarbeiten das Ingenieurbüro Weyrauther aus Bamberg beauftragt.

Der Bebauungsplan erhält den Namen: 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Kurbereich“ mit integriertem Grünordnungsplan.

Das Gebiet umfasst:

die Flurstücksnummer: 558 ganz und Teilflächen der Flurstücksnummern: 531, 532/4, 558/2, 558/3 und 559 der Gemarkung Bad Staffelstein und wird wie folgt umgrenzt.

- im Norden durch den Kurpark bzw. das Thermalbad
- im Osten durch den Anliegerweg zum Thermalbad und den östlich davon verlaufenden Graben
- im Süden durch die bestehende Bebauung bzw. die Bahnlinie Bamberg - Hof
- im Westen durch die bestehende Bebauung und Freiflächen

Der Geltungsbereich war in dem der Sitzungsladung beigelegten Lageplan dargestellt.

Es ist beabsichtigt, den westlichen Teilbereich des Geltungsbereiches als Wohnmobilstellplatz bzw. PKW-Parkplatz und den östlichen Teilbereich als Sondergebiet Kurbereich - Hotel auszuweisen.

Der Stadtrat hatte über die Billigung des Vorentwurfes der 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Kurbereich“ mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 22.07.2014 sowie die als nächsten Verfahrensschritt anstehende frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und frühzeitigen Beteiligung der Fachbehörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB zu entscheiden.

Herr Weyrauther stellte die Planung ausführlich vor.

Auf Anfrage von StR Freitag zu möglichen Photovoltaikanlagen teilte Herr Weyrauther mit, dass die Montage von Photovoltaikanlagen generell auf der Südseite der Dachflächen zulässig ist, die aufgestellte Bauweise aber nicht.

Auf Anfrage von StR Schnapp zu dem Fußweg zur Therme vom Hain kommend erklärte Herr Weyrauther, dass dieser in seiner jetzigen Wegführung erhalten bleibt.

Nach dem Bebauungsplansentwurf wäre ein Hotel in Blockbauweise zulässig. StR Ernst lehnt diese im Bebauungsplan zulässige Möglichkeit und die max. Wandhöhe von 13,50 m ab. StR Richter sprach sich für Regelungen im Bebauungsplan aus, die verhindern sollen, dass ein „Klotz“ entsteht.

Nach Ansicht von StR Mackert soll das Baufenster für einen Investor so großzügig gestaltet sein, um ihm viele Alternativen zu bieten. Bei der Einreichung des Bebauungsplans durch den Investor hat die Stadt immer die Möglichkeit einzugreifen.

Auf Nachfrage von StR Freitag zur zulässigen Gebäudehöhe teilte Herr Weyrauther mit, dass Bezugspunkt der höchste Punkt des Gebäudes der Obermain Therme ist.

Die FW-Fraktion stimmt dem vorgeschlagenen Bebauungsplan aus den folgenden Gründen nicht zu, teilte StR Ernst mit: die Parkplätze auf dem Grundstück des alten Hallenbades würden wegfallen; eine Blockbebauung wäre zulässig; die geplante Wohnmobilstellplatzfläche würde vielleicht zu einem späteren Zeitpunkt für Parkplätze benötigt

Beschluss:

Der Stadtrat der Stadt Bad Staffelstein billigt den Vorentwurf der 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Kurbereich“ mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 22.07.2014 des Ingenieurbüros Weyrauther.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 16
Nein-Stimmen: 7

Beschluss:

Weiter beschließt der Stadtrat der Stadt Bad Staffelstein, den soeben gebilligten Vorentwurf in der Fassung vom 22.07.2014 für die Dauer eines Monats öffentlich gem. § 3 Abs. 1 BauGB auszulegen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 16
Nein-Stimmen: 7

Beschluss:

Zeitlich parallel dazu sollen die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gemäß § 4 Abs. 1 BauGB über die Planung unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert werden.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 23
Nein-Stimmen: 0

TOP 4	Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Borschd"; Abwägungs-, Billigungs- und Auslegungsbeschluss
--------------	---

Sachverhalt / Rechtslage:

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 18.03.2014 die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Borschd“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB beschlossen. Nach Vorlage eines entsprechenden Entwurfes wurde dieser durch den Bauausschuss am 13.05.2014 gebilligt und dessen Auslegung beschlossen. Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) gingen nachstehende Stellungnahmen ein, die gemäß § 1 Abs. 7 BauGB mit den Planzielen gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen wurden und im nachstehenden Abwägungsprotokoll aufgeführt sind:

Abwägungsprotokoll

1. Beteiligung der Öffentlichkeit

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung ging eine Stellungnahme ein:

1.1. *Frau Schächner*

Gabriele Schächner

...

Bad Staffelstein, den 27.06.2014

...

Sehr geehrte Damen und Herren,

den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Borschd“ haben wir eingesehen. Grundsätzlich sehen wir die vorliegende Planung als den richtigen Ansatz. Wir weisen darauf hin, dass der festgelegte Vorhabensbereich nicht deckungsgleich mit der geplanten Baumaßnahme ist. So ist der Bestandsbereich der Metzgerei, bei dem auch wesentliche Änderungen geplant sind, wie zum Beispiel die bewirtschaftete Fläche im jetzigen Laden, nicht berücksichtigt.

Problematisch sehen wir die Zugangsmöglichkeiten der Metzgerei für Catering und Leergut im Bereich der Viktor-von-Scheffel-Straße. Hier an einer Ortsverbindungsstraße und einer unübersichtlichen Einmündung in die Staatsstraße sind keine Stellplätze vorhanden oder geplant. Auch ist dieser Bereich so eng, dass es an dieser Stelle durch parkende Fahrzeuge immer wieder zu Unfällen und täglich zu unfallträchtigen Situationen kommt. Wir bitten Sie, die Verkehrssituation sowie die der Fußgänger und Behinderten hier entsprechend zu berücksichtigen. Insbesondere ältere Mitbürger mit Gehhilfen aus der nahegelegenen Seniorenwohnanlage nutzen hier die Straße. Nach dem geplanten Rückbau der vorhandenen Hofüberdachung der Metzgerei könnte die hier unbefriedigende Gehwegsituation deutlich verbessert werden.

Der Bestand der Metzgerei ist hinsichtlich seiner Emissionen äußerst kritisch und für uns als direkt Betroffene oft über dem Maß des Zumutbaren. Es ist davon auszugehen, dass die Vergrößerung der Fläche über das Doppelte des bestehenden Betriebes hinaus zu einer Erhöhung der Emissionen führt. In einem Mischgebiet, das hier vorliegt, sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Wir bitten Sie darum, die hier vorliegenden Emissionen, die vielfältigen Geräusche aus Liefer-, Lade-, Besucherverkehr und aus Klima- und Kühlanlage zu berücksichtigen. Des Weiteren die Schwingungen und Erschütterungen durch herstellungsbedingten Maschineneinsatz, die Gerüche, Dünste und Stäube aus Abluft- und Räucheranlagen aus dem laufenden Betrieb und die Anlieferung des Leergutes, sowie die Begleiterscheinungen wie z.B. die Geräusche der Kunden bei der An- und Abfahrt und der Lärm beim Ein- und Entladen der notwendigen Utensilien für das Catering, vor allem in der Nachtzeit, bei der Genehmigung entsprechend zu bedenken.

Der Neubau bringt die Möglichkeit, die Vielzahl an Emissionsquellen zu ordnen, die Emissionen zu reduzieren und geordnet in ausreichender Höhe abzuführen. Aus den eingesehenen Unterlagen konnten wir hierzu leider keine zeichnerischen Aussagen oder entsprechende Berechnungen ersehen. Wir bitten Sie, zu bedenken, dass die sich ergebenden Emissionen ein zumutbares Maß nicht übersteigen sollten.

Mit freundlichen Grüßen
Gabriele Schächner

Stellungnahme der Bauverwaltung:

Da der Vorhabensbereich nicht kongruent mit dem Geltungsbereich des ausgelegten Bebauungsplanentwurfes ist, betreffen die geltend gemachten Einwendungen zumeist den vorhandenen Gebäudebestand an der Viktor-von-Scheffel-Straße. Im Plangebiet wird ein neues Nutzungskonzept dargestellt und umgesetzt, der Gebäudebestand ist nicht von einer Nutzungsänderung betroffen. Allerdings sind in diesem Konzept auch bauliche Änderungen am Bestand vorgesehen. Diese sind in der zusätzlich vorgelegten Eingabeplanung berücksichtigt. Diese Pläne wurden zwischenzeitlich wie folgt geändert:

- Die Zugangsmöglichkeiten für den Cateringbetrieb wurden geändert und sind beim aktuellen Planstand im Hinterhof und nicht mehr an der Viktor-von-Scheffel-Straße vorgesehen.
- Der Teilabbruch an der Viktor-von-Scheffel-Straße (Rückbau der Hofüberdachung) trägt zu einer Verbesserung der vorhandenen Verkehrssituation bei.
- Die Emissionen, die von dem Vorhaben ausgehen, werden von der Genehmigungsbehörde im Rahmen des Bauantrages bzw. eines immissionsschutzrechtlichen Verfahrens geprüft.
- Durch die Verlegung der Metzgereimaschinen (Kühlanlagen, Kutter etc.) ebenfalls in den neuen Produktionsbereich im Hinterhof des Plangebietes, werden Auswirkungen wie Erschütterungen etc. künftig nicht mehr in Richtung Viktor-von-Scheffel-Straße dringen.

Beschluss:

Der Stadtrat nimmt die im Schreiben von Frau Schächner vom 27.06.2014 erwähnten Einwendungen zur Kenntnis. Der vorhandene Gebäudebestand der Metzgerei ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, da hier keine Nutzungsänderung geplant ist. Dieser aber wird in das neue Gesamtnutzungskonzept mit einbezogen. Die dort beabsichtigten baulichen Änderungen werden über die Eingabeplanung berücksichtigt.

