

# SITZUNG

<b>Gremium:</b>	Grundstücks-, Umwelt- und Bauausschuss
<b>Sitzungstag:</b>	Dienstag, den 02.02.2016
<b>Beginn:</b>	14:00 Uhr
<b>Ende:</b>	16:23 Uhr

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

## Tagesordnung :

### Öffentlicher Teil

1. Baupläne
  - 1.1. Bauantrag von Herrn