

# SITZUNG

<b>Gremium:</b>	Grundstücks-, Umwelt- und Bauausschuss
<b>Sitzungstag:</b>	Dienstag, den 12.06.2018
<b>Beginn:</b>	14:30 Uhr
<b>Ende:</b>	17:34 Uhr

Von den 11 ordnungsgemäß geladenen Mitgliedern des Grundstücks-, Umwelt- und Bauausschusses waren 9 anwesend, 5 entschuldigt, so dass die beschlussfähige Zahl, nämlich mehr als die Hälfte der gesetzlichen Mitgliederzahl, anwesend war.

## Tagesordnung:

### Öffentlicher Teil

1. Baupläne
  - 1.1. Bauantrag über Anbau von Wintergärten und Garagenanbau auf Fl.Nr. 741, Gemarkung Horsdorf (Am Brunnsteig 29)
  - 1.2. Bauantrag über Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern auf Fl.Nrn. 1813/17 und 1813/18, Gemarkung Bad Staffelstein (St.-Veit-Str. 1 und 3)
  - 1.3. Bauantrag über Neubau eines Kompetenzzentrums auf Fl.Nrn. 1906/1, 1906/46, Gemarkung Bad Staffelstein (Angerstraße 85)
  - 1.4. Bauantrag über Errichtung einer Werbeanlage am Betriebsgebäude auf Fl.Nr. 900/4, Gemarkung Bad Staffelstein (Horlachenstr. 5)
  - 1.5. Tektur zum Bauantrag über Errichtung einer Garage auf Fl.Nr. 1490/1, Gemarkung Bad Staffelstein (Lessingstr. 5)
  - 1.6. Tektur zum Bauantrag über Errichtung eines Mehrfamilienhauses auf Fl.Nrn. 2 und 3, Gemarkung Unnersdorf (Am Main 2)
2. Sonstige öffentliche Tagesordnungspunkte
  - 2.1. Antrag auf Vorbescheid für Nutzungsänderung (Einbau Notariatskanzlei im EG und I.OG sowie Wohneinheit im DG), Anbau Treppenhaus mit Aufzug, Errichtung von Dachgauben, Balkonen und Kfz-Stellplätzen auf Fl.Nrn. 152, 265, Gem. Bad STE (Bahnhofstr. 47)
  - 2.2. Bauvoranfrage über Errichtung einer Rundbogenhalle auf Fl.Nr. 764, Gemarkung Uetzing
  - 2.3. Bauvoranfrage über Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage auf Fl.Nr. 129, Gemarkung Schönbrunn (Nähe Burgstraße)
  - 2.4. Bauvoranfrage über Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Carport und Doppelgarage auf Fl.Nr. 96/8, Gemarkung Wiesen (Anger 10)
  - 2.5. Bauvoranfrage über Erweiterung des bestehenden Wohnhauses auf Fl.Nr. 1930/35, Gemarkung Bad Staffelstein (Alberadastr. 4)

- 2.6. Bauvoranfrage über Errichtung von zwei Einfamilienhäusern auf Fl.Nrn. 1595/1 und 1595/2, Gemarkung Bad Staffelstein (Von-Eichendorff-Str. 1 a und 5)
  - 2.7. Bauvoranfrage über Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage auf Fl.Nrn. 354, 355, 355/2, Gemarkung Bad Staffelstein (Bamberger Str. 32)
  - 2.8. Antrag auf Beseitigung des Gebäudes und der Doppelgarage auf Fl.Nr. 1906/1, Gemarkung Bad Staffelstein (Angerstraße 85)
  - 2.9. Antrag auf Abbruch des bestehenden Zweifamilienhauses mit Garage auf Fl.Nr. 1663/3, Gemarkung Bad Staffelstein (Unterzettlitzer Str. 49)
  - 2.10. Antrag auf Verlängerung der Baugenehmigung zur Errichtung eines Balkons sowie 2 neue Gauben mit Erweiterung um einen Anbau auf Fl.Nr. 1829/2, Gemarkung Bad Staffelstein (Schubertstr. 16)
  - 2.11. Antrag auf Verlängerung der Baugenehmigung zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses auf Fl.Nr. 37/3, Gemarkung Altenbanz
  - 2.12. Bauleitplanung; Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Residenz am Hirtenberg - Nedensdorf"; Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen und Beschluss der förmli. Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB
3. Sonstiges öffentlich

### **Begrüßung**

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

### **Öffentlicher Teil**

<b>TOP 1</b>	<b>Baupläne</b>
<b>TOP 1.1</b>	<b>Bauantrag über Anbau von Wintergärten und Garagenanbau auf Fl.Nr. 741, Gemarkung Horsdorf (Am Brunsteig 29)</b>

### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag über Anbau von Wintergärten und Garagenanbau am bestehenden Anwesen auf Fl.Nr. 741, Gemarkung Horsdorf (Am Brunsteig 29), wird erteilt.

Ebenso die zur Verwirklichung des Vorhabens erforderliche Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Loffeld – Brunsteig“ hinsichtlich des Garagenstandortes außerhalb der darin vorgesehenen Flächen.

### **Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 9  
Nein-Stimmen: 0

<b>TOP 1.2</b>	<b>Bauantrag über Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern auf Fl.Nrn. 1813/17 und 1813/18, Gemarkung Bad Staffelstein (St.-Veit-Str. 1 und 3)</b>
----------------	---

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag über Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern auf Fl.Nrn. 1813/17 und 1813/18, Gemarkung Bad Staffelstein (St.-Veit-Str. 1 und 3), wird erteilt.

Für die insgesamt 12 Wohnungen werden nach den Maßgaben der städtischen Stellplatz- und Garagensatzung 24 Stellplätze auf den Baugrundstücken nachgewiesen. Die sechs Stellplätze für das Wohnhaus auf Fl.Nr. 1813/18, Gemarkung Bad Staffelstein, die auf dem Nachbargrundstück Fl.Nr. 1813/17, Gemarkung Bad Staffelstein nachgewiesen werden, sind aufgrund der unterschiedlichen Grundstücksnummern noch grundbuchamtlich zu sichern (§ 4 Abs. 2 Stellplatz- und Garagensatzung).

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 9  
Nein-Stimmen: 0

<b>TOP 1.3</b>	<b>Bauantrag über Neubau eines Kompetenzzentrums auf Fl.Nrn. 1906/1, 1906/46, Gemarkung Bad Staffelstein (Angerstraße 85)</b>
----------------	---

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag über Neubau eines Kompetenzzentrums auf Fl.Nrn. 1906/1, 1906/46, Gemarkung Bad Staffelstein (Angerstraße 85), wird erteilt.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „5. Änderung des Bebauungsplanes Südwestlich der Angerstraße“ und entspricht den darin enthaltenen Festsetzungen.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 9  
Nein-Stimmen: 0

<b>TOP 1.4</b>	<b>Bauantrag über Errichtung einer Werbeanlage am Betriebsgebäude auf Fl.Nr. 900/4, Gemarkung Bad Staffelstein (Horlachenstr. 5)</b>
----------------	--

Ein Stadtrat nahm an der Beratung und Abstimmung wegen persönlicher Beteiligung gemäß Art. 49 Abs. 1 Satz 1 GO nicht teil.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag über Errichtung einer Werbeanlage am Betriebsgebäude auf Fl.Nr. 900/4, Gemarkung Bad Staffelstein (Horlachenstr. 5), wird erteilt.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 8  
Nein-Stimmen: 0

<b>TOP 1.5</b>	<b>Tektur zum Bauantrag über Errichtung einer Garage auf Fl.Nr. 1490/1, Gemarkung Bad Staffelstein (Lessingstr. 5)</b>
----------------	--

Da die erforderliche Unterschrift für die Abstandsflächenübernahme nicht vorlag, wird der Tagesordnungspunkt zurückgestellt.

<b>TOP 1.6</b>	<b>Tektur zum Bauantrag über Errichtung eines Mehrfamilienhauses auf Fl.Nrn. 2 und 3, Gemarkung Unnersdorf (Am Main 2)</b>
----------------	--

**Beschluss:**

Der Tektur zum Bauantrag über Errichtung eines Mehrfamilienhauses auf Fl.Nrn. 2 und 3, Gemarkung Unnersdorf (Am Main 2) wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt, vorbehaltlich der Vorlage eines Nachweises einer ausreichenden Erschließung des Baugrundstücks mittels einer grundbuchamtlichen Sicherung.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 9  
Nein-Stimmen: 0

<b>TOP 2</b>	<b>Sonstige öffentliche Tagesordnungspunkte</b>
--------------	---

<b>TOP 2.1</b>	<b>Antrag auf Vorbescheid für Nutzungsänderung (Einbau Notariatskanzlei im EG und I.OG sowie Wohneinheit im DG), Anbau Treppenhaus mit Aufzug, Errichtung von Dachgauben, Balkonen und Kfz-Stellplätzen auf Fl.Nrn. 152, 265, Gem. Bad STE (Bahnhofstr. 47)</b>
----------------	---

**Beschluss:**

Dem Antrag auf Vorbescheid für Nutzungsänderung für den Einbau einer Notariatskanzlei im EG und I.OG, sowie einer zusätzlichen Wohneinheit im Dachgeschoss, Anbau eines Treppenhauses mit Aufzugsanlage, Errichtung von Dachgauben, Balkonen und Kfz-Stellplätzen auf Fl.Nrn. 152, 265, Gemarkung Bad Staffelstein (Bahnhofstr. 47), wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Das Vorhaben liegt innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile (§ 34 Abs. 1 BauGB) und fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die vorhandene Umgebungsbebauung (Mischgebiet - § 6 BauNVO) ein. Das Anwesen liegt im denkmalgeschützten Ensemblebereich Altstadt Bad Staffelstein sowie im gleichnamigen städtebaulichen Sanierungsgebiet, sodass die Maßgaben der Gestaltungssatzung der Stadt Bad Staffelstein Anwendung und auch Beachtung finden. Dem städtebaulichen Sanierungsziel, der Revitalisierung und nachhaltigen Weiternutzung bestehender Gebäude wird ebenfalls vollumfänglich Rechnung getragen. Der moderne Anbau des Treppenhauses grenzt sich deutlich vom historischen Bestand ab. Aus Sicht der Bauverwaltung sollte hinsichtlich der Gestaltung dessen die Materialsprache des Bestandsgebäudes (Sandsteinsockel, Putzfassade, Glaseinschnitte) aufgenommen werden. Durch den Abbruch der Holzlege auf Fl.Nr. 265, Gemarkung Bad Staffelstein, wird der dahinterliegende Stadtmauerrest wieder erlebbar freigestellt. Auch dies wird seitens der Stadt Bad Staffelstein begrüßt.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 9  
Nein-Stimmen: 0

<b>TOP 2.2</b>	<b>Bauvoranfrage über Errichtung einer Rundbogenhalle auf Fl.Nr. 764, Gemarkung Uetzing</b>
----------------	---

**Beschluss:**

Die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens zur Bauvoranfrage über Errichtung einer Rundbogenhalle auf Fl.Nr. 764, Gemarkung Uetzing, wird vorbehaltlich des Vorliegens einer landwirtschaftlichen Privilegierung grundsätzlich in Aussicht gestellt. Das Foliendach soll zur Minimierung der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes in einer dunkelgrünen Farbe gehalten werden

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 9  
Nein-Stimmen: 0

<b>TOP 2.3</b>	<b>Bauvoranfrage über Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage auf Fl.Nr. 129, Gemarkung Schönbrunn (Nähe Burgstraße)</b>
----------------	--

**Beschluss:**

Die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens zur Bauvoranfrage über Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage auf Fl.Nr. 129, Gemarkung Schönbrunn (Nähe Burgstraße), wird bei Vorlage eines entsprechenden Bauantrages grundsätzlich in Aussicht gestellt.