Diese Pläne wurden zwischenzeitlich wie folgt geändert:

- Die Zugangsmöglichkeiten für den Cateringbetrieb wurden geändert und sind beim aktuellen Planstand im Hinterhof und nicht mehr an der Viktor-von-Scheffel-Straße vorgesehen.
- Der Teilabbruch an der Viktor-von-Scheffel-Straße (Rückbau der Hofüberdachung) trägt zu einer Verbesserung der vorhandenen Verkehrssituation bei.
- Die Emissionen, die von dem Vorhaben ausgehen, werden von der Genehmigungsbehörde im Rahmen des Bauantrages bzw. eines immissionsschutzrechtlichen Verfahrens geprüft.
- Durch die Verlegung der Metzgereimaschinen (Kühlanlagen, Kutter etc.) ebenfalls in den neuen Produktionsbereich im Hinterhof des Plangebietes, werden Auswirkungen wie Erschütterungen etc. künftig nicht mehr in Richtung Viktor-von-Scheffel-Straße dringen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	23
Nein-Stimmen:	0

2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Behörden

2.1 Eingegangene Stellungnahmen mit Einwendungen / Anmerkungen

2.1.1 Landratsamt Lichtenfels

LANDRATSAMT LICHTENFELS

Landratsamt Lichtenfels • Postfach 13 40 • 96203 Lichtenfels

Ihre Zeichen,

Ihre Nachricht vom: 04.06.2014

Unser Zeichen, Sachbearbeiter/in

SG 31-610/11 St32 - Herr Grzeszyk

...

20.06.2014

**Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Aufstellung des Bebauungsplanes " Borschd" der Stadt Bad Staffelstein;
Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,
zum o. g. Planentwurf nehmen wir wie folgt Stellung:

- 1) Zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung enthält die Legende zur Planzeichnung noch einige Unkorrektheiten. Bei den Planzeichen wird exemplarisch nur eine GRZ von 0,85 dargestellt, während tatsächlich aber zwei unterschiedliche Zonen festgesetzt werden. Die Nutzungsschablone enthält überdies einen GRZ-Wert, der nicht Gegenstand einer Festsetzung ist (0,97).
- 2) Im MI 1 werden drei Vollgeschosse festgesetzt, wobei es sich beim dritten Geschoss nur um ein ausgebautes Dachgeschoss handeln darf.
- 3) Bei der Festsetzung der Gebäudehöhe handelt es sich um ein eigenständiges Maß, das nicht der Festsetzung der Bauweise unter § 5 zuzuordnen ist, sondern dem Maß der baulichen Nutzung. Die Festsetzungen sollten sich insoweit an das Ordnungssystem halten, das durch die Baunutzungs-Verordnung vorgegeben wird.
- 4) Die zulässige Gebäudeoberkante (Firsthöhe, soweit es sich um geneigte Dächer handelt) und die Traufhöhe wären in Abstimmung auf die Festsetzung II + D näher zu definieren.
- 5) Die Neigung der Mansarde sollte maximal 75° betragen, um dem Charakter des Dachgeschosses gerecht zu werden.
- 6) Die Bezugnahme auf die Gestaltungssatzung der Stadt unter § 6 ist irreführend, weil deren Geltungsbereich an der Kreuzung Lichtenfelser Straße/Viktor-von-Scheffel-Straße endet und sich nur auf die innerstädtischen Sanierungsgebiete bezieht.
- 7) Bei den rückwärtigen Gebäudebereichen für An- und Auslieferung wurde beide Male der Beschrieb „Auslieferung“ beigesetzt.
- 8) Für die Abgrenzung des unterschiedlichen Nutzungsmaßes zwischen MI 1 und MI 2 wurde nicht das dafür vorgesehene Planzeichen 15.14 der PlanZV verwendet (Kettenlinie).
- 9) Die Erforderlichkeit einer Lärmschutzwand an der Westgrenze ist zu unbestimmt, weil sie von der Lärmentwicklung und dem Gebäudebestand auf den Nachbargrundstücken abhängig ist. Die Festsetzung sollte deshalb entsprechend umformuliert werden.
- 10) Bei § 8 handelt es sich lediglich um einen Hinweis, nicht um eine Festsetzung.
- 11) Der nachfolgende Paragraph 7 trägt eine falsche Bezifferung.
- 12) Die festgesetzten Bauflächen liegen innerhalb geschützter Bereiche der Bodendenkmalpflege und an der Lichtenfelser Straße gegenüber einem Baudenkmal. Der Bebauungsplan und seine Festsetzungen sind deshalb mit dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schloss Seehof, Memmelsdorf b. Bamberg (Ansprechpartner H. Dr. Büttner und Herr Dr. Kahle), abzustimmen.
- 13) Der aktuelle Rechtsstand von BauGB und BauNVO in der Präambel ist nicht korrekt zitiert.
- 14) Dem Bebauungsplan sind die vorgeschriebenen Verfahrensvermerke beizufügen. 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 karl-heinz.grzeszyk@landkreis-lichtenfels.de oder auf CD und nur noch 1x in Papierform auf dem Postweg zu übersenden. Bei abschließender Übersendung des mit den Verfahrensvermerken vervollständigten und in Kraft gesetzten Bebauungsplanes bitten wir nachstehende Richtlinien für die Abgabe von digitalen Bauleitplänen auf unserer Homepage zu beachten.

Abschließend bitten wir darum, uns das Ergebnis der Behandlung unserer Anregungen mitzuteilen.

Die Stadt Bad Staffelstein erhält einen Abdruck dieses Schreibens.

Mit freundlichen Grüßen
Anton Fleischmann
Abteilungsleiter

Stellungnahme der Bauverwaltung:

1. Bei den Festsetzungen durch Planzeichen werden beide Zonen separat dargestellt. MI 1 GRZ 0,6, GFZ 0,85, MI 2 GRZ 0,6, GFZ 0,5 Die Nutzungsschablone wurde exemplarisch dem MI 1 angepasst.
2. Im Bebauungsplanentwurf wurden bislang nur II + D festgesetzt (G4).
3. Die Festsetzungen der Gebäudehöhen (§ 5 Abs. 2) werden unter § 3 (Maß der baulichen Nutzung) eingeführt (§ 16 I BauNVO).
4. Die First- bzw. Traufhöhen werden im Bebauungsplan unter § 3 (Maß der baulichen Nutzung) mit Benennung der Bezugspunkthöhen definiert.
5. Die DN 75° für Mansarddächer wurden in § 6 mit aufgenommen.
6. Die Gestaltung der Dachlandschaft an der Lichtenfelder Straße erfolgt in Anlehnung an die Bestimmungen der Gestaltungssatzung der Stadt Bad Staffelstein, obwohl das Vorhaben außerhalb deren Geltungsbereich liegt. Der Text in § 6 bzw. unter § 5 der Begründung wurde entsprechend angepasst.
7. Die Bereiche An- und Auslieferung werden eindeutig gekennzeichnet.
8. Die Kettenlinie nach Planzeichen 15.14 der PlanZV wurde zur Unterteilung von MI 1 und MI 2 eingefügt.
9. Die tatsächliche Verwirklichung wurde von den technischen Erfordernissen abhängig gemacht, um für die betroffenen Nachbarn einen größtmöglichen Immissionsschutz zu erreichen. Hinsichtlich der Gestaltung soll eine Übereinkunft mit den Nachbarn erzielt werden
10. § 8 (Stellplätze) wurde unter Hinweise (Nr. 1) aufgenommen.
11. Die Bezifferung des Paragraphen erfolgt nun als § 8.
12. Das Landesamt für Denkmalpflege wurde separat beteiligt, von dort liegt ebenfalls eine Stellungnahme vor.
13. Der aktuelle Rechtsstand vom BauGB und BauNVO wurde in der Präambel angepasst.
14. Die Verfahrensvermerke wurden ergänzt.

Beschluss:

Der Stadtrat nimmt die im Schreiben des Landratsamtes Lichtenfels vom 20.06.2014 erwähnten Einwendungen zur Kenntnis. Die zumeist redaktionellen Anmerkungen wurden gemäß dem vorstehenden Vorschlag der Bauverwaltung in die aktuelle und heute zu beschließende Planfassung eingearbeitet.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	22
Nein-Stimmen:	0

StR Then nahm an der Beratung und Abstimmung nicht teil.

2.1.2 Staatliches Bauamt Bamberg

Staatliches Bauamt Bamberg
Postfach 10 02 63
96054 Bamberg
Unser Zeichen S 32 – 4622
05.06.2014

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Borschd“
Stadt Bad Staffelstein, Landkreis Lichtenfels
Verfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Staatliche Bauamt Bamberg, Bereich Straßenbau nimmt zu der nachfolgend beschriebenen Bauleitplanung als Träger öffentlicher Belange Stellung.

1. Stadt Bad Staffelstein

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Borschd“

Frist für Stellungnahme: 30.06.2014

2. Träger öffentlicher Belange

Freistaat Bayern,

vertreten durch das Staatliche Bauamt Bamberg, Bereich Straßenbau,
Franz-Ludwig-Str. 21, 96047 Bamberg.

2.1 Grundsätzliche Stellungnahme

Die vorliegende Bauleitplanung tangiert die Staatsstraße 2197. Das von der Bauleitplanung betroffene Gebiet liegt innerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt. Gegen die Aufstellung der Bauleitplanung bestehen seitens des Staatlichen Bauamtes Bamberg, Bereich Straßenbau keine Einwände, wenn die unter 2.2 bis 2.4 genannten Punkte beachtet werden.