Da das Grundstück im festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Maines liegt, kann die Inaussichtstellung des gemeindlichen Einvernehmens nur unter Vorbehalt der wasserrechtlichen Zulässigkeit erteilt werden.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 9  
Nein-Stimmen: 0

<b>TOP 2.4</b>	<b>Bauvoranfrage über Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Carport und Doppelgarage auf Fl.Nr. 96/8, Gemarkung Wiesen (Anger 10)</b>
----------------	--

**Beschluss:**

Die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens zur Bauvoranfrage über Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Carport und Doppelgarage auf Fl.Nr. 96/8, Gemarkung Wiesen (Anger 10), wird bei Vorlage eines entsprechenden Bauantrages in Aussicht gestellt.

Die zur Verwirklichung des Vorhabens erforderlichen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Döringstadter Straße“ werden hinsichtlich

- Dacheindeckung anthrazit, statt wie festgesetzt ziegelrot
- Errichtung des Carport/Doppelgarage teilweise außerhalb der dafür vorgesehenen Fläche

erteilt. An einer Kniestockhöhe bis max. 75 cm sowie die Maximallänge von Dachüberständen mit max. 40 cm wird mangels Bezugsfall im Plangebiet festgehalten.

#### **Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 9  
Nein-Stimmen: 0

<b>TOP 2.5</b>	<b>Bauvoranfrage über Erweiterung des bestehenden Wohnhauses auf Fl.Nr. 1930/35, Gemarkung Bad Staffelstein (Alberadastr. 4)</b>
----------------	--

#### **Beschluss:**

Die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens zur Bauvoranfrage über Erweiterung des bestehenden Wohnhauses auf Fl.Nr. 1930/35, Gemarkung Bad Staffelstein (Alberadastr. 4), wird bei Vorlage eines entsprechenden Bauantrages grundsätzlich in Aussicht gestellt. Ebenso die zur Verwirklichung des Vorhabens erforderlichen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Südwestlich der Angerstraße – Teil II“ hinsichtlich

- Überschreitung des Baufensters in nordöstliche Richtung
- Erhöhung um ein weiteres Vollgeschoss (II + D statt wie festgesetzt I+D).

Auf dem Grundstück ist mit Einreichung eines Bauantrages die erforderliche Zahl an Stellplätzen nach Maßgabe der städtischen Stellplatz- und Garagensatzung nachzuweisen.

Sollte eine Grundstücksteilung mit dem Anbau beabsichtigt werden, sind separate Hausanschlüsse für Wasser und Kanal vorzusehen und grundbuchamtlich zu sichern. Auch dies ist bei Bauantragstellung zu berücksichtigen.

#### **Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 9  
Nein-Stimmen: 0

<b>TOP 2.6</b>	<b>Bauvoranfrage über Errichtung von zwei Einfamilienhäusern auf Fl.Nrn. 1595/1 und 1595/2, Gemarkung Bad Staffelstein (Von-Eichendorff-Str. 1 a und 5)</b>
----------------	---

#### **Beschluss:**

Die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens zur Bauvoranfrage über Errichtung von zwei Einfamilienhäusern auf Fl.Nrn. 1595/1 und 1595/2, Gemarkung Bad Staffelstein (Von-Eichendorff-Str. 1 a und 5), wird bei Vorlage entsprechender Bauanträge grundsätzlich in Aussicht gestellt.

Ebenso wird die Erteilung einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Pferdsfelder Weg“ hinsichtlich Errichtung des Gebäudes außerhalb des dafür vorgesehenen Baufensters in Aussicht gestellt.

#### **Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 9  
Nein-Stimmen: 0

Bevor der Tagesordnungspunkt 2.7 aufgerufen wurde, bat der Gremiumsvorsitzende um Behandlung, das Gremium stimmte dem einstimmig zu.

<b>TOP 2.7</b>	<b>Bauvoranfrage über Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage auf Fl.Nrn. 354, 355, 355/2, Gemarkung Bad Staffelstein (Bamberger Str. 32)</b>
----------------	---

**Beschluss:**

Die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens zur Bauvoranfrage über Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage auf Fl.Nrn. 354, 355, 355/2, Gemarkung Bad Staffelstein (Bamberger Str. 32), wird bei Vorlage eines entsprechenden Bauantrages grundsätzlich in Aussicht gestellt.

Das Vorhaben liegt innerhalb in Zusammenhang bebauter Ortsteile (§ 34 Abs. 1 BauGB) und fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung grundsätzlich in die vorhandene Umgebungsbebauung ein. Die Gestaltung des Garagengebäudes nach Art des bestehenden, straßenseitig giebelständigen Wohnhauses wird begrüßt, dadurch der derzeit vorhandene historische „Vorstadtcharakter“ erhalten bleibt. Das eingeschossige Wohngebäude mit Flachdach steht in zweiter Reihe zur Bamberger Straße und wird von dort aus aufgrund der bestehenden Bebauung kaum wahrgenommen.

Das Vorhaben liegt im Randbereich des kartierten Bodendenkmals „Altstadt Bad Staffelstein“. Bereits durchgeführte Sondagen haben eine geringe Befundlage (in einer von vier Gruben) ergeben. Zwar wird bei einer Bauausführung nochmals eine archäologische Begleitung notwendig sein, weitere Beeinträchtigungen sind jedoch – auch in Anbetracht des bis zu 1 m mächtig anstehenden Mutterbodens – wohl kaum zu erwarten.

Bei der Gestaltung der Garage sind die Maßgaben der städtischen Stellplatz- und Garagensatzung, insbesondere Zahl und Größe von Stellplätzen – zu beachten.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 9  
Nein-Stimmen: 0

<b>TOP 2.8</b>	<b>Antrag auf Beseitigung des Gebäudes und der Doppelgarage auf Fl.Nr. 1906/1, Gemarkung Bad Staffelstein (Angerstraße 85)</b>
----------------	--

**Beschluss:**

Dem Antrag auf Beseitigung des Gebäudes und der Doppelgarage auf Fl.Nr. 1906/1, Gemarkung Bad Staffelstein (Angerstraße 85), wird seitens der Stadt Bad Staffelstein zugestimmt.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 9  
Nein-Stimmen: 0

<b>TOP 2.9</b>	<b>Antrag auf Abbruch des bestehenden Zweifamilienhauses mit Garage auf Fl.Nr. 1663/3, Gemarkung Bad Staffelstein (Unterzettlitzer Str. 49)</b>
----------------	---

**Beschluss:**

Dem Antrag auf Abbruch des bestehenden Zweifamilienhauses mit Garage auf Fl.Nr. 1663/3,

Gemarkung Bad Staffelstein (Unterzettlitzer Str. 49), wird seitens der Stadt Bad Staffelstein zugestimmt.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 9  
Nein-Stimmen: 0

<b>TOP 2.10</b>	<b>Antrag auf Verlängerung der Baugenehmigung zur Errichtung eines Balkons sowie 2 neue Gauben mit Erweiterung um einen Anbau auf Fl.Nr. 1829/2, Gemarkung Bad Staffelstein (Schubertstr. 16)</b>
---------------------	---

**Beschluss:**

Dem Antrag auf Verlängerung der Baugenehmigung zur Errichtung eines Balkons sowie 2 neue Gauben mit Erweiterung um einen Anbau auf Fl.Nr. 1829/2, Gemarkung Bad Staffelstein (Schubertstr. 16), um zwei weitere Jahre wird seitens der Stadt Bad Staffelstein zugestimmt.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 9  
Nein-Stimmen: 0

<b>TOP 2.11</b>	<b>Antrag auf Verlängerung der Baugenehmigung zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses auf Fl.Nr. 37/3, Gemarkung Altenbanz</b>
---------------------	---

**Beschluss:**

Dem Antrag auf Verlängerung des Vorbescheides zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses auf Fl.Nr. 37/3, Gemarkung Altenbanz, für weitere zwei Jahre (Art. 71 Satz 3 BayBO) wird zugestimmt.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 9  
Nein-Stimmen: 0

<b>TOP 2.12</b>	<b>Bauleitplanung; Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Residenz am Hirtenberg - Nedensdorf"; Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen und Beschluss der förmlichen Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB</b>
---------------------	--

Der Stadtrat der Stadt Bad Staffelstein hat in seiner Sitzung am 14.06.2016 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Residenz am Hirtenberg – Nedensdorf“ beschlossen. Der Grundstücks-, Umwelt- und Bauausschuss billigte in seiner Sitzung am 04.07.2017 den vom Architekten Bernhard Hof erstellten Vorentwurf und beschloss die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB. Die frühzeitige Beteiligung erfolgte in der Zeit vom 31.07.2017 bis

30.08.2017. Die dabei eingegangenen Stellungnahmen wurden geprüft und mit den Planzielen gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen:

**A. FÖRMLICHE TRÄGER- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG, KEINE STELLUNGNAHMEN ABGEGEBEN**

**Sachverhalt:**

Von folgenden Behörden und/oder sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden keine Stellungnahmen abgegeben:

- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Regionaler Planungsverband Oberfranken West
- Stadt Lichtenfels
- Markt Ebensfeld
- Gemeinde Itzgrund

**Kenntnisnahme:**

Die Stadt nimmt zur Kenntnis, dass seitens von genannten Behörden und/oder sonstigen Trägern öffentlicher Belange keine Stellungnahmen abgegeben wurden.

**B. FÖRMLICHE TRÄGER- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG, STELLUNGNAHMEN ABGEGEBEN OHNE EINWÄNDE, BEDENKEN, HINWEISE UND/ODER EMPFEHLUNGEN**

**Sachverhalt:**

Von folgenden Behörden und/oder sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen ohne Einwände, Bedenken, Hinweise und/oder Empfehlungen abgegeben:

- Gemeinde Untersiemau

**Kenntnisnahme:**

Die Stadt Bad Staffelstein nimmt zur Kenntnis, dass seitens der vorgenannten Behörden und/oder sonstigen Träger öffentlicher Belange gegen die vorgelegte Planung keine Bedenken bestehen.

**C. FÖRMLICHE TRÄGER- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG, STELLUNGNAHMEN ABGEGEBEN MIT EINWÄNDEN, BEDENKEN, HINWEISEN UND/ODER EMPFEHLUNGEN**

**Sachverhalt:**

Von folgenden Behörden und/oder sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen mit Einwänden, Bedenken, Hinweisen oder Empfehlungen abgegeben:

1. **Bund Naturschutz in Bayern e. V., Schreiben vom 4. August 2017**

**Sachverhalt:**

Generell gilt für eine harmonische Siedlungsentwicklung, dass Landschaftsbeeinträchtigungen und Flächenverbrauch im Außenbereich – hier 1,63 Hektar – unbedingt zu vermeiden sind.

Immer wieder weisen wir auf die Nutzung von stadtnahen, unbebauten Grundstücken hin und auch auf die Leerstände innerhalb bestehender Ortschaften. Diese gilt es vorrangig zu nutzen!

Im Übrigen handelt es sich hier um eine landwirtschaftliche genutzte Fläche, deren Verluste auch von Seiten der Landwirtschaft immer wieder kritisiert wird.

Die Erschließung über die schmale Straße, die zudem noch verlängert werden müsste, ist eine weitere unnötige Flächeninanspruchnahme, die mit dem Bauvorhaben einhergeht. Außerdem ist ein Begegnungsverkehr (erhebliche Zunahme durch zusätzlichen Ziel- und Quellverkehr) in diesem Bereich als problematisch anzusehen.

Gerade beim Standort eines Altenheimes ist außerdem von herausragender Bedeutung, dass die rüstige, ältere Generation sich in einer lebendigen Innenstadt wesentlich wohler fühlt, eingebunden in das öffentliche Leben, auch mit Kindern und jungen Leuten, als in weitab gelegenen und mit öffentlichen Verkehrsmitteln schlecht erreichbaren Arealen.

Aus den genannten Gründen bitten wir, von der Genehmigung eines solchen Bauvorhabens unbedingt Abstand zu nehmen.

**Beschluss:**

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

In vorliegendem Fall war es, trotz intensiver Suche, nicht möglich ein stadtnahes, unbebautes Grundstück in der benötigten Größe oder Leerstände innerhalb bestehender Ortschaften zu erhalten. Letztendlich wurde die landwirtschaftlich genutzte Fläche zum Kauf angeboten.

Die naturschutzfachliche Eingriffsregelung wird auf Grundlage des vom Bayerischen Staatsministerium für Landschaftsentwicklung und Umweltfragen herausgegebenen Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ in seiner ergänzten Fassung von 2003 abgehandelt.

Für die bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche wird eine Ausgleichsfläche (mit Faktor 0,4) von mind. 4.760 m<sup>2</sup> Intensivgrünland in eine artenreiche Extensivwiese umgewandelt. Der vorhabenbedingte Eingriff in Natur und Landschaft in der entsprechenden Flächengröße kann außerhalb des Plangebietes in geeigneter Weise vollständig kompensiert werden (s. hierzu Nr. 10 der Begründung). Das Grundstück ist kurz vor dem Erwerb, es liegt in der Gemarkung Nedensdorf, Fl.Nr. 247 und besitzt eine Fläche von ca. 5.600 m<sup>2</sup>.

Die Zufahrt über die vorhandene Straße „Hirtenberg“ benötigt im Gegensatz zu den anderen geprüften Varianten die geringste Flächeninanspruchnahme. Eine Zufahrt über die westlich des Grundstückes verlaufende Straße ist wirtschaftlich nicht zumutbar, so ist u.a. ein Brückenbauwerk im Bereich des Grabens nötig mit dem auch ein größerer Flächenverbrauch einhergeht. Zudem würde das vorhandene kartierte Biotop durchschnitten werden, was einen unverhältnismäßigen Eingriff in die Naturschutzfläche darstellen würde. Die vorhandene Breite der Straße mit 4,70 m ist nach RAST auch im Begegnungsverkehr ausreichend, sie wird in der Breite bis zur Grundstückseinfahrt verlängert.

Bei dem geplanten Gebäude handelt es sich um kein Altenheim im herkömmlichen Sinn. Es werden Wohnungen für alte Menschen errichtet, zum Teil mit Intensivpflege, außerdem eine Palliativstation und ein kleinerer Hotelbereich vor allem für Verwandtenbesuche. Dadurch wird keine erhebliche Zunahme des Ziel- und Quellverkehrs erwartet. Für die rüstigeren Bewohner der Altenwohnungen ist ein regelmäßig verkehrender Shuttlebus geplant, so dass eine Einbindung dieses Personenkreises in das öffentliche Leben der Innenstadt gewährleistet werden soll.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 7  
Nein-Stimmen: 2

**2. Telekom Deutschland GmbH, Schreiben vom 8. August 2017****Sachverhalt:**

Gegen die oben aufgeführte Planung haben wir keine Einwände.

Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom.

Zur Versorgung des neuen Baugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets einer Prüfung vorbehalten.

Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich des Baugebietes stattfinden werden.

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

**Beschluss:**

Die Stadt nimmt zur Kenntnis, dass seitens der Deutschen Telekom GmbH gegen die vorgelegte Planung keine Einwände bestehen. Die gegebenen Hinweise der Telekom Deutschland GmbH werden im Rahmen der Ausführungsplanung sowie bei der Bauausführung berücksichtigt.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 9  
Nein-Stimmen: 0

**3. Wasserwirtschaftsamt Kronach, Schreiben vom 11. August 2017****Sachverhalt:****3.1 Wasserversorgung, Grundwasserschutz**

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

Die öffentliche Wasserversorgung von Nedensdorf erfolgt über den Zweckverband zur Wasserversorgung der Banzer Gruppe mit den beiden Gewinnungsanlagen Horizontalfilterbrunnen Kösten und Tiefbrunnen Pülsdorf. Die Wasserversorgungsanlage ist sowohl in qualitativer als auch in quantitativer Hinsicht als gesichert anzusehen. Nach überschlägiger Abschätzung unter Zugrundelegung der in den Planungsunterlagen dargestellten Bettenzahl als Planungsgröße (nur ein Vollgeschoss?), sollte der Wassermehrbedarf über die vorgenannte Anlage noch gedeckt werden können. Gegebenenfalls bedarf es hinsichtlich der Löschwasserbereitstellung einer gesonderten Betrachtung. Die Nachweise über ausreichende Druckverhältnisse und Speicherkapazitäten sowie zur Spitzenbedarfsabdeckung sind durch den Zweckverband, als Betreiber der örtlichen Wasserversorgungsanlage, 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.

Ein Stadtrat war bei der Abstimmung nicht anwesend.

#### **Beschluss:**

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

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

Die öffentliche Wasserversorgung erfolgt über den Zweckverband zur Wasserversorgung der Banzer Gruppe mit den beiden Gewinnungsanlagen Horizontalfilterbrunnen Kösten und Tiefbrunnen Pülsdorf. Die Wasserversorgung ist sowohl in qualitativer als auch in quantitativer Hinsicht als gesichert anzusehen. Der Wassermehrbedarf kann über die vorgenannte Anlage noch gedeckt werden.

Die Nachweise über ausreichende Druckverhältnisse und Speicherkapazitäten sowie zur Spitzenbedarfsabdeckung werden durch den Zweckverband, als Betreiber der örtlichen Wasserversorgungsanlage, in eigener Zuständigkeit geführt. Der Zweckverband zur Wasserversorgung der Banzer Gruppe wurde als sonstiger Träger öffentlicher Belange gesondert am Verfahren beteiligt.

Der Löschwasserbedarf soll durch einen Löschteich mit 100 m<sup>3</sup> Inhalt gesichert werden. Der Bedarf wurde nochmals überprüft. Zur Beurteilung der erforderlichen Löschwassermenge ist das Arbeitsblatt W 405 - Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung- des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. -DVGW- zu beachten. Danach ist für das Gebäude bei einer kleinen Brandausbreitungsgefahr (feuerbeständige oder feuerhemmende Umfassung, harte Bedachung) eine Wassermenge von mindestens 48 m<sup>3</sup>/h (800 l/min) über einen Zeitraum von zwei Stunden erforderlich. Dies wird durch den Löschteich gewährleistet.

#### **Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen:	8
Nein-Stimmen:	0

### **3.2 Abwasserbeseitigung, Gewässerschutz**

Die Abwasserentsorgung des Stadtteils Nedensdorf erfolgt im Trennsystem.

Das Schmutzwasser wird nach Unnersdorf gepumpt und im weiteren Verlauf der zentralen städtischen Kläranlage Bad Staffelstein zugeführt. Die dortige Abwasserreinigung entspricht dem Stand der Technik. In der uns vorliegenden Schmutzfrachtberechnung für das Einzugsgebiet der Zentralkläranlage Bad Staffelstein aus dem Jahre 2011 ist die in Rede stehende Erweiterung der Siedlungsfläche nicht enthalten. Eine entsprechende Überprüfung / Aktualisierung unter Berücksichtigung des dann höheren Schmutzwasseranfalls wird deshalb empfohlen.

Das anfallende Niederschlagswasser in Nedensdorf wird über diverse Regenwasserkanäle und insgesamt drei Einleitungsstellen dem Main zugeführt. Die Einleitungen wurden mit Wasserrechtsbescheid vom 14.04.2008 genehmigt.