2.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen

- keine -

2.3 Beabsichtigte Planungen und Maßnahmen des Staatlichen Bauamtes Bamberg, die den o .g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes

- keine -

2.4 Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen), Angabe der Rechtsgrundlage sowie Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)

2.4.1 Verkehrserschließung

- Die Zufahrt vom Baugrundstück zur Staatsstraße ist auf eine Länge von mind. 10,0 m in ausreichender Dicke straßenmäßig zu befestigen und mit einem staubfreien Belag zu versehen.
- Die Zufahrt ist fahrgeometrisch so auszubilden, dass der Gegenfahrstreifen der St 2197 beim Ein- und Abbiegen nicht beeinträchtigt wird.
- Im Einmündungsbereich sind die Bordsteine abzusenken und der Gehweg im Einvernehmen mit der Stadt Bad Staffelstein und dem Staatlichen Bauamt anzugleichen sowie evtl. Straßeneinläufe entsprechend zu versetzen.
- Niederschlagswasser und Abwässer dürfen dem Straßenkörper der Staatsstraße und deren Entwässerungseinrichtungen nicht zugeleitet werden (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB i. V. m. Art. 9 Abs. 1 BayStrWG).
- Auf dem Baugrundstück ist im Bereich der Zufahrt ein Stauraum von mind. 5,0 m einzuhalten. Das Schiebeter sowie der Behindertenparkplatz (Nr. 1) sind daher dementsprechend zurückzusetzen, um die erforderliche Stauraumlänge zu erhalten.
- Im Bereich der Zufahrten sind Sichtflächen mit den Abmessungen 3,0 m (Tiefe) / 70 m (Länge) von Anpflanzungen aller Art, Zäunen, Stapeln, Haufen und sonstigen Hindernissen freizuhalten, die eine größere Höhe als 0,80 m über der Fahrbahn aufweisen, und entsprechend im Plan darzustellen (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB i. V. m. Art. 29 Abs. 2 BayStrWG).

Dies bedeutet insbesondere, dass das Gebäude sowie die Verkaufsflächen und sonstigen Anlagen

entsprechend in Richtung Süden zurückzusetzen sind.

2.4.2 Lärmschutz

Zur Beurteilung des Schallschutzes im Städtebau teilen wir folgende Daten auf der Grundlage der Verkehrszählung 2010 mit:

Straßenbezeichnung: St 2197

Zählstelle: 58329402

mittlerer stündlicher Verkehr	tags:	306 Kfz/h
	nachts:	48 Kfz/h
	Lkw-Anteil tags:	2,1 %
	nachts:	2,6%

Die für die Berechnung erforderlichen Daten über die jeweilige Straßenlängsneigung und den Straßenbelag sind in der Örtlichkeit zu erheben.

2.5 Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

2.5.1 Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sollte u. E. flächenmäßig nicht nur die Anlage eines Gehweges auf der Südseite der St 2197 vorgesehen werden, sondern auch eine evtl. künftige Verbreiterung des Gehweges auf der Nordseite (Breite: 1,50 m) sowie der Fahrbahn der Staatsstraße auf 6,50 m (zwischen den Borden) analog der weiteren Streckenführung. Insgesamt ergibt sich damit ein Abstand von 9,50 m (1,50 + 6,50 + 1,50), der parallel zur nördlichen Gebäudeflucht (HausNr. 13-19) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu berücksichtigen wäre.

2.5.2 Auf die von der Straße ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Eventuelle erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Staatsstraße übernommen. (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV)

Wir bitten um Übersendung eines Stadtratsbeschlusses, sobald unsere Stellungnahme behandelt wurde.

Mit freundlichen Grüßen
Strigl

Stellungnahme der Bauverwaltung:

Bezüglich der unter Nr. 2.4.1 des Schreibens vom 05.06.2014 aufgeführten Auflagenvorschläge wurde in die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Borschd“ nachstehender Text übernommen:

„§ 9 Verkehrserschließung

1. Die Zufahrt vom Baugrundstück zur Staatsstraße ist auf eine Länge von mind. 10,0 m in ausreichender Dicke straßenmäßig zu befestigen und mit einem staubfreien Belag zu versehen.
2. Die Zufahrt ist fahrgeometrisch so auszubilden, dass der Gegenfahrstreifen der St 2197 beim Ein- und Abbiegen nicht beeinträchtigt wird.
3. Im Einmündungsbereich sind die Bordsteine abzusenken und der Gehweg im Einvernehmen mit der Stadt Bad Staffelstein und dem Staatlichen Bauamt anzugleichen sowie evtl. Straßeneinläufe entsprechend zu versetzen.
4. Niederschlagswasser und Abwässer dürfen dem Straßenkörper der Staatsstraße und deren Entwässerungseinrichtungen nicht zugeleitet werden (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB i. V. m. Art. 9 Abs. 1 BayStrWG).
5. Auf dem Baugrundstück ist im Bereich der Zufahrt ein Stauraum von mind. 5,0 m einzuhalten. (2. Satz entfällt, da ursprünglich geplantes Schiebeter an anderer Stelle realisiert wird.)
6. Im Bereich der Zufahrten sind Sichtflächen mit einer Tiefe von 3 m von Anpflanzungen aller Art, Zäunen, Stapeln und sonst. Hindernissen freizuhalten, die eine größere Höhe als 0,80 m über der Fahrbahn aufweisen.“

Die entsprechende Darstellung im Bebauungsplan erfolgt.

Weiter wird aufgrund Nrn. 2.4.2 und 2.5.2 des Schreibens folgender Hinweis in den Bebauungsplan mit aufgenommen:

„Hinweis 4: Lärmschutz

Zur Beurteilung des Schallschutzes im Städtebau teilen wir folgende Daten auf der Grundlage der Verkehrszählung 2010 mit:

Straßenbezeichnung: St 2197 Zählstelle 5832 9402

mittlerer stündlicher Verkehr tags: 306 KFZ/h
nachts 48 KFZ/h

LKW-Anteil tags: 2,1 %
nachts: 2,6 %

Die für die Berechnung erforderlichen Daten über die jeweilige Straßenlängsneigung und den Straßenbelag sind in der Örtlichkeit zu erheben.

Die unter Nr. 2.5.1 des Schreibens geforderte Übernahme der Gehsteigbreite von 1,50 m der gegenüberliegenden Straßenseite auf dem Baugrundstück selbst wird seitens der Stadt Bad Staffelstein als unverhältnismäßig erachtet, da dies des Vorhabensträger einseitig belasten würde. Die von östlich an das Plangebiet heranführende Gehsteigbreite von 1,40 m wurde in die Planung aufgenommen und berücksichtigt. Aufgrund von Gebäuderücksprüngen und des Einfahrtsbereiches kann diese bis auf 3 m aufgeweitet werden und dient so der größtmöglich zu generierenden Verkehrssicherheit. Bei entsprechenden baulichen Veränderungen entlang der Lichtenfelder Straße wird seitens der Stadt Bad Staffelstein auch weiterhin versucht werden, den zur Erreichung einer angemessenen Gehsteigbreite erforderlichen Straßengrund auf dem jeweiligen Grundstück zu erwerben.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 23
Nein-Stimmen: 0

2.1.3. Regierung von Oberfranken

Regierung von Oberfranken
Postfach 110165
95420 Bayreuth
Az: 34-4622h10-1/14
vom 10.06.2014

Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Borschd" in der Stadt Bad Staffelstein

Sehr geehrte Damen und Herren,
mit Email-Schreiben vom 04.06.2014 wurde die Regierung von Oberfranken als Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme zu dem o. a. Bauleitplanverfahren gebeten. Aus städtebaulich-fachlicher Sicht möchten wir hierzu mitteilen:
Die innerörtliche Revitalisierung von Brachflächen und deren Wiederbelebung durch Nutzungen der Daseinsvorsorge [hier Einzelhandel und Nahversorgung sowie Gesundheitsversorgung und Pflege] wird aus städtebaulichfachlicher Sicht im Grundsatz ausdrücklich begrüßt. Um Beachtung der nachstehenden Punkte wird gebeten.

01 Art und Maß der baulichen Nutzung im MI 2

Im MI 2 ist im südlichen Teil durch Baugrenzen eine überbaubare Fläche festgesetzt, zu deren Nutzung weder die Begründung zum Bebauungsplan noch die Beschreibung des Vorhabens Aussagen trifft. Die Begründung und die Inhalte des Durchführungsvertrages sind dahingehend entsprechend zu ergänzen. Dabei ist insbesondere auf die Belange des Nachbarnschutzes einzugehen und die Zulässigkeit der grenzständigen Bebauung zu den Nachbarparzellen Fl.Nrn. 9, 12, 13 und 1014 schlüssig zu begründen.

02 Art und Maß der baulichen Nutzung, Stellplätze, Versiegelungsgrad

Aufgrund der gewerblichen Nutzung [Nr. 4.2 der Begründung] werden insgesamt 19 Stellplätze ausgewiesen. Die Zahl der Stellplätze ist grundsätzlich nicht zu beanstanden. Allerdings ist einem unangemessen hohen Versiegelungsgrad durch textliche Festsetzungen des Bebauungsplans sowie im Durchführungsvertrag entgegenzuwirken. Insbesondere ist die kontrollierte Ableitung des Oberflächenwassers bei Starkregenereignissen sicherzustellen und in der Begründung durch rechnerischen Nachweis darzulegen. Sofern die Versickerung des Oberflächenwassers auf dem Grundstück nicht gewährleistet werden kann, ist sicherzustellen, dass der öffentliche Kanal die anfallenden Wassermengen aufnehmen kann.

03 Verkehrsflächen

Der Kreuzungspunkt der Viktor-von-Scheffel-Straße mit der Lichtenfelser Straße ist aufgrund der historischen Bebauung auf der Südseite [bestehendes Anwesen Lichtenfelser Straße 18] derzeit für Fußgänger räumlich äußerst begrenzt. Um diese Engstelle künftig zu entschärfen, sollte der unmittelbar anschließende straßenbegleitende Fußweg entlang der Lichtenfelser Straße durch die Festsetzungen des Bebauungsplans weitergefasst werden. Mit Hinweis auf die Empfehlungen für den barrierefreien Ausbau von öffentlichen Wegen wird eine Mindestbreite von 1,50 m empfohlen. Die straßenseitige Bebauung ist entsprechend zurückzusetzen. Es wird darüber hinaus angeregt, in den Festsetzungen des Bebauungsplans zwischen öffentlichen und privaten Verkehrsflächen zu unterscheiden.

04 Baugrenzen, Baulinien

Die Lichtenfelser Straße stellt an ihrem westlichen Ende einen städtebaulich prägenden Eingang zur historischen Innenstadt dar und grenzt unmittelbar an das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet "Altstadt der Stadt Bad Staffelstein". Um dieser Bedeutung stadträumlich gerecht zu werden [räumliche Fassung des Straßenraums], sollte für die straßenseitige Bebauung - ergänzend zur textlichen Festsetzung der "geschlossenen Bauweise" im MI 1 - unter Berücksichtigung der Planungsanregung aus Nr. 03 eine Baulinie festgesetzt werden. In der Zusammenschau der Nrn. 03 und 04 wird insgesamt eine enge privat-öffentliche Zusammenarbeit beim Ausbau und der Neugestaltung dieser Erschließungsflächen angeregt.

05 Plandarstellung im Geltungsbereich; Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Zur eindeutigen Lesbarkeit des Bebauungsplans ist der Geltungsbereich gemäß Nr. 15.13 der Anlage zur PlanZV [breite, schwarz gestrichelte Linie oder breite, graugefärbte durchgezogene Linie] und die Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen - hier: MI 1 und MI 2 - gemäß Nr. 15.14 der Anlage zur PlanZV [schwarze Kettenlinie] darzustellen.

Mit freundlichem Gruß
Strehle
Baurätin

Stellungnahme der Bauverwaltung:

Zu 01:

In die Begründung zum Bebauungsplan wurde unter Punkt 1 aufgenommen, dass die bereits genehmigte Lager-, Garagen- und Waschhalle (AZ LRA LIF: SG 31 2010-0016 v. 02.06.2010) Bestandteil des Gesamtkonzeptes ist. Unter Punkt 2 wurde ergänzend beschrieben, dass im Hinterhof Gebäude zur Herstellung von Fleisch- und Wurstwaren und auch eine Lager, Garagen- und Waschhalle für die metzgereieigenen Fahrzeuge realisiert werden soll. Hinsichtlich Nachbarschutz lagen bzw. liegen sowohl bei Genehmigung der Halle, als auch für die aktuelle Eingabebauung alle erforderlichen Nachbarunterschriften vor. Mit der Grenzbebauung wurde dem Wunsch der Nachbarn Rechnung getragen, den Innenhof der Metzgerei vor deren Anwesen vor allem aus Gründen des Immissionsschutzes abzugrenzen.

Zu 02:

Der Versiegelungsgrad wurde bereits unter 4.2 begründet. Das Niederschlagswasser wird über den öffentlichen Kanal der Stadt Bad Staffelstein abgeleitet. Eine konzentrierte Versickerung des Niederschlagswassers z. B. mittels Rigolen ist nicht realisierbar, da sich das Areal innerhalb eines Bodendenkmales befindet und nach Äußerungen des Landesamtes für Denkmalpflege Eingriffe in den Boden so gering wie möglich zu halten sind. Der Kanal verläuft über die Bamberger Straße Richtung Angerstraße, wo an der Lauter im Zuge der Hochwasserfreilegung ein Regenüberlaufbecken errichtet wurde.

Zu 03:

Die Gehsteigbreite wird künftig 1,40 m betragen, was zu einer erheblichen Verbesserung der derzeitigen Situation führt. Hier wurde einvernehmlich festgelegt, dass die von östlich herangeführte Gehsteigbreite mit mind. 1,40 m aufgenommen wird. Durch Rücksprünge in der Fassade, der Gestaltung des Einmündungsbereichs in die Staatsstraße sowie die Zurücksetzung von Stellplätzen können teilweise sogar 3 m erreicht werden.

Die Abgrenzung zwischen privaten und öffentlichen Verkehrsflächen wurde in der Planung dargestellt.

Zu 04:

Dem genannten städtebaulich prägenden Eingang zur historischen Innenstadt wird durch die Wiederherstellung der ursprünglich geschlossenen Häuserfront Rechnung getragen. Zusätzlich soll durch den Wechsel von Trauf- und Giebelseiten, sowie der Farbgestaltung die ursprüngliche "Kleinteiligkeit" der bereits abgebrochenen drei landwirtschaftlichen Anwesen wiedergespiegelt werden. Durch Berücksichtigung einer angemessenen Gehsteigbreite von mind. 1,40 m wird die Darstellung einer Baulinie als nicht grundsätzlich erforderlich erachtet.

Zu 05:

Die Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzungen von MI 1 und MI 2 mittels einer Kettenlinie (Nr. 15.14 PlanZV) wurde in der Plan eingearbeitet.

Beschluss:

Der Stadtrat nimmt die im Schreiben der Regierung von Oberfranken 10.06.2014 aufgeführten Einwendungen zur Kenntnis. Die redaktionellen Anmerkungen wurden gemäß dem vorstehenden Vorschlag der Bauverwaltung in die aktuelle und heute zu beschließende Planfassung eingearbeitet.

Der Stadtrat billigt die durch die Bauverwaltung im Rahmen der sachgemäßen Abwägung aufgeführten Argumente, weitere diesbezügliche Änderungen im Bebauungsplan sind nicht erforderlich, da diese bereits bei anderweitig eingegangenen Stellungnahmen berücksichtigt wurden.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	23
Nein-Stimmen:	0

2.1.4. Wasserwirtschaftsamt Kronach

Wasserwirtschaftsamt Kronach
Postfach 17 63
96307 Kronach
Unser Zeichen: 1-4622-L1654167/2014
Datum: 26.06.2014

**Aufstellung vorhabensbezogener Bebauungsplan "Borschd" in Bad Staffelstein;
Stellungnahme Träger öffentlicher Belange**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum geplanten Vorhaben nehmen wir wie folgt Stellung:

1. Wasserversorgung, Grundwasserschutz

Wasserschutzgebiete sowie wasserwirtschaftliche Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für die öffentliche Wasserversorgung werden durch den innerstädtischen Bebauungsplan nicht berührt. Die öffentliche Wasserversorgung der Kernstadt Bad Staffelstein erfolgt über die Flachbrunnen Rothof im Maintal gemeinsam mit Quellen am Staffelberg. Die Wasserversorgungsanlage ist sowohl in qualitativer als auch in quantitativer Hinsicht als gesichert anzusehen. Der Wassermehrbedarf durch die beabsichtigten räumlichen Betriebserweiterungen (Metzgerei, Gesundheitszentrum) kann als untergeordnet betrachtet werden. Der Nachweis ausreichender Druckverhältnisse ist durch die Stadt, als Betreiber der örtlichen WV-Anlage, in eigener Zuständigkeit zu führen.

Genauere Kenntnisse über die Grundwasserverhältnisse im Plangebiet liegen uns nicht vor, so dass diese bedarfsweise vor Ort erkundet werden müssen. Sollte beabsichtigt werden, den Wärmebedarf 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 in der Kernstadt erfolgt im Mischsystem über die zentrale städtische Kläranlage Bad Staffelstein. Die Abwasserreinigung entspricht dem Stand der Technik. Die Mischwasserbehandlung wurde aktuell mit GEP aus dem Jahre 2011 überprüft. An dem für das Plangebiet relevanten Mischwasserbehandlungsbauwerk RÜ 04 „Angerstraße“ sind keine Sanierungs- bzw. Nachrüstmaßnahmen notwendig. Im Übrigen kann die hier behandelte, geplante Siedlungstätigkeit als marginal angesehen werden.

Alle Möglichkeiten zur Minimierung von Flächenversiegelungen sowie der dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung und Regenwasserbewirtschaftung sollten soweit möglich berücksichtigt werden.

3. Überschwemmungsgebiete, Hochwasserschutz

Das Vorhaben liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten.

Mit freundlichen Grüßen

Trau

Bauberrat

Stellungnahme der Bauverwaltung:

Für die künftigen Nutzungen wird der Wärmebedarf nicht über geothermische Anlagen generiert, sodass bei der Verwirklichung des Vorhabens keine weiteren wasserwirtschaftlichen Erlaubnisse einzuholen sind.

Hinsichtlich der Flächenversiegelung kann keine weitere Minimierung erzielt werden, da das Areal ideal genutzt werden muss.

Unter Berücksichtigung des ehemaligen Gebäudebestandes mit 3 landwirtschaftlichen Anwesen und deren Nebengebäuden wird der Versiegelungsgrad im Verhältnis zum ursprünglichen kaum erhöht. Die Errichtung von Rigolen bzw. Zisternen ist aufgrund der Würdigung denkmalpflegerischer Belange, aufgrund der Lage des Areals in einem Bodendenkmal leider nicht realisierbar.

Beschluss:

Der Stadtrat nimmt die im Schreiben des Wasserwirtschaftsamtes Kronach vom 26.06.2014 aufgeführten Einwendungen zur Kenntnis.

Für die künftigen Nutzungen wird der Wärmebedarf nicht über geothermische Anlagen generiert, sodass bei der Verwirklichung des Vorhabens keine weiteren wasserwirtschaftlichen Erlaubnisse einzuholen sind.

Hinsichtlich der Flächenversiegelung kann keine weitere Minimierung erzielt werden, da das Areal ideal genutzt werden muss.