Alle Möglichkeiten zur Minimierung von Flächenversiegelungen sowie der dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung und Regenwasserbewirtschaftung sollten soweit möglich berücksichtigt werden. Insofern werden die gemäß Bauleitplanung vorgesehe-

ne 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. § 55 Abs. 2 WHG). Wir weisen darauf hin, dass gemäß Begründung zum Bebauungsplan unter Ziffer 7.3 die abwassertechnische Entsorgung des Siedlungsbereiches wie vorgenannt im Trennsystem erfolgen soll. Im Widerspruch dazu wird im Planenteil „Planliche und textliche Festsetzungen / Hinweise“ festgelegt, dass Schmutzwasser und Niederschlagswasser über einen Schmutzwasserkanal entsorgt wird. Um Fehlinterpretationen zu vermeiden, sollte hier eine Korrektur erfolgen. Soweit keine dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung möglich sein sollte, wäre neben dem Schmutzwasserkanal noch ein separater Regenwasserkanal erforderlich.

Für die Versickerung des Niederschlagswassers darf, soweit der Anwendungsbereich der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) nicht greift, auf die wasserrechtliche Genehmigungspflicht hingewiesen werden. In diesen Zusammenhang sind auch die einschlägigen technischen Regelwerke (DWA-Merkblatt M153 in Verbindung mit DWA-Arbeitsblatt A138) zu beachten.

### **Beschluss:**

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Zwischenzeitlich liegt eine neue wasserrechtliche Genehmigung vom Januar 2018 für die Kläranlage Bad Staffelstein vor. Das anfallende Schmutzwasser der geplanten Maßnahme kann von der Kläranlage aufgenommen werden. Dies wurde nochmals per E-Mail vom 11.06.2018 des für die Stadt Bad Staffelstein tätigen Ingenieurbüro Miller bestätigt.

Das anfallende Niederschlagswasser soll, neben der Speisung des Löschwasserteiches, geeigneten Versickerungsanlagen (Sickerschächte, Sickerdohlen oder eine Rohrrigolen-Versickerung in den Untergrund) zugeleitet werden, das bestehende Kanalsystem wird nicht zusätzlich belastet. Die geplante Dachbegrünung kann durch ihre Speicherwirkung beachtliche Niederschlagsmengen zurückhalten, die dann langsam verdunsten oder gedrosselt abgeleitet werden.

Parkflächen und Zufahrten sollen versickerungsfähig gestaltet werden, so sind z. B. Kies- oder Splitdecken für Parkplätze, Schotterrassen, Rasengittersteine oder Rasenfugenpflaster angedacht.

In der Begründung zum Bebauungsplan unter Ziffer 7.3 und in den „Planlichen und textlichen Festsetzungen I Hinweisen wurden entsprechende, gleichlautende Korrekturen vorgenommen:

#### **„7.3 Abwasserentsorgung**

##### **7.3.1 Schmutzwasser**

Das Schmutzwasser wird in den Ortskanal eingeleitet. Im unteren Bereich der Ortsstraße „Hirtenberg“ befindet sich ein Ortskanal (DN 400 B, der dann auf einen Rohrdurchmesser DN 200 PVC reduziert ist). Im Zuge des Straßenausbaus wird der Kanal den Erfordernissen entsprechend verlängert.

##### **7.3.2 Niederschlagswasserentsorgung**

Das Niederschlagswasser wird zum einen Teil über Sickerschächte, Sickerdohlen oder Rohrrigolen-Versickerung dem Grundwasser zugeführt, zum anderen Teil in den zu errichtenden Löschwasserteich geleitet.

Der Anwendungsbereich der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) greift nicht, da das Niederschlagswasser

- außerhalb von Wasserschutz- und Heilquellenschutzgebieten und von Altlasten und Altlastverdachtsflächen versickert wird,
- nicht durch häuslichen, landwirtschaftlichen, gewerblichen oder sonstigen Gebrauch in seinen Eigenschaften nachteilig verändert ist,

- nicht mit anderem Abwasser oder mit wassergefährdenden Stoffen vermischt ist und die Anforderungen nach § 3 und etwaige weitergehende Anforderungen nach § 4 Abs. 1 Satz 1 erfüllt sind (schadloses Versickern von gesammeltem Niederschlagswasser). Eine wasserrechtliche Genehmigung hierfür wird mit dem Bauantrag beantragt.“

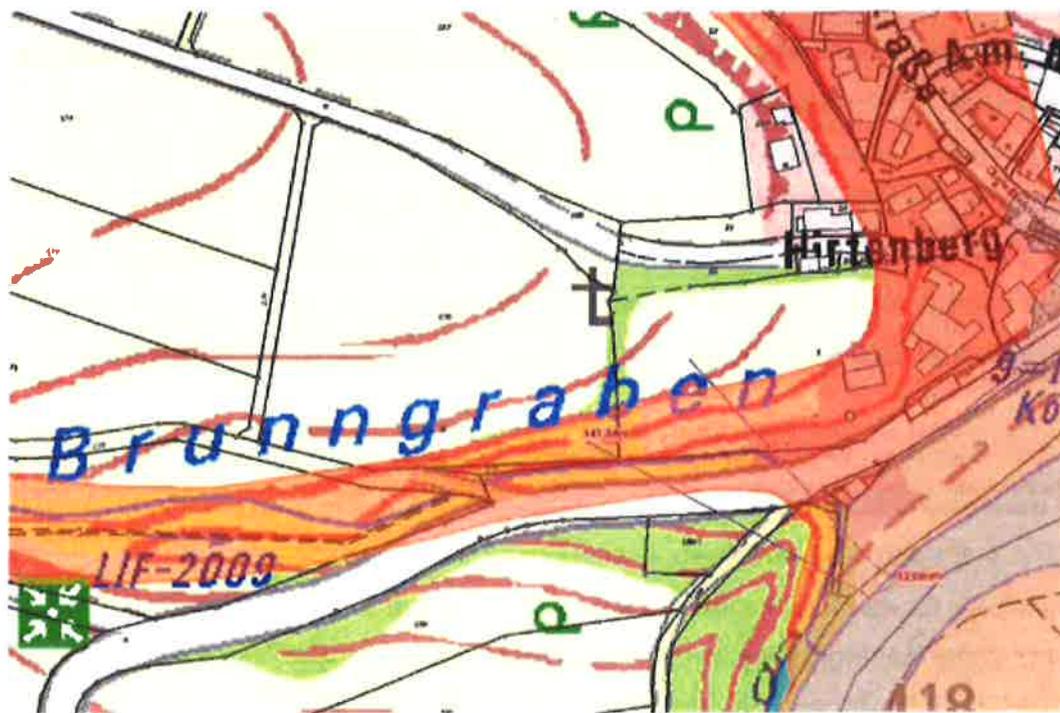
### Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	9
Nein-Stimmen:	0

### 3.3. Überschwemmungsgebiete, Hochwasserschutz, wild abfließendes Wasser

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in ca. 150 m Entfernung vom Main, aber außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets bzw. des Überschwemmungsgebiets bei HQextrem.

Unmittelbar südlich des Geltungsbereichs verläuft der Brunngraben, ein Gewässer 3. Ordnung. Das Überschwemmungsgebiet der Brunngraben ist nicht bekannt. Der südöstliche Rand der Fl.-Nr. 276 liegt allerdings im sog. wassersensiblen Bereich (s. Abbildung).



Ein Hinweis auf eine potentielle Lage im Überschwemmungsgebiet ist somit gegeben. In diesem Zusammenhang möchten wir auf folgendes hinweisen:

Gemäß § 77 WHG sind Überschwemmungsgebiete in ihrer Funktion als Rückhalteflächen zu erhalten (Erhaltungsgebot). Das grundsätzliche Erhaltungsgebot des § 77 WHG steht nach den dort geregelten Maßgaben der Ausweisung von Bauflächen in Bebauungsplänen entgegen (BayVGH, Beschl. v. 31.08.2009 - 8 ZB 09.1618). § 77 WHG ist als Planungsleitsatz (vgl. BayVGH vom 26. Januar 2009 - Az.1 B 07,151) von der Kommune im Rahmen ihrer planerischen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB entsprechend zu berücksichtigen.

Über den konkreten Stellenwert der genannten mit dem Hochwasserschutz in Zusammenhang stehenden Belange entscheidet die Gemeinde anhand der Maßstäbe einer gerechten Abwägung im Sinn von § 1 Abs. 7 BauGB. Eine sachgerechte Abwägung

setzt voraus, dass im Raum stehende Hochwassergefahren und gegebenenfalls auch Schutzvorkehrungen im Rahmen der Zusammenstellung des Abwägungsmaterials vollständig ermittelt werden (Abwägungsvorgang). Bedarf es für die Zusammenstellung des notwendigen Abwägungsmaterials weiterer sachverständiger Untersuchungen, Gutachten oder Bestandsaufnahmen, muss die planende Gemeinde derartige Untersuchungen durchführen lassen. Ist das Abwägungsmaterial vollständig ermittelt, sind die Hochwassergefahren und Schutzmöglichkeiten im Hinblick auf ihre Bedeutung für die jeweilige Planung zu bewerten und mit dem ihnen objektiv zukommenden Gewicht in der Abwägungsentscheidung zu berücksichtigen, damit einem Abwägungsergebnis zuzuführen. Es ist in der Rechtsprechung anerkannt, dass sich eine Abwägung wegen unvollständigen Abwägungsmaterials als fehlerhaft erweist, wenn keine näheren Ermittlungen angestellt werden, in welcher Häufigkeit mit Überschwemmungen zu rechnen sein wird und welche Hochwasserstände dabei voraussichtlich erreicht werden (OVG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 17. Oktober 1990, BauR 1991, 45 = BRS 50 Nr. 40) oder wenn die Gemeinde eine von der zuständigen Wasserbehörde vor Erlass des Bebauungsplans in einem Überschwemmungsgebiet geforderte fachgutachterlich abgestützte Bestandsaufnahme nicht einholt (BayVGH, Urteil vom 15. Dezember 2000, Az. 26 N 96.2710).

Auf die Planerhaltungsvorschriften zum Abwägungsvorgang und Abwägungsergebnis in §§ 214 ff. BauGB wird verwiesen. Weiterhin möchten wir auf die Handlungsanleitung der ARGE BAU für den Einsatz rechtlicher und technischer Instrumente zum Hochwasserschutz in der Raumordnung, in der Bauleitplanung und bei der Zulassung von Einzelbauvorhaben hinweisen (insbesondere Kap 3.3 und 3.4).