Unter Berücksichtigung des ehemaligen Gebäudebestandes mit 3 landwirtschaftlichen Anwesen und deren Nebengebäuden wird der Versiegelungsgrad im Verhältnis zum ursprünglichen kaum erhöht. Die Errichtung von Rigolen bzw. Zisternen ist aufgrund der Würdigung denkmalpflegerischer Belange, aufgrund der Lage des Areals in einem Bodendenkmal leider nicht realisierbar.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	23
Nein-Stimmen:	0

2.1.5. Landesamt für Denkmalpflege

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE

Dienststelle Bamberg

G23-Bauleitplanung

Schloss Seehof

96117 Memmelsdorf

Unsere Zeichen, unsere Nachricht vom

P-2014-2218-1 S2 10.06.2014

Vollzug des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG)

Bad Staffelstein, Lkr. Lichtenfels: BP "Borschd", Aufstellung des Bebauungsplanes

Zuständige Gebietsreferenten:

Bau- und Kunstdenkmalpflege: Herr Dr. Ulrich Kahle (Tel.Nr. 0951/4095-24)

Bodendenkmalpflege: Herr Dr. Hauke Kenzler (Tel.Nr. 0951/4095-41)

Sehr geehrte Damen und Herren,

für die Beteiligung an der oben genannten Planung wird gedankt. Wir bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Referat (G23) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:

Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:

Seitens der Bau- und Kunstdenkmalpflege wird auf die unmittelbare Nähe des Plangebiets zu folgenden Baudenkmalern/ Ensembles hingewiesen:

D-4-78-165-78, Ehem. Landrichterhaus, zweigeschossiges traufständiges Satteldachhaus, verputztes Fachwerkobergeschoss, spätes 17. Jh.

D-4-78-165-76, Zweigeschossiges traufständiges Satteldachhaus, verputztes Fachwerk, spätes 18. Jh.

- D-4-78-165-73, Eingeschossiges traufständiges Satteldachhaus, Backsteinbau mit Sandsteingliederungen, 1892.

- D-4-78-165-325, Stadtbefestigung, Stadtmauer, Sandsteinquader, einfacher Bering, 15./16. Jh.; Stadtgraben, Anlage des 15./16. Jh.; vgl. auch Bamberger Torturm, Bamberger Straße 25.

- D-4-78-165-71, Ehem. Amtshaus des Bamberger Domkapitels, zweigeschossiger Walmdachbau, Sandsteingliederungen, genutete Ecklisenen, Sandsteinportal, 1717-20.

- D-4-78-165-75, Zweigeschossiger Walmdachbau, 1846.

- E-4-78-165-1, Das Ensemble umfasst die Altstadt von Bad Staffelstein innerhalb des Befestigungsringes aus dem 14. und 15. Jahrhundert.

Nach den örtlichen archäologischen Fundstätten, die von Gräbern der Merowingerzeit bis zur Thüringer Kultur des 1. Jahrhunderts zurück reichen, stellt eine um 800 datierte Beschreibung des Gutsbezirks Banz die früheste Erwähnung des heutigen Siedlungsplatzes dar. Vor 1007 wurde die Stadtpfarrei St. Kilian gegründet, vor 1120/1124 gelangte der Fronhof des Ortes an das Domkapitel Bamberg, 1130 erhielt die Siedlung Marktrecht, wobei sich die Lage an einer Straßenverbindung von Bamberg nach Mitteldeutschland wohl begünstigend auswirkte. Mit der Erlangung der Mehrheit des Grundbesitzes und der vollen Gerichtsbarkeit im 14. und frühen 15. Jahrhundert förderte das Domkapitel den Ausbau zur Stadt und 1422 deren Befestigung. 1473 brannte die Stadt, darunter die Pfarrkirche und das Rathaus, nieder. Dass dem Hochstift Bamberg als Landesherrschaft und seinem örtlichen Amt, dem Kastenhof, in der Frühneuzeit die landesherrliche Gewalt über die Stadt weitgehend entzogen blieb, stellt eine lokale Sondersituation dar. Nach dem Übergreifen des Dreißigjährigen Krieges auf die Stadt, insbesondere im Jahr 1633, wurde 1684 nahezu der gesamte Ort, 340 Gebäude mit Ausnahme eines kleinen Areals um die Pfarrkirche, Raub der Flammen. Symbol des anschließenden Wiederaufbaus ist das Rathaus von 1686/87. Die Wirtschaftsstruktur der Handwerks-, Handels- und Beherbergungsbetriebe der Stadt war in der Folgezeit stark auf die nahen Klöster und Wallfahrtsorte Banz, Langheim und Vierzehnheiligen ausgerichtet. Nach der Eingliederung in das Königreich Bayern 1803 verlor der Ort seine Amtsfunktion. Der Anschluss an das Eisenbahnnetz 1846 ermöglichte neue wirtschaftliche Entwicklungen.

Zwischen 1862 und 1972 war der Ort erneut Amtssitz. In der Gegenwart wird die Kleinstadt durch ihre Funktion als Kurort auf der Grundlage der 1975 erschlossenen Thermalsole bestimmt. Die Sole kann seit 1986 in einem Thermalbad genutzt werden, was 2001 zur Verleihung des Titels „Bad“ an die Stadt führte.

Der annähernd ovale Stadtgrundriss wird im Westen durch zwei wohl mit der Errichtung der Stadtbefestigung kanalisierte Arme der Lauter, eines Nebenflusses des Mains, begrenzt, an den anderen Seiten durch zum Teil deutlich eingetieft, künstliche Grabenzonen. Innerhalb des Berings nehmen die West-Ost-Verbindung Bamberger Straße-Marktplatz-Lichtenfelser Straße, die Nord-Süd-Relation Bahnhofstraße-Marktplatz-Horsdorfer Straße und der dem Schnittpunkt angelagerte Markt die wichtigste Stellung ein. Durch die außermittige Lage dieses Straßenkreuzes ist auch die Kirchgasse im Nordwesten als Hauptstraße zu bewerten. Alle anderen Gassen, ursprünglich zumeist Sackgassen, haben untergeordnete Funktionen. Bei der weitgehend regelmäßigen Grundriss-Konstellation fällt der separate, ungewöhnlich weit vom Marktplatz abgerückte Standort der Pfarrkirche St. Kilian auf. Von besonderer Bedeutung ist das geschlossene Erscheinungsbild der Bebauung, dass vom Wiederaufbau nach dem Stadtbrand von 1684 geprägt wird. Hierzu zählen meist zweigeschossige, oft giebelständige Vorderhäuser mit Zierfachwerk im Obergeschoss. Als stadträumlich wichtiger Schwerpunkt ist der bereits im 12. Jh. als markant erwähnte Marktplatz mit dem annähernd mittig platzierten, dreigeschossigen Rathaus anzusehen. Weitere repräsentative profane Gebäude mit Solitärstellung sind das ehemalige Amt des Bamberger Domkapitels (heute Amt für Landwirtschaft) und das Stadtmuseum. Neben der Pfarrkirche sind die St. Anna-Kapelle, direkt an der Handelsstraße gelegen, und die St. Georg-Kapelle im Bereich des ehemaligen Kastenhofes zu nennen. Von der Stadtbefestigung ist neben Mauerresten und größeren Abschnitten des Grünrings der Bamberger Torturm, im Kern aus dem 16. Jahrhundert, erhalten geblieben. Insbesondere im nördlichen Abschnitt der Bahnhofstraße und in der Kirchgasse sind innerhalb des Ensembles vereinzelt Gebäude des 19. Jahrhunderts vorhanden bzw. Gebäude, deren äußeres Erscheinungsbild in diesem Zeitraum geprägt wurde. Durch ihre stadträumliche Stellung in Eck- und Torsituationen ist den Gebäuden Bahnhofstraße 47 und Kirchgasse 1 Bedeutung für das Ensemble zuzuschreiben. In der Silhouette der am Fuß des Staffelberges gelegenen Stadt weisen sich der Turm der Stadtpfarrkirche des 14./15. Jahrhunderts, das Rathaus und den Bamberger Torturm des 16./18. Jahrhunderts weithin sichtbar als Dominanten des Stadtbildes aus.

Abhängig von Art und Maß der geplanten baulichen Nutzung und vom Denkmal selbst kann es auch über größere Entfernungen zu erheblichen Beeinträchtigungen der Sichtbezüge kommen. Es wird um grundsätzliche Berücksichtigung gebeten. Notwendig sind zudem ihre nachrichtliche Übernahme mit vollständigem Listentext und Hinweis auf die besonderen Schutzbestimmungen der Art.4-6 DSchG sowie ihre lagegenaue Darstellung im zugehörigen Planwerk gemäß PlanZV.

Die genaue Lage der Denkmäler entnehmen Sie bitte dem Bayern-Viewer-Denkmal: <http://www.blfd.bayern.de/> oder dem Bayern Atlas: www.geoportal.bayern.de. Ergänzend verweisen wir auf den WMS-Dienst:

<http://geoportal.bayern.de/GeoportalBavern/anwenduntien/Suche/ct=5e15fD776aeOfld64244a8a40eabe48b/fi=091dca89-514f-3db8-bf9c-b60a5c405230/Denkmal-Daten%20CBLfD>).

Überdies ist im vorliegenden Fall eine differenzierte Prüfung der Auswirkungen der Planung auf das zuvor genannte Schutzgut durchzuführen (u. a. eine Sichtanalyse) und deren Ergebnisse **im gemäß Europarechtsanpassungsgesetz Bau EAG Bau, sowie §§ 2 Abs. 4 Satz 1 und 2a BauGB notwendigen Umweltbericht** bereits im Nächsten Verfahrensschritt (Auslegung) beurteilungsfähig darzustellen.

Bei der Errichtung von Einfamilienhaussiedlungen sind auch etwaige Auswirkungen der neuerichteten Wohneinheiten auf Leerstände in Ensembles und Altorten zu berücksichtigen. Im Übrigen gelten die Bestimmungen der Art. 4-6 DSchG. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen: Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 DSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler/Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen.

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Im straßenseitigen Bereich der oben genannten Planung befindet sich das folgende Bodendenkmal: D-4-5832-0228 Archäologische Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit im Bereich des ehem. befestigten Stadtkerns von Staffelstein. In diesem Fall ist die gegen Ausgang des Mittelalters entstandene östliche Vorstadt betroffen. Sie wurde 1633 im Dreißigjährigen Krieg zerstört, zeichnet sich im Urkataster von 1851 aber noch deutlich als eigenständiges Stadtviertel ab.

Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 DSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege Priorität. Weitere Planungsschritte sollten diesen Aspekt bereits berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

Sollte nach Abwägung aller Belange im Fall der o. g. Planung keine Möglichkeit bestehen, Bodeneingriffe durch Umplanung vollständig oder in großen Teilen zu vermeiden, ist als Ersatzmaßnahme eine konservatorische Überdeckung des Bodendenkmals oder eine archäologische Ausgrabung durchzuführen.

Für die Durchführung dieser Maßnahmen und für Bodeneingriffe aller Art ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren die fachlichen Anforderungen formulieren. Wir weisen daraufhin, dass qualifizierte Ersatzmaßnahmen abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen können und rechtzeitig geplant werden müssen. Hierbei sind Vor- und Nachbereitung der erforderlichen Arbeiten zu berücksichtigen (u. a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde). Die mit dem Bayerischen Staatsministerium des Innern abgestimmte Rechtsauffassung des Bayerischen Staatsministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst und des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Überplanung von (Boden-) Denkmälern entnehmen Sie bitte unserer Homepage: http://www.blfd.bayern.de/medien/rechtliche_grundlagen_bodendenkmal.pdf (Rechtliche Grundlagen bei der Überplanung von Bodendenkmälern).

In Umsetzung der Rechtsprechung des Bayerischen Verfassungsgerichtshofes (Entscheidung vom 22. Juli 2008, Az.: Vf. I I-VII-07, juris / NVwZ 2008, 1234-1236 [bestätigt durch die nachgehenden Beschlüsse des Bundesverfassungsgerichts vom 4. November 2008, Az.: I BvR 2296/08 & I BvR 2351/08, n. v.]) wird dringend angeregt, aus städtebaulichen Gründen geeignete Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB (z. B. nach Nummern 2, 9, 10, 11, 15, 20 [Bodendenkmal als „Archiv des Bodens“]) vorzunehmen.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält einen Abdruck dieses Schreibens mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung. Fragen, die konkrete Belange der

Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt unter der oben genannten Tel.Nr. an den/die Gebietsreferenten.

Mit freundlichen Grüßen
Dr. Gregor Schlicksbier

Stellungnahme der Bauverwaltung:

Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange

Eine Beeinträchtigung der Sichtbezüge, auch über eine größere Entfernung, geht von dem geplanten Vorhaben nicht aus, da die in der unmittelbaren Umgebung sowie die ursprünglich vorhandene Geschossanzahl (II + D) eingehalten wird. Durch die Festsetzung der geschlossenen Bebauung soll der ehemals so vorhandene Straßenzug wiederhergestellt und durch den Wechsel von Trauf- und Giebelseiten sowie bei der farblichen Gestaltung die drei abgebrochenen Häuser wieder abgebildet werden.

Die in unmittelbarer Nachbarschaft befindlichen und im Bebauungsplan abgedruckten Bau- denkmäler werden nachrichtlich gem. PlanZV dargestellt. Unter den Hinweisen wurden die jeweiligen Denkmallisteneinträge sowie Verweise auf Art. 4-6 DSchG aufgeführt.

Da das Bauleitplanverfahren im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt wird, wird von der Umweltprüfung abgesehen (§ 13 a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB). Weitere Untersuchungen (z. B. Sichtanalyse) sind daher nicht notwendig. Aufgrund der vorstehenden Rechtsnorm erfolgt eine weitere Auslegung, da u. a. durch die eingegangenen Einwendungen die Grundzüge der Planung berührt werden.

Belange der Bodendenkmalpflege

Da bei den geplanten Gebäuden keine Unterkellerung beabsichtigt ist, beschränkt sich der Eingriff in das Bodendenkmal auf das geforderte Minimum. Die Gebäude sollen zudem zum Großteil auf der Stelle des ursprünglichen und zwischenzeitlich abgebrochenen Bestandes errichtet werden. Vor Beginn der Arbeiten wird die geforderte denkmalpflegerische Erlaubnis beantragt. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan mit aufgenommen.

Beschluss:

Der Stadtrat nimmt die im Schreiben des Landesamtes für Denkmalpflege vom 10.06.2014 aufgeführten Einwendungen zur Kenntnis. Diese wurden gemäß dem vorstehenden Vorschlag der Bauverwaltung in die aktuelle und heute zu beschließende Planfassung eingearbeitet.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	23
Nein-Stimmen:	0

2.1.6 Bund Naturschutz (BN)

Schreiben vom 26.06.2014

**Aufstellung eines vorhabensbezogenen Bebauungsplanes „Borschd“,
Stadt Bad Staffelstein, Landkreis Lichtenfels**

Hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

...vielen Dank für die Beteiligung am o. a. Verfahren. Der Bund Naturschutz (BN), vertreten durch die Kreisgruppe Lichtenfels nimmt wie folgt Stellung.

Der Bund Naturschutz tritt ein für die Erhaltung und Gestaltung von attraktiven Ortschaften, in denen Menschen neben arbeitsplatznahen Wohnbereichen und lokalen Einkaufsmöglichkeiten auch Ruhe und Entspannung finden, ohne dass durch weite Fahrten zusätzlicher Verkehr erzeugt wird.

Daher befürworten wir grundsätzlich Ihr Konzept, hilft es doch außerdem eine Baulücke im Innenbereich der Stadt Bad Staffelstein sinnvoll zu schließen.

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

- Verwendung von natürlichen Baumaterialien
- Gestaltung und Ausrichtung des neuen Hauses nach energetischen Gesichtspunkten
- Dachbegrünung, Fassadenbegrünung
- Regenwassernutzung
- Wasserdurchlässigkeit der neu geplanten Bodenbeläge
- Photovoltaik und Solarthermie
- Alte Baumbestände belassen oder behutsam zurückschneiden
- Ästhetisch gestaltete Fassade soll zum Ortskern passen
- Nistbretter für Schwalben, Nistkästen für Turmfalken und Fledermausquartiere schaffen (alte Keller, Türme, Einfluglöcher in alten Erdkellern)
- Qualifizierte Beratung des Bauherren bei der Gestaltung ihrer Grundstücke (z. B. Vermeidung von zu hohen Umzäunungen und überdimensionierten Sichtschutzhecken, Verwendung von natürlichen, standortnahen Materialien)

Um mögliche Gefährdungen durch Altlasten, etc. beim Abtragen der alten Baumschubstanz zu vermeiden, bitten wir, eine detaillierte Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen.

Mit freundlichen Grüßen
Anton Reinhardt
1. Vorsitzender

Stellungnahme der Bauverwaltung:

Die Vorschläge des Bund Naturschutzes werden zur Kenntnis genommen und als Empfehlung an den Bauherren weitergegeben. Eine Aufnahme in die Hinweise zum Bebauungsplan erfolgt nicht, da diese großteils städtebaulich nicht von Belang sind bzw. an anderer Stelle bereits berücksichtigt wurden. Da es sich bei dem Bauleitplanverfahren um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, kann und wird von einer Umweltverträglichkeitsprüfung abgesehen §§ 13 a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB.

Beschluss:

Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme des Bund Naturschutz vom 26.06.2014 zur Kenntnis. Die Vorschläge des Bund Naturschutzes werden zur Kenntnis genommen und als Empfehlung an den Bauherren weitergegeben. Eine Aufnahme in die Hinweise zum Bebauungsplan erfolgt nicht, da diese großteils städtebaulich nicht von Belang sind bzw. an anderer Stelle bereits berücksichtigt wurden. Da es sich bei dem Bauleitplanverfahren um einen Bebauungsplan der

Innenentwicklung handelt, kann und wird von einer Umweltverträglichkeitsprüfung abgesehen §§ 13 a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	23
Nein-Stimmen:	0

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

2.2.1 Bayernwerk

2.2.2 Regionaler Planungsverband Oberfranken

2.2.3 Dt. Telekom

2.3. Träger öffentlicher Belange und Behörden, die sich nicht geäußert haben

2.3.1 Vermessungsamt Coburg

2.3.2 Amt für Ernährung Landwirtschaft und Forsten

2.3.3 Bauernverband

2.3.4 Handwerkskammer

2.3.5 Stadt Lichtenfels

2.3.6 Markt Ebensfeld

Da aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen Ergänzungen und Änderungen im Bebauungsplan notwendig waren, ist dieser erneut auszulegen (§ 4 a Abs. 3 Satz 1 BauGB). Der aktuell vorgelegte Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Borschd“ wird nochmals innerhalb angemessener Frist (§13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB) für die Dauer von zwei Wochen ausgelegt.

StR Leicht regte an, die beiden Parkplätze vor dem Grundstück Schächner zu entfernen, um die Gefahrensituation für Fußgänger und Verkehrsteilnehmer zu beseitigen.

Beschluss:

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen waren Ergänzungen und Änderungen im Bebauungsplan notwendig. Daher ist dieser erneut auszulegen (§ 4 a Abs. 3 Satz 1 BauGB). Der aktuell vorgelegte Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Borschd“ wird nochmals innerhalb angemessener Frist (§13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB) für die Dauer von zwei Wochen ausgelegt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	21
Nein-Stimmen:	0

Die StRäte Dinkel und Mackert nahmen an der Abstimmung nicht teil.

TOP 5	Bauantrag der Fa. Betriebsverpachtung Norbert Schnapp und dem THERAmed Zentrum für Therapie und Gesundheit über Neubau einer Metzgerei und Erweiterung eines Therapiezentrums auf Fl.Nrn. 1, 3, 4, 6, 1014/2, Gem. Bad Staffelstein
--------------	--

Sachverhalt / Rechtslage:

Die Firmen Betriebsverpachtung Norbert Schnapp und das THERAmed Zentrum für Therapie und Gesundheit haben einen Bauantrag über Neubau einer Metzgerei mit Verkauf und Produktion sowie Erweiterung eines Therapiezentrums auf Fl.Nrn. 1, 3, 4, 6, 1014/2, Gem. Bad Staffelstein, eingereicht.

Das Vorhaben befindet sich fast ausschließlich im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Borschd“ und entspricht dessen Festsetzungen. Da es sich jedoch auch auf den vorhandenen Gebäudebestand auf Fl.Nr. 6, Gemarkung Bad Staffelstein erstreckt und sich eine intensivere gewerbliche Nutzung als im bisherigen Umfang dort entwickeln wird, wurde auf die Möglichkeit des Freistellungsverfahrens nach Art. 58 Abs. 1 Satz 2 BayBO einvernehmlich verzichtet und ein Bauantrag vorgelegt.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag der Fa. Betriebsverpachtung Norbert Schnapp und dem THERAmed Zentrum für Therapie und Gesundheit über Neubau einer Metzgerei mit Verkauf und Produktion sowie Erweiterung eines Therapiezentrums auf Fl.Nrn. 1, 3, 4, 6, 1014/2, Gem. Bad Staffelstein, wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 23
Nein-Stimmen: 0

TOP 6	Bauantrag der Stadt Bad Staffelstein über Errichtung eines Feuerwehrgerätehauses mit Mehrzweckraum für die FF Kümmerersreuth auf Fl.Nr. 948, Gemarkung Schwabthal
--------------	--

Sachverhalt / Rechtslage:

Die Stadt Bad Staffelstein hat einen Bauantrag über die Errichtung eines Feuerwehrgerätehauses mit Mehrzweckraum auf Fl.Nr. 948, Gemarkung Schwabthal, erstellt.

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

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag der Stadt Bad Staffelstein über Errichtung eines Feuerwehrgerätehauses mit Mehrzweckraum auf Fl.Nr. 948, Gemarkung Schwabthal, wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 23
Nein-Stimmen: 0

TOP 7	Bauantrag von Herrn und Frau Sebastian und Anna Lang über Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage auf Fl.Nr. 1402/19, Gemarkung Bad Staffelstein
--------------	---

Sachverhalt / Rechtslage:

Herr und Frau Sebastian und Anna Lang reichten einen Bauantrag über Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage auf Fl.Nr. 1402/19, Gemarkung Bad Staffelstein (Am Kommbühl 21), ein.

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

1. Kniestock max. 75 cm (gemessen von Höhe Rohfußboden bis Unterkante Fußpfette) statt wie festgesetzt 50 cm
2. Dachfarbe anthrazit statt wie festgesetzt ziegelrot

Die beantragten Befreiungen sind städtebaulich vertretbar und wurden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bereits erteilt. Die Nachbarunterschriften liegen vollständig vor.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag von Herrn und Frau Sebastian und Anna Lang über Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage auf Fl.Nr. 1402/19, Gemarkung Bad Staffelstein (Am Kommbühl 21), wird erteilt. Mit der Bauausführung kann jedoch erst nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen (Voraussichtlich Oktober 2014) begonnen werden.

Die zur Verwirklichung des Vorhabens erforderlichen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Hirtengasse“ werden wie folgt erteilt:

3. Kniestock max. 75 cm (gemessen von Höhe Rohfußboden bis Unterkante Fußpfette) statt wie festgesetzt 50 cm
4. Dachfarbe anthrazit statt wie festgesetzt ziegelrot

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 23
Nein-Stimmen: 0

TOP 8	Bauantrag von Herrn Frank Krappmann über Aufstockung einer Dachgeschosswohnung und Einbau einer Anliegerwohnung im Anbau, Fl.Nr. 672/2, Gemarkung Uetzing
--------------	--

Sachverhalt / Rechtslage:

Herr Frank Krappmann reichte einen Bauantrag über Aufstockung einer Dachgeschosswohnung und Einbau einer Anliegerwohnung im Anbau, Fl.Nr. 672/2, Gemarkung Uetzing, ein.

Das Vorhaben liegt innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile (§ 34 Abs. 1 BauGB) und fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in den vorhandenen Gebäudebestand ein. Bei Verwirklichung des Vorhabens sind künftig 7 Stellplätze nachzuweisen, die jedoch auf dem Grundstück generiert werden können. Die Nachbarunterschriften liegen vollständig vor.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag von Herrn Frank Krappmann über Aufstockung einer Dachgeschosswohnung und Einbau einer Anliegerwohnung im Anbau, Fl.Nr. 672/2, Gemarkung Uetzing, wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 23
Nein-Stimmen: 0

TOP 9	Bauantrag von Herrn und Frau Andreas und Elke Ruppenstein über einen Wohnhausanbau auf Fl.Nr. 472/1, Gemarkung Schwabthal
--------------	--

Sachverhalt / Rechtslage:

Herr und Frau Andreas und Elke Ruppenstein reichten einen Bauantrag über einen Wohnhausanbau auf Fl.Nr. 472/1, Gemarkung Schwabthal, ein.

Das Vorhaben befindet sich innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile (§ 34 Abs. 1 BauGB) und fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die vorhandene Umgebungsbebauung ein. Die Nachbarunterschriften liegen vor.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag von Herrn und Frau Andreas und Elke Ruppenstein über einen Wohnhausanbau auf Fl.Nr. 472/1, Gemarkung Schwabthal, wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 23
Nein-Stimmen: 0

TOP 10	Bauantrag von Frau Christiane Hauck über Umbau eines Wohnhauses in eine Mehrfamilienhaus mit Anbau des Dachgeschosses, Neubau von Gauben, Abriss der Werkstatt sowie Ergänzung der Stadtmauer auf Fl.Nrn. 163, 259, Gemarkung Bad Staffelstein
---------------	---

Sachverhalt / Rechtslage:

Frau Christiane Hauck hat einen Bauantrag über Umbau eines Wohnhauses in eine Mehrfamilienhaus mit Anbau des Dachgeschosses, Neubau von Gauben, Änderung der Fenstergrößen, Abriss der Werkstatt sowie Ergänzung der Stadtmauer auf Fl.Nrn. 163, 259, Gemarkung Bad Staffelstein, eingereicht.

Das Innenbereichsvorhaben (§ 34 Abs. 1 BauBG) befindet sich im förmlich festgesetzten städtebaulichen Sanierungsgebiet „Altstadt Bad Staffelstein“. Für das ehemalige Stadtgrabengrundstück Fl.Nr. 259, Gemarkung Bad Staffelstein, auf dem sich der vor ca. 40 Jahren genehmigte Anbau befindet, hat die Stadt Bad Staffelstein mit Bescheid vom 28.01.2014 das gemeindliche Vorkaufsrecht ausgeübt. Im Laufe der Verhandlungen und einer Verhältnismäßigkeitsprüfung, wurde der Bauwerberin zugestanden, den Anbau belassen zu dürfen. Das in den Graben reichende Untergeschoss des Anbaus sollte künftig mit einer Sandsteinverblendung gestaltet werden, um so den „Stadtmauercharakter“ anzudeuten. Der bereits abgetragene Wintergarten soll nicht wieder aufgebaut werden, um den als einzigen „Fremdkörper“ in den Stadtraben ragenden

Anbau nicht noch mehr zu betonen. Hier wurde die Möglichkeit eines flach geneigten Daches oder einer Dachterrasse zugestanden. Beantragt wurde mit vorliegender Planung jedoch ein weiteres Vollgeschoss.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag von Frau Christiane Hauck über Umbau eines Wohnhauses in ein Mehrfamilienhaus mit Anbau des Dachgeschosses, Neubau von Gauben, Änderung der Fenstergrößen, Abriss der Werkstatt sowie Ergänzung der Stadtmauer auf Fl.Nrn. 163, 259, Gemarkung Bad Staffelstein, wird grundsätzlich erteilt.

Das Innenbereichsvorhaben (§ 34 Abs. 1 BauBG) befindet sich im förmlich festgesetzten städtebaulichen Sanierungsgebiet „Altstadt Bad Staffelstein“. Deshalb sind bei der äußeren Gestaltung hinsichtlich Ausführung und zu verwendende Baumaterialien die Maßgaben der Gestaltungssatzung der Stadt Bad Staffelstein zu beachten. Um den als einzigen „Fremdkörper“ in den Stadtraben ragenden Anbau nicht noch mehr zu betonen soll kein weiteres Geschoss mehr aufgebaut werden. Gemäß Vorschlag der Bauverwaltung ist auf das vorhandene Erdgeschoss ein flach geneigtes Dach oder eine Dachterrasse zu errichten.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 23
Nein-Stimmen: 0

TOP 11	Antrag auf Vorbescheid der Riemer GbR auf Renovierung des "Spitalhauses", Nutzungsänderung im Inneren, Errichtung eines Biergartens auf Fl.Nrn. 364, 366, Gemarkung Bad Staffelstein
---------------	---

Sachverhalt / Rechtslage:

Die Riemer GbR reichte einen Antrag auf Vorbescheid für die Renovierung des "Spitalhauses", Nutzungsänderung im Inneren (Installation Toilettentrakt und Küche für gastronomischen Betrieb), sowie Errichtung eines Biergartens (Aufbau eines Freisitzes mit teilweise leichter Überdachung sowie kleiner Bühne) auf Fl.Nrn. 364, 366, Gemarkung Bad Staffelstein (Bamberger Str. 20) ein.