Das Vorhaben liegt am Fuße der Eierberge in Hanglage. Bei Starkniederschlägen, die in der jüngeren Vergangenheit gehäuft auftreten, ist mit breitflächig über die Oberfläche abfließendem Wasser, sog. „wild abfließendem Oberflächenwasser“, zu rechnen. Es wird angeregt, dies in den Planungen zu berücksichtigen und entsprechende bauliche Vorkehrungen zu treffen.

#### **Beschluss:**

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Der durch die Hoch- und Tiefbauten betroffene Bereich des Grundstückes liegt oberhalb des Überschwemmungsgebietes des Brunnengrabens außerhalb des sog. wassersensiblen Bereiches. Das mögliche Überschwemmungsgebiet in seiner Funktion als Rückhaltefläche bleibt in vollem Maße erhalten.

Das Baugrundstück weist vom nordwestlichen Eckpunkt aus ein Gefälle nach Südosten auf, der nördlich vorbeiführende Plattenweg liegt etwas tiefer als das Baugrundstück, er führt weiter nach Osten und wird dort zu einer immer steiler werdende Hohl-gasse. Somit kann von Norden bei Starkregenereignissen kein wild abfließendes Oberflächenwasser auf das Grundstück gelangen oder darüber laufen. Das westliche Nachbargrundstück weist wiederum ab dem trennenden Feldweg ein Gefälle nach Westen auf, somit gelangt auch von hier kein Oberflächenwasser auf das Baugrundstück.

Das wild abfließende Oberflächenwasser auf dem Baugrundstück wird über Sickerdohlen oder eine Rohrigolen-Versickerung in den Untergrund eingeleitet, dadurch wird das auf dem Grundstück anfallende Wasser nicht auf benachbarte Grundstücke geleitet.

#### **Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen:	9
Nein-Stimmen:	0

**Sachverhalt Schreiben 12. Oktober 2016:**

Wir haben die Planungsunterlagen überprüft.

Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Je nach Leistungsbedarf, könnte eine Kabelverlegung ab unserer Trafostation „Nedensdorf – 108374“, Obere Dorfstraße notwendig werden. 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 Straßenbauträger und anderen Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 6 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk AG schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

**Beschluss:**

Die Stellungnahme der Bayernwerk Netz GmbH wird zur Kenntnis genommen. Das Bayernwerk wird in die Erschließungsplanungsphase eingebunden, der Baubeginn wird rechtzeitig vorher mitgeteilt.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen:	9
Nein-Stimmen:	0

Ein Stadtrat verließ um 16.13 Uhr die Sitzung.

**5. Landratsamt Lichtenfels, Schreiben vom 25. August 2017****Sachverhalt:****1. Allgemeines / Baurecht**

- 1.1 Die planlichen Festsetzungen sind mit den im Plan tatsächlich genutzten Darstellungen abzugleichen. So ist unter Nr. 2.3 die „Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß gem. Nutzungsschablone“ mit III angegeben; in der Nutzungsschablone auf dem Plan ist aber keine Geschoszahl angegeben, sondern nur die Wandhöhe (vgl. Nr. 2.4 zum Maß der baulichen Nutzung). Unter Nr. 3.3. ist „FD“ „Flachdach begrünt gem. Nutzungsschablone“ angegeben; in der Nutzungsschablone auf dem Plan ist aber keine Dachform vorgegeben. Die Festsetzungen Nm. 4.1, 4.2, 4.3, 4.4, 4.5 und 5.1 sind auf dem Plan nicht zu sehen / finden.
- 1.2 In der Begründung wird unter Ziffer 7.5 die Erforderlichkeit eines Löschwasserteiches festgestellt. Dieser sollte im Plan bereits berücksichtigt und dargestellt werden.
- 1.3 Aufgrund der Lage des geplanten ca. 10 0m langen Baukörpers mit ca. 70 m langen Flügelbauten auf einem Höhenzug und dem tiefer situierten dörflich strukturiertem Umfeld ist auf die Gestaltung und die Einfügung besonders zu achten. Die Baukörper sollten eine deutliche Gliederung, wie bereits im Höhenversatz zu erkennen, erhalten. Es sollten im Bebauungsplanverfahren entsprechende Systemansichten und Schnitte mit Höhenbezug auf den Höhenbezugspunkt, dem vorhandenen und dem geplanten Gelände und die durch eine Grünfläche getrennte Kreisstraße zur Entscheidungsfindung entworfen werden. Für die Farbgestaltung ist eine entsprechend zurückhaltende Farbwahl erforderlich.

- 1.4 Die Kreisstraße LIF 7 liegt im Überschwemmungsgebiet und war bereits mehrfach überflutet. Der hochwasserfreie Zugang zum Objekt sollte daher frühzeitig mit Feuerwehr und Kreisbrandrat abgestimmt werden.
- 1.5 Die Datumsbezüge im Umweltbericht zum Stand des Bebauungsplan(-entwurfs) sind zur Vermeidung von Rechtsunsicherheiten spätestens vor der abschließenden Ausfertigung zu prüfen und ggf. zu berichtigen. So wird auf S. 4 des Umweltberichts unter Nr. 1.1 und auf S. 5 in der Abbildungsunterschrift der Bebauungsplan mit Stand 04.07.2016 genannt; richtig müsste wohl sein 04.07.2017. Unstimmig ist bei der Abbildungsunterschrift auch die Formulierung "... Stand 04.07.2016 (erhalten am 15.05.2016)..." (bereits am 15.05.16 der Stand 04.07.16 bekannt???)
- 1.6 Beim Landratsamt sind 3 Anschreiben von Anliegern zum Bebauungsplanentwurf eingegangen. Diese werden in der Anlage zur zuständigen Bearbeitung übersandt.

## 2. Naturschutzrecht

- 2.1 Das geplante Baugebiet befindet sich ca. 100 m südwestlich der Ortslage der ländlich geprägten Ortschaft Nedensdorf in der freien Feldflur, wo es einen Fremdkörper darstellt. Aus Sicht von Naturschutz und Landschaftspflege wäre im Sinne der Erhaltung der unverbauten, von Land- und Forstwirtschaft geprägten Landschaft des Itz-Baunach Hügellands, ein Standort in Anbindung an den Hauptort Bad Staffelstein günstiger.
- 2.2 Durch die Sonderbaufläche wird in erster Linie Ackerland überbaut. Allerdings werden auch ca. 1000 m<sup>2</sup> einer insgesamt ca. 2500 m<sup>2</sup> großen relativ naturnahen Fläche überbaut, die sich auf Grund der aufgegebenen landwirtschaftlichen Nutzung im letzten Jahrzehnt zu einem Biotop entwickelt hat (vgl. Anlage). Die letzte Biotopkartierung fand 2006 statt und konnte daher die schutzwürdige Fläche noch nicht erfassen. Es handelt sich um eine Hecke v.a. aus Schlehen und Wildlingen von Pflaumenbäumen sowie mit einigen z.T. alten Obstbäumen auf der Böschung zum Ackerland. Südlich davon befindet sich eine dreieckige artenreiche Wiesenbrache mit vielen Wildkräutern. Zur Zeit der Ortseinsicht am 2.8.2017 wurde der Blühaspekt von Wiesenflockenblume und Odermennig beherrscht, zahlreiche Schmetterlinge besuchten die Blüten.
- 2.3 Die Planunterlagen enthalten zwar mit Umweltbericht, Eingriffsregelung im Baurecht und Festsetzungen zur Grünordnung und zum Ausgleich formal die für die Abarbeitung des Themas Naturschutz erforderlichen Punkte, inhaltlich sind sie jedoch unzureichend behandelt: Es fehlt eine Eingriffs-/Ausgleichsberechnung, schützenswerte naturnahe Bereiche wurden nicht berücksichtigt (s.o.), Gestaltung und Sicherung von Ausgleichsflächen wurde nicht beschrieben und festgesetzt. Hier sind die Unterlagen nachzuarbeiten.
- 2.4 Die textliche Festsetzung 4.9, dass je 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen ist, macht in Wohnbaugebieten Sinn, nicht jedoch bei einem einzelnen großen Bauvorhaben.
- 2.5 Die textliche Festsetzung 4.8 - Gestaltungsplan vorlegen - ist aus Sicht von Naturschutz und Landschaftspflege jedoch sehr sinnvoll und sollte in jedem Fall Bestandteil der Festsetzungen bleiben.

## 3. Wasserrecht

Auf die Ausführungen in der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Kronach vom 11.08.2017 hinsichtlich der Lage des Bebauungsplangebietes im wassersensiblen Bereich des Brunngrabens und des wild abfließenden Wassers wird verwiesen.

### Beschluss:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Die in der Stellungnahme des Landratsamtes Lichtenfels vom 25. August 2017 aufgeführten Punkte wurden alle berücksichtigt bzw. abgeändert:

#### Zu 1.1:

Die planlichen Festsetzungen sind mit den im Plan tatsächlich genutzten Darstellungen abgeglichen.

#### Zu 1.2.

Der Löschwasserteich wurde im Plan dargestellt.

Zu 1.3.

Systemansichten und Schnitte mit Höhenbezug auf den Höhenbezugspunkt, auch durch die Grünfläche bis zur Kreisstraße wurden zwischenzeitlich erstellt und liegen vor. Bei der Farbgestaltung wird eine entsprechend zurückhaltende Farbwahl getroffen. Die textlichen Festsetzungen wurden unter Nummer 3.3 entsprechend ergänzt.

Zu 1.4.

Die Zufahrt bei Hochwasser ist laut Herrn Kreisbrandrat Vogler grundsätzlich gesichert. Er sieht aber auch einen weiteren Weg über die Ortschaft Stadel bei Hochwasser als Zufahrtsgesichert an. Somit besteht auch eine ungehinderte Zufahrt der Feuerwehren aus dem benachbarten Landkreis Coburg im Hochwasserfall. Eine weitere Zuwegung aus Richtung Wiesen, von Süden her, ist über die Wege Fl.Nrn. 280, 456 bzw. 267 und 266, alle Gemarkung Nedensdorf, möglich. Da in den beiden Ortschaften Wiesen und Stadel in den kommenden Jahren gemäß dem Feuerwehrbedarfsplan der Stadt Bad Staffelstein je ein TSF-W stationiert wird, wäre sowohl die Hilfsfrist eingehalten als auch geeignetes Gerät und Mannschaft im Brandfall vorhanden.