Das Baudenkmal befindet sich im förmlich festgesetzten städtebaulichen Sanierungsgebiet „Altstadt Bad Staffelstein“. Ein Antrag auf denkmalpflegerische Erlaubnis wurde mit eingereicht.

Die gedachte Freischankfläche im Garten des Anwesens beläuft sich auf ca. 100 m². Dafür wären lt. Stellplatzsatzung der Stadt Bad Staffelstein 10 Stellplätze nachzuweisen. Der entsprechende Nachweis ist möglich und liegt sogar für 11 Stellplätze vor. Die Bühne, die Überdachung und der Freisitz sind hinsichtlich Gestaltung und zu verwendender Baumaterialien nach Maßgabe der Gestaltungssatzung der Stadt Bad Staffelstein zu errichten.

Nach der Bayerischen Biergartenverordnung dürfen Biergärten von 07.00 bis 23.00 Uhr betrieben werden, teilte Erster Bürgermeister Kohmann mit. Jede beantragte Konzession wird durch das Landratsamt einzeln geprüft und nach verschiedenen rechtlichen Grundlagen beurteilt.

Auf Anfrage von StR Richter nach der Bühnengestaltung erklärte Bauamtsleiter Hess, dass die Bühne nach der Altstadtsatzung in Holzbauweise zu errichten ist. Die Festlegung der Details erfolgt erst im Bauantrag.

StR Konietzko bat darum, dass mit dem Baudenkmal sensibel umgegangen wird, so dass es soweit möglich in seinem Bestand erhalten bleibt.

Erster Bürgermeister Kohmann bat die Eigentümergemeinschaft nachdem ausreichend Park-

plätze nachgewiesen wurden, den vorderen ersten Parkplatz in der Grundstückszufahrt zu streichen.

Beschluss:

Dem Antrag auf Vorbescheid der Riemer GbR auf Renovierung des "Spitalhauses", Nutzungsänderung im Inneren (Installation Toilettentrakt und Küche für gastronomischen Betrieb), sowie Errichtung eines Biergartens (Aufbau eines Freisitzes mit teilweise leichter Überdachung sowie kleiner Bühne) auf Fl.Nrn. 364, 366, Gemarkung Bad Staffelstein, wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Die Bühne, die Überdachung und der Freisitz sind hinsichtlich Gestaltung und zu verwendender Baumaterialien nach Maßgabe der Gestaltungssatzung der Stadt Bad Staffelstein zu errichten.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 23
Nein-Stimmen: 0

TOP 12	Bestätigung der neugewählten Kommandanten der Freiwilligen Feuerwehr Frauendorf
---------------	--

Sachverhalt / Rechtslage:

Die aktiven Mitglieder der Feuerwehr Frauendorf wählten am 06.06.2014 im Rahmen einer Dienstversammlung einen neuen Kommandanten bzw. einen neuen stellvertretenden Kommandanten.

Die Wahl brachte folgendes Ergebnis:

Erster Kommandant: Rainer Krappmann

Stellv. Kommandant: Matthias Gründel

Das Wahlergebnis wurde am 10.06.2014 über das Landratsamt Lichtenfels an den Kreisbrandrat zur Überprüfung und Stellungnahme zugestellt.

Nach Art. 8 Abs. 4 BayFwG sind die neugewählten Kommandanten von der Stadt zu bestätigen.

Beschluss:

Die Wahl von Herrn Rainer Krappmann zum Ersten Kommandanten und Herrn Matthias Gründel zum Stellvertreter des Kommandanten der Freiwilligen Feuerwehr Frauendorf gem. Art. 8 Abs. 4 BayFwG wird bestätigt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 23
Nein-Stimmen: 0

TOP 13	Anmeldung des Bedarfs an Ausrüstungsgegenständen für die Freiwilligen Feuerwehren im Stadtgebiet
---------------	---

Sachverhalt / Rechtslage:

Die Freiwilligen Feuerwehren im Stadtgebiet Bad Staffelstein haben nach Aufforderung ihre Bedarfsmeldungen an Ausrüstungs- und Bekleidungsgegenständen für das Jahr 2014 abgegeben.

Aufgrund der Höhe wurden die Meldungen auf ihre Notwendigkeit überprüft und im Rahmen der finanziellen Leistungsfähigkeit der Stadt Bad Staffelstein überarbeitet.

Diese Prüfung wurde durch Herrn Kreisbrandinspektor Gerhard Elflein, Herrn Kreisbrandmeister Siegfried Hammrich in Zusammenarbeit mit dem federführenden Kommandanten Michael Ludwig, den stellv. Kommandanten Christian Schulz, Herrn Gerätewart Roland Sahr sowie dem Sachbearbeiter Matthias Pospischil durchgeführt.

Um die Einsatzbereitschaft der 21 Freiwilligen Feuerwehren auch weiterhin zu gewährleisten, werden Ausrüstungs- und Bekleidungsgegenstände für 44.122,03 € benötigt.

Diese Summe wurde durch den Vergleich von Angeboten der Firmen Ludwig Feuerschutz aus Bindlach, Raschel aus Memmingen und Ziegler, Mühlau ermittelt. Die Firma Massong aus Erlangen gab kein Angebot ab.

Für den allgemeinen Bedarf sowie die Anschaffung von Schutzkleidung für die Atemschutzträger sind im Haushalt 2014 insgesamt 45.000,00 € vorgesehen.

Auf Anfrage von StR Ernst nach dem gemeldeten Gesamtbedarf durch die Feuerwehren teilte Erster Bürgermeister Kohmann mit, dass der gemeldete Bedarf über 60.000 € lag. Auf Grund der Haushaltsmittel wurden beantragte Anschaffungen verschoben.

Beschluss:

Der Stadtrat genehmigt die Anschaffung der notwendigen Ausrüstungsgegenstände für das Jahr 2014 mit einem Volumen von 44.122,03 €. Die Notwendigkeit wurde durch Herrn Kreisbrandinspektor Gerhard Elflein, Kreisbrandmeister Siegfried Hammrich, Herrn Kommandant Michael Ludwig und Herrn stellv. Kommandant Schulz sowie Herrn Gerätewart Sahr und Herrn Pospischil geprüft und festgelegt.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Ausrüstungsgegenstände bei den Firmen Ludwig, Raschel und Ziegler zu beschaffen. Die Vergabe richtet sich nach dem jeweils wirtschaftlichsten Angebot.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	23
Nein-Stimmen:	0

TOP 14	Anerkennung von Hortplätzen im Adam-Riese-Kinderhort für das Schuljahr 2014/2015
---------------	---

Sachverhalt / Rechtslage:

Der Antrag auf Einführung einer gebundenen Ganztagsklasse im Grundschulbereich an der Adam-Riese-Schule wurde von der Regierung mit dem Hinweis auf die verbotene Klassenmehrung abgelehnt. Nachdem der Bedarf aufgrund der Schülermeldungen für eine Ganztagsbetreuung vorliegt, muss eine dritte Hortgruppe sehr zeitnah eingerichtet werden. In einem gemeinsamen Gespräch mit der Schulleitung und Herrn Träger von der Caritas signalisiert Herr

Träger seine Zustimmung. Bisher waren seitens des Stadtrates 55 Hortplätze anerkannt, benötigt werden für das Schuljahr 2014/2015 75 Hortplätze.

Für die Einrichtung der dritten Hortgruppe sind kleine Umbaumaßnahmen im Umfang von ca. 5.000 € notwendig, die während der Sommerferien vorgenommen werden.

Auf Anfrage von StR Bramann nach dem Wortlaut der Begründung des Ablehnungsbescheides der Regierung teilte Erster Bürgermeister Kohmann mit, dass bis zum Zeitpunkt der Stadtratsitzung die Absage nur mündlich vorlag.

Beschluss:

Der Bedarf von 75 Hortplätzen für das Schuljahr 2014/2015 wird anerkannt. Die für die Umbaumaßnahme notwendigen Mittel in Höhe von 5.000 € werden bereitgestellt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	23
Nein-Stimmen:	0

TOP 15	Sonstiges öffentlich
---------------	-----------------------------

Sachverhalt / Rechtslage:

Erster Bürgermeister Kohmann informierte das Gremium über folgende Veranstaltungen:

- Zugtaufe von 10 Zügen des Franken-Thüringen-Express am 20. August 214 um 17.30 Uhr in Bad Staffelstein
- Altstadtfest: Konzert des Gospelchors „Good News“ am Samstag, 26. Juli um 16.30 Uhr in der kath. Kirche im anschl. Altstadtbegehung; Empfang der Stadt am Sonntag, 27. Juli um 09.00 Uhr und dem Festzug um 14.30 Uhr

Erster Bürgermeister Kohmann verwies auf teilweise verwilderte unbebaute Grundstücke in Wohngebieten. Die Grundstücke sollten 1 – 2mal im Jahr gemäht werden. Ein entsprechender Aufruf erscheint auch im Mitteilungsblatt. .

Die unterschiedlichen Aussagen der politischen Vertreter zur Gleichstromtrasse sorgen bei der Bevölkerung für Verunsicherung, teilte StR Bramann mit. Er schlug vor, Herrn Regierungspräsidenten Wenning in dieser Angelegenheit nochmals anzuschreiben. Auch StR Ernst sprach sich für eine Kontaktaufnahme mit den zuständigen politischen Vertretern über alle Parteigrenzen aus, um die geplante 4. Variante der Gleichstromtrasse zu verhindern. Erster Bürgermeister Kohmann erklärte, dass schon an verschiedene Mandatsträger und Institutionen die Petition des Stadtrates weitergeleitet wurden.

Nicht öffentlicher Teil

Im Anschluss folgte die nichtöffentliche Sitzung.