Herr KBR Vogler empfahl darüber hinaus eine Zufahrtsstraße zum geplanten Bereich der „Residenz am Hirtenberg“ am Feuerwehrhaus Nedensdorf vorbei über den „Grünweg“ zu errichten, da aufgrund der beengten Platzverhältnisse über die vorhandene obere Straße eine eingeschränkte Zufahrtsmöglichkeit für Rettungsfahrzeuge zum Objekt zu erwarten ist. Der Ausbau des Grünweges wurde geprüft, hat sich aber wegen der Topographie als schwierig realisierbar und unwirtschaftlich erwiesen. Über den „Grünweg“ ist jedoch im Brandfall eine sehr gute Löschwasserversorgung über eine Schlauchleitungsstrecke mit der Entnahmestelle „Main“ gegeben (Main, Kreisstraße LIF 7 (Fl.Nr. 343, Gem. Nedensdorf) – zum Baugrundstück). Da der Bereich vor dem Feuerwehrhaus bei Hochwasser teilweise überspült ist, ist eine zweite Zufahrt für Feuerwehrfahrzeuge zum Baugrundstück aus Richtung Wiesen, wie oben ausgeführt, vorhanden.

Zu 1.5.

Die Datumsbezüge im Umweltbericht wurden geändert.

Zu 1.6.

Die drei Stellungnahmen sind bei der Stadt Bad Staffelstein eingegangen und werden unter „E. Förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung“ abgehandelt.

Zu 2.1

Es wurden verschiedene Alternativen geprüft, es konnte aber kein anderes Grundstück in Anbindung an den Hauptort Bad Staffelstein gefunden und erworben werden.

Zu 2.2

Die Baugrenzen wurden im Süden unter Einbindung der Naturschutzbehörde geändert (Reduzierung im Plan dargestellt), dadurch wird das tatsächlich vorhandene Biotop nicht berührt.

Zu 2.3.

Schützenswerte Bereiche wurden durch die Reduzierung der Baugrenzen berücksichtigt. Die naturschutzfachliche Eingriffsregelung wird auf Grundlage des vom Bayerischen Staatsministerium für Landschaftsentwicklung und Umweltfragen herausgegebenen Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ in seiner ergänzten Fassung von 2003 abgehandelt.

Für die bisher landwirtschaftlich intensiv genutzte Fläche wird eine Ausgleichsfläche (mit Faktor 0,4) von mind. 4.760 m<sup>2</sup> von Intensivgrünland in eine artenreiche Extensivwiese umgewandelt. Der vorhabenbedingte Eingriff in Natur und Landschaft in der entsprechenden Flächengröße kann außerhalb des Plangebietes in geeigneter Weise (Umwandlung von mind. 4.760 m<sup>2</sup> von Intensivgrünland in eine artenreiche Extensivwiese) vollständig kompensiert werden (s. auch Punkt 10 der Begründung). Das Grundstück ist kurz vor dem Erwerb, es liegt in der Gemarkung Nedensdorf, Fl.Nr. 247 und besitzt eine Fläche von ca. 5.600 m<sup>2</sup>. Die Eingriffs-/Ausgleichsberechnung wurde bereits von Naturschutzbehörde geprüft.

Zu 2.4

Die textliche Festsetzung 4.9 wurde gestrichen.

Zu 2.5

Die textliche Festsetzung bleibt Bestandteil der Festsetzungen.

Zu 3.

Dies wurde abgehandelt, s. 3. WWA Kronach!

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen:	7
Nein-Stimmen:	1

**6. Zweckverband zur Wasserversorgung der Banzer Gruppe, Schreiben vom 6. September 2017****Sachverhalt:**

Der genannte durchschnittliche Wasserverbrauch von täglich 23.500 l kann grundsätzlich bereitgestellt werden. In den Sommermonaten kann es jedoch mangels ausreichender Quellschüttungen zu Versorgungsengpässen kommen, sodass gegebenenfalls anfallende Verbrauchsspitzen nicht ausnahmslos zugesichert werden können. Bereits jetzt müssen vom Zweckverband Trinkwassermengen (zwischen 20 und 70 m<sup>3</sup> täglich) von den Stadtwerken Lichtenfels zugekauft werden. Hier wäre seitens des Zweckverbandes ggf. ein entsprechender Wasserlieferungsvertrag mit den Stadtwerken abzuschließen bzw. ein bestehender zu erweitern.

Die geforderte Löschwassermenge von 96 m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von zwei Stunden kann aufgrund der vorhandenen Zuleitung (am Übergabepunkt Hirtenberg mit DN 100 auf 135 m Länge) nicht sichergestellt werden. Zur Bereithaltung der erforderlichen Löschwassermenge werden anderweitige Maßnahmen, wie z. B. Löschwasserbehälter, empfohlen.

Der Wasserspiegel im Hochbehälter Neubanz liegt nach den vorhandenen Planunterlagen bei ca. 320 m ü. NN, die Fußbodenhöhe des obersten Geschosses bei ca. 283 m ü. NN. Somit kann von einem Wasserruhedruck von ca. 3,7 bar ausgegangen werden. Dabei sind Reibungsverluste innerhalb des Rohrnetzes jedoch noch nicht berücksichtigt. Dem Maßnahmenträger wird daher empfohlen, zur Sicherstellung eines ausreichenden Wasserdruckes den Einbau einer Druckerhöhungsanlage zu prüfen.

**Beschluss:**

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Der geschätzte durchschnittliche Wasserverbrauch kann nach Angaben des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Banzer Gruppe eventuell in den Sommermonaten nicht vollumfänglich bereitgestellt werden. Es werden deshalb im künftigen Gebäude Frischwasser-Vorratsbehälter eingebaut um dies auszugleichen und die Wasserversorgung ganzjährig sicher zu stellen.

Der Löschwasserbedarf soll durch einen Löschteich mit 100 m<sup>3</sup> Inhalt gesichert werden. Der Bedarf wurde nochmals überprüft. Zur Beurteilung der erforderlichen Löschwassermenge ist das Arbeitsblatt W 405 - Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung- des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. -DVGW- zu beachten. Danach ist für das Gebäude bei einer kleinen Brandausbreitungsgefahr (feuerbeständige oder feuerhemmende Umfassung, harte Bedachung) eine Wassermenge von mindestens 48 m<sup>3</sup>/h (800 l/min) über einen Zeitraum von zwei Stunden erforderlich. Dies wird durch den Löschteich gewährleistet.

Im zu errichtenden Gebäude wird zur Sicherstellung eines ausreichenden Wasserdruckes eine Druckerhöhungsanlage eingebaut.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 8  
Nein-Stimmen: 0

**7. Kreisbrandrat des Landkreises Lichtenfels, Brandschutzdienststelle, Schreiben vom 3. Oktober 2017****Sachverhalt:**

Die Zufahrt von Wiesen nach Nedensdorf ist auch bei Hochwasser grundsätzlich gesichert. Ebenfalls wäre der geplante Bereich der „Residenz am Hirtenberg“ in Nedensdorf über die Ortschaft Stadel als Zufahrtsgesichert bei Hochwasser anzusehen. Außerdem besteht eine ungehinderte Zufahrt der Feuerwehren aus dem benachbarten Landkreis Coburg im Hochwasserfall. Da in den beiden Ortschaften Wiesen und Stadel in den kommenden Jahren gemäß dem Feuerwehrbedarfsplan der Stadt Bad Staffelstein je ein TSF-W stationiert wird, wäre sowohl die Hilfsfrist eingehalten als auch geeignetes Gerät und Mannschaft im Brandfall vorhanden.

Wir empfehlen darüber hinaus aus Sicht des abwehrenden Brandschutzes, die Zufahrtsstraße zum geplanten Bereich der „Residenz am Hirtenberg“ am Feuerwehrhaus Nedensdorf vorbei über den „Grünweg“ zu errichten, da aufgrund der beengten Platzverhältnisse über die vorhandene obere Straße eine eingeschränkte Zufahrtsmöglichkeit für Rettungsfahrzeuge zum Objekt zu erwarten ist. Außerdem wäre über den „Grünweg“ im Brandfall eine sehr gute Löschwasserversorgung über eine Schlauchstrecke der Feuerwehr mit der Entnahmestelle „Main“ gegeben. Da der Bereich vor dem Feuerwehrhaus bei Hochwasser teilweise überspült ist, ist definitiv eine zweite Zufahrt für Feuerwehrzeuge zum geplanten Bereich der „Residenz am Hirtenberg“ zu schaffen (Redundanzweg). Die Vorgaben gemäß der „Flächen für Feuerwehr“ sind zwingend einzuhalten.

Die Thematik der Löschwasserversorgung ist mit dem zuständigen Wasserversorger abzuklären.

**Beschluss:**

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Demnach ist die Zufahrt bei Hochwasser laut Herrn Kreisbrandrat Vogler grundsätzlich gesichert. Er sieht aber auch einen weiteren Weg über die Ortschaft Stadel bei Hochwasser als Zufahrtsgesichert an. Somit besteht auch eine ungehinderte Zufahrt der Feuerwehren aus dem benachbarten Landkreis Coburg im Hochwasserfall. Eine weitere Zuwegung aus Richtung Wiesen, von Süden her, ist über die Wege Fl.Nrn. 280, 456 bzw. 267 und 266, alle Gemarkung Nedensdorf, möglich. Da in den beiden Ortschaften Wiesen und Stadel in den kommenden Jahren gemäß dem Feuerwehrbedarfsplan der Stadt Bad Staffelstein je ein TSF-W stationiert wird, wäre sowohl die Hilfsfrist eingehalten als auch geeignetes Gerät und Mannschaft im Brandfall vorhanden.

Herr KBR Vogler empfahl darüber hinaus eine Zufahrtsstraße zum geplanten Bereich der „Residenz am Hirtenberg“ am Feuerwehrhaus Nedensdorf vorbei über den „Grünweg“ zu errichten, da aufgrund der beengten Platzverhältnisse über die vorhandene obere Straße eine eingeschränkte Zufahrtsmöglichkeit für Rettungsfahrzeuge zum Objekt zu erwarten ist. Der Ausbau des Grünweges wurde geprüft, hat sich aber wegen der Topographie als schwierig realisierbar und unwirtschaftlich erwiesen. Über den „Grünweg“ ist jedoch im Brandfall eine sehr gute Löschwasserversorgung über eine Schlauchleitungsstrecke mit der Entnahmestelle „Main“ gegeben (Main, Kreisstraße LIF 7 (Fl.Nr. 343, Gem. Nedensdorf) – zum Baugrundstück). Da der Bereich vor dem Feuerwehrhaus bei Hochwasser teilweise überspült ist, ist eine zweite Zufahrt für Feu-

erwehrfahrzeuge zum Baugrundstück aus Richtung Wiesen, wie oben ausgeführt, vorhanden.

Die Vorgaben der Richtlinie „Flächen für die Feuerwehr“ werden bei der Planung berücksichtigt und eingehalten.

Der Löschwasserbedarf soll durch einen Löschteich mit 100 m<sup>3</sup> Inhalt gesichert werden. Der Bedarf wurde nochmals überprüft. Zur Beurteilung der erforderlichen Löschwassermenge ist das Arbeitsblatt W 405 - Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung- des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. -DVGW- zu beachten. Danach ist für das Gebäude bei einer kleinen Brandausbreitungsgefahr (feuerbeständige oder feuerhemmende Umfassung, harte Bedachung) eine Wassermenge von mindestens 48 m<sup>3</sup>/h (800 l/min) über einen Zeitraum von zwei Stunden erforderlich. Dies wird durch den Löschteich gewährleistet.

#### **Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen:	8
Nein-Stimmen:	0

### **D. FÖRMLICHE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG**

#### **1. Frau H., Schreiben vom 24. Juli 2017**

##### **Sachverhalt:**

Grundsätzlich ist die geplante Wohnanlage mit Pflegeheim und Hotel auf Fl.Nr. 276 Gemarkung Nedensdorf, Stadt Bad Staffelstein, zu begrüßen.

Sollte die Erschließung dieser Anlage über Hirtenberg in Nedensdorf erfolgen, habe ich als Anlieger dieser Straße aber folgende Einwände:

- Diese Straße ist für dieses Bauvorhaben viel zu eng und unübersichtlich; gefährliche Situationen, vor allem für Kinder und Fußgänger, sind dadurch vorprogrammiert.
- Der Hirtenberg ist sehr steil und deshalb ist eine starke Lärmbelästigung der Anwohner durch den Schwerlastverkehr während der Bauphase zu erwarten.
- Weiterhin sind in der Folgezeit durch Liefer-, Gäste-, Besuchs- und Berufsverkehr, teilweise im Begegnungsverkehr, schwierige Verkehrssituationen zu erwarten.

Erschwert würde dies sicher noch durch parkende Fahrzeuge der Anlieger.

Ich bitte Sie, von der Erschließung der Fl.Nr. 276 über den Hirtenberg, abzusehen. Wünschenswert und wesentlich einfach wäre eine Erschließung dieses Grundstück über den Brunnengraben von der Kreisstraße Nedensdorf-Wiesen aus.

##### **Beschluss:**

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Bei dem geplanten Gebäude handelt es sich um kein Altenheim. Es werden Wohnungen für alte Menschen errichtet, zum Teil mit Intensivpflege, außerdem eine Palliativstation und ein kleinerer Hotelbereich vor allem für Verwandtenbesuche.

Die vorhandene Breite der Straße mit 4,70 m ist nach den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt) auch im Begegnungsverkehr ausreichend. Die RAST fordern unter Punkt 6.1.1.2 Zweistreifige Fahrbahnen, Tabelle 7 zwischen 4,50 m und 5,50 m Breite. Der Straßenverlauf ist ziemlich geradlinig und dadurch übersichtlich. Die Straße wird in der gleichen Breite wie vom bisherigen Ausbauende des Hirtenberges auf Höhe Fl.Nr. 27, Gem. Nedensdorf, ab bis zur Grundstückseinfahrt der Seniorenresidenz in

der Breite fortgeführt. Für die Dauer der Bauarbeiten wird mit der Straßenverkehrsbehörde eine Geschwindigkeitsbegrenzung festgelegt, um das Risiko für die Anwohner zu minimieren.

Während der Bauphase ist nur tagsüber in einen temporär begrenzten Zeitraum mit einer Lärmbelastung zu rechnen, die immissionsschutzrelevanten Nachtwerte für Dorfgebiete (45 dB(A) laut der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm werden durch die Maßnahme nicht beeinträchtigt. Außerdem wurden und werden noch Zufahrtalternativen von Westen her für kleinere Fahrzeuge (z.B. Lieferwägen von Firmen, Pkws von Firmenangehörigen) geprüft. Eine Zufahrt für solche Fahrzeuge ist möglich.

Durch die geplante Nutzung (Wohnungen für alte Menschen, zum Teil mit Intensivpflege, Palliativstation, kleinerer Hotelbereich vor allem für Verwandtenbesuche) wird in der Folgezeit keine erhebliche Zunahme des Ziel- und Quellverkehrs erwartet. Die zulässigen Lärmwerte im Dorfgebiet werden wegen der geringen Frequentierung eingehalten. Nachts ist aufgrund der Nutzung mit nur einzelnen Fahrzeugbewegungen zu rechnen.

### Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 8  
Nein-Stimmen: 0

## 2. Herr B., Schreiben vom 1. August 2017

### Sachverhalt:

Die geplante Zufahrt über den Hirtenberg ist schon seit dem Kanalbau durch Setzungen und Risse stark beschädigt und würde durch die schweren Baufahrzeuge noch mehr in Mitleidenschaft gezogen werden.

Wir Anwohner haben außerdem die Befürchtung später für die Instandsetzung der Straße erneut bezahlen zu müssen. Außerdem sollte gesichert sein, dass der bestehende Weg nach Abschluss der Bauphase weiterhin für landwirtschaftliche Fahrzeuge wie bisher genutzt werden darf.

Außerdem ist die Straße nicht breit genug, dass zwei Fahrzeuge ohne Probleme aneinander vorbeifahren könnten. Was bei einem Notfall (Brand etc.) für Feuerwehr, Rettungswagen, Polizei usw. zu größeren Problemen führen könnte. Entlang der Straße befinden sich 6 Felsenkeller die noch genutzt werden was auch zu Behinderungen auf der Zufahrtsstraße führen könnte.

Die Zufahrt über den Hirtenberg ist wie eine Sackgasse, da der weiterführende Feldweg nicht breit genug ist und die Bankette unbefestigt (ohne Schotterbrett) sind.

Wenn Oberflächenwasser an den vorhandenen Regenwasserkanal angeschlossen werden sollte wird dieser die Menge nicht fassen können, was für uns Anwohner zu Überschwemmungen führen würde.

Laut meiner Kenntnis wäre die Trinkwasserversorgung für die „Residenz“ nicht ausreichend, was bedeuten würde, dass die Zufahrtsstraße wieder aufgerissen werden müsste um neue Leitungen zu verlegen.

Für Bewohner des Alten- und Pflegeheimes, die noch mobil sind, ist es kaum möglich den Berg ins Dorf hinunterzukommen, geschweige denn wieder hinauf. Sie haben nur die Möglichkeit einen Feldweg Richtung Eierberge zu laufen, der von land- und forstwirtschaftlichen Fahrzeugen genutzt wird.

Da ich als direkter Anwohner mein Leben lang hier gewohnt habe, kann ich es nicht nachvollziehen, dass man auf dieser Anhöhe eine Seniorenresidenz errichten möchte die immer mit Wind, Zugluft und im Winter mit Schneeverwehungen zu kämpfen hat.

Unser Vorschlag wäre, wenn sich der Bau dieses Projektes nicht verhindern lässt:

Eine direkte Anbindung der Wohnanlage an die Kreisstraße Nedensdorf-Wiesen. Dadurch könnte der Abwasserkanal, das Trinkwasser und der Strom auf direktem Weg zum Pumphaus am neuen Feuerwehrrhaus angeschlossen werden. Dies wäre eine akzeptable Lösung um die Belastung auf für alle Anwohner „so gering wie möglich“ zu halten, wie Bürgermeister Kohmann in der Bürgerversammlung schon beteuert hat.

Wind, Zugluft und Schnee werden sicher, wie auch im umliegenden Dorfbereich, im der schlechteren Jahreszeit auftreten, aber durch die Lage am Hang haben die Bewohner auch eine wunderschöne Aussicht in die Umgebung, vor allem bei schönem Wetter. Das war u. a. ein großes Kriterium für den Kauf des Grundstückes.

Die Zufahrt über die vorhandene Straße „Hirtenberg“ benötigt im Gegensatz zu den anderen geprüften Varianten die geringste Flächeninanspruchnahme. Eine Zufahrt über die westlich des Grundstückes verlaufende Straße ist wirtschaftlich nicht zumutbar, so ist u.a. ein Brückenbauwerk im Bereich des Grabens nötig, mit dem auch ein größerer Flächenverbrauch einhergeht. Zudem würde das vorhandene kartierte Biotop durchschnitten werden, was einen unverhältnismäßigen Eingriff in die Naturschutzfläche darstellen würde.

Eine direkte Anbindung der neuen Anlage an die Kreisstraße würde auch einen großen zusätzlichen Flächenbedarf zu Lasten landwirtschaftliche genutzter Flächen auslösen, da damit eine größere Fahrbahnbreite mit Entwässerungsanlage etc. einhergeht. Es ist fraglich, dass die betroffenen Anlieger einem Verkauf zustimmen würden.

Während der Bauphase ist nur tagsüber in einen temporär begrenzten Zeitraum mit einer Lärmbelastung zu rechnen, die immissionsschutzrelevanten Nachtwerte für Dorfgebiete (45 dB(A) laut der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm werden durch die Maßnahme nicht beeinträchtigt.

Ein Stadtrat verließ um 17.06 Uhr die Sitzung.

### **Beschluss:**

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Die vorhandenen Setzungen und Risse in der Straße werden vor Baubeginn im Rahmen einer Beweissicherung festgehalten. Sollte nach Ende der Bauarbeiten mehr Schäden eingetreten sein, so ist die Straße auf Kosten des Verursachers wiederherzustellen. Die Fortführung der Straße wird öffentlich gewidmet, somit ist auch weiterhin eine Benutzung für landwirtschaftliche Fahrzeuge gewährleistet.

Die vorhandene Breite der Straße mit 4,70 m ist nach den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt) auch im Begegnungsverkehr ausreichend. Die RASt fordern unter Punkt 6.1.1.2 Zweistreifige Fahrbahnen, Tabelle 7 zwischen 4,50 m und 5,50 m Breite. Der Straßenverlauf ist ziemlich geradlinig und dadurch übersichtlich. Die Straße wird in der gleichen Breite wie vom bisherigen Ausbauende des Hirtenberges auf Höhe Fl.Nr. 27, Gem. Nedensdorf, ab bis zur Grundstückseinfahrt der Seniorenresidenz fortgeführt.

Die Zufahrt für die Feuerwehr ist laut Herrn Kreisbrandrat Vogler grundsätzlich gesichert. Er sieht aber auch einen weiteren Weg über die Ortschaft Stadel als Zufahrtsgesichert an. Somit besteht auch eine ungehinderte Zufahrt der Feuerwehren aus dem benachbarten Landkreis Coburg. Eine weitere Zuwegung aus Richtung Wiesen, von Süden her, ist über die Wege Fl.Nrn. 280, 456 bzw. 267 und 266, alle Gemarkung Nedensdorf, möglich.

Die Felsenkeller liegen außerhalb des Erschließungsgebietes. Nach Augenscheinnahme werden wohl nur 3 oder 4 genutzt, sie liegen so weit außerhalb des neu auszubauenden Straßenraumes, sodass sie keine Behinderung der Zufahrtsstraße darstellen.

An der Befahrbarkeit des Feldweges über den Erschließungsbereich hinaus ändert sich durch den Ausbau der Zufahrtsstraße nichts. Ein Wenden ist dann auf dem Gelände der neu zu errichtenden Anlage möglich. Zum heutigen Zeitpunkt ist das nicht bzw. nur durch vielfaches Rangieren möglich.

Dach- und Oberflächenwasser werden nicht der Regenwasserkanalisation zugeleitet, sondern vor Ort versickert. Durch die geplante Baumaßnahme sind somit keine Überschwemmungen zu befürchten.

Die Trinkwasserversorgung ist laut Zweckverband ausreichend, der Anschluss erfolgt an die Bestandsleitung, die Zufahrtstraße muss aus diesem Grund im bereits ausgebauten Bereich nicht aufgerissen werden.

Bei dem geplanten Gebäude handelt es sich um kein Altenheim im klassischen Sinn. Es werden Wohnungen für alte Menschen errichtet, zum Teil mit Intensivpflege, außerdem eine Palliativstation und ein kleinerer Hotelbereich vor allem für Verwandtschaftsbesuche.

Für die rüstigeren Bewohner der Altenwohnungen ist ein regelmäßig verkehrender Shuttlebus geplant, so dass eine Einbindung dieses Personenkreises in das öffentliche Leben gewährleistet wird.

Wind, Zugluft und Schnee werden sicher, wie auch im umliegenden Dorfbereich, im der schlechteren Jahreszeit auftreten, aber durch die Lage am Hang haben die Bewohner auch eine wunderschöne Aussicht in die Umgebung, vor allem bei schönem Wetter. Das war u. a. ein großes Kriterium für den Kauf des Grundstückes.

Die Zufahrt über die vorhandene Straße „Hirtenberg“ benötigt im Gegensatz zu den anderen geprüften Varianten die geringste Flächeninanspruchnahme. Eine Zufahrt über die westlich des Grundstückes verlaufende Straße ist wirtschaftlich nicht zumutbar, so ist u.a. ein Brückenbauwerk im Bereich des Grabens nötig, mit dem auch ein größerer Flächenverbrauch einhergeht. Zudem würde das vorhandene kartierte Biotop durchschnitten werden, was einen unverhältnismäßigen Eingriff in die Naturschutzfläche darstellen würde.

Eine direkte Anbindung der neuen Anlage an die Kreisstraße würde auch einen großen zusätzlichen Flächenbedarf zu Lasten landwirtschaftliche genutzter Flächen auslösen, da damit eine größere Fahrbahnbreite mit Entwässerungsanlage etc. einhergeht. Es ist fraglich, dass die betroffenen Anlieger einem Verkauf zustimmen würden.

Während der Bauphase ist nur tagsüber in einen temporär begrenzten Zeitraum mit einer Lärmbelastigung zu rechnen, die immissionsschutzrelevanten Nachtwerte für Dorfgebiete (45 dB(A) laut der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm werden durch die Maßnahme nicht beeinträchtigt.

### Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	7
Nein-Stimmen:	0

### 3. Herr und Frau S., Schreiben vom 2. August 2017

#### Sachverhalt:

Als ehemaliger Ortssprecher von Nedensdorf stimme ich dem geplanten Vorhaben grundsätzlich zu. Der Erschließung über den „Hirtenberg“ kann ich als Anlieger nicht zustimmen, weil

- diese Straße ist für das geplante Bauvorhaben und infolge des zu erwartenden Verkehrsaufkommens mit großen Baumaschinen, Lieferfahrzeugen usw. nicht geeignet und viel zu schmal, Anwohner und Fußgänger, besonders Kinder werden dadurch erheblich gefährdet. Es existiert kein Gehsteig oder Randstreifen zum Gehen für Fußgänger.  
Schon jetzt kann ein größeres Fahrzeug wie die Müllabfuhr bei geparkten Fahrzeugen kaum durchfahren, besonders in den Wintermonaten bei Schneefall.
- Durch den vorhandenen Berg ist mit einer großen Lärmbelastigung der Anwohner besonders in der Bauphase zu rechnen, die Lebensqualität sinkt erheblich.

- Bei einer späteren Hauptzufahrt dieser Anlage über den Hirtenberg sind Schwierigkeiten insbesondere im Begegnungsverkehr zu erwarten, eine Verbreiterung dieser Straße ist nicht möglich, da durch angrenzende Grundstücke und Keller kein Raum dafür besteht.

Ich bitte Sie daher von der Erschließung mit Zufahrtswegen der Fl.Nr. 276 über die Straße Hirtenberg sowohl während der Bauphase, als auch zum späteren Betrieb der Anlage aus o.g. Gründen abzusehen, und stattdessen die Zufahrt von der Staatsstraße Richtung Wiesen her zu bauen.

### **Beschluss:**

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Die vorhandene Breite der Straße mit 4,70 m ist nach den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt) auch im Begegnungsverkehr ausreichend. Die RASt fordern unter Punkt 6.1.1.2 Zweistreifige Fahrbahnen, Tabelle 7 zwischen 4,50 m und 5,50 m Breite. Der Straßenverlauf ist ziemlich geradlinig und dadurch übersichtlich. Die Straße wird in der gleichen Breite wie vom bisherigen Ausbauende des Hirtenberges auf Höhe Fl.Nr. 27, Gem. Nedensdorf, ab bis zur Grundstückseinfahrt der Seniorenresidenz fortgeführt. Für die Dauer der Bauarbeiten wird mit der Straßenverkehrsbehörde eine Geschwindigkeitsbegrenzung festgelegt, um das Risiko für die Anwohner zu minimieren. Während der Bauphase ist nur tagsüber in einem temporär begrenzten Zeitraum mit einer Lärmbelastung zu rechnen, die immissionsschutzrelevanten Nachtwerte für Dorfgebiete (45 dB(A) laut der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm werden durch die Maßnahme nicht beeinträchtigt.

Des Weiteren werden noch Zufahrtalternativen von Westen her für kleinere Fahrzeuge (z.B. Lieferwägen von Firmen, Pkws von Firmenangehörigen) geprüft.

Da die Baufahrzeuge nicht permanent die Straße befahren, gibt es immer wieder Unterbrechungen, in denen kein Fahrzeug unterwegs ist, deshalb muss nicht mit einem erheblichen Absinken der Lebensqualität gerechnet werden.

Durch die geplante Nutzung (Wohnungen für alte Menschen, zum Teil mit Intensivpflege, Palliativstation, kleinerer Hotelbereich vor allem für Verwandtenbesuche) wird in der Folgezeit keine erhebliche Zunahme des Ziel- und Quellverkehrs erwartet, der über das für Ortsstraßen erlaubte Maß hinausgeht. Die zulässigen Lärmwerte im Dorfgebiet werden wegen der geringen Frequentierung eingehalten. Nachts ist aufgrund der Nutzung mit nur einzelnen Fahrzeugbewegungen zu rechnen.

Die Zufahrt über die vorhandene Straße „Hirtenberg“ benötigt im Gegensatz zu den anderen geprüften Varianten die geringste Flächeninanspruchnahme. Eine Zufahrt über die südlich des Grundstückes verlaufende Kreisstraße ist wirtschaftlich nicht zumutbar, so ist u.a. ein Brückenbauwerk im Bereich des Grabens nötig mit dem auch ein größerer Flächenverbrauch einhergeht. Zudem würde das vorhandene kartierte Biotop durchschnitten werden, was einen unverhältnismäßigen Eingriff in die Naturschutzfläche darstellen würde.

Eine direkte Anbindung der neuen Anlage an die Kreisstraße würde auch einen großen zusätzlichen Flächenbedarf aus landwirtschaftlichen Flächen auslösen, da eine derartige Zufahrt mit einer deutlich größeren Breite und zusätzlichen Entwässerungseinrichtungen angelegt werden müsste. Es ist fraglich, dass die betroffenen Anlieger einem Verkauf zustimmen würden.

### **Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen:	7
Nein-Stimmen:	0

Nach erfolgter Abwägung wäre die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB) des überarbeiteten Planentwurfes zu beschließen.

**Beschluss:**

Der Grundstücks-, Umwelt- und Bauausschuss billigt den von Herrn Architekten Hof überarbeiteten Planentwurf in der Fassung vom 12.06.2018 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: 6  
Nein-Stimmen: 1

<b>TOP 3</b>	<b>Sonstiges öffentlich</b>
--------------	-----------------------------

**Sachverhalt / Rechtslage:**

Stadträtin Köcheler fragte nach dem Einsenden des Belages der neugestalteten Bahnhofstraße. Erster Bürgermeister Kohmann erwiderte, dass dies teilweise bereits geschehen ist und die anderen noch nicht eingesandeten Bereiche noch erledigt werden.

Weiterhin fragte sie nach dem Schlagloch beim Grünen Baum. Bauamtsleiter Hess teilte mit, dass noch nicht geklärt ist, wer der Eigentümer ist, da dieses sich genau auf der Grenze befindet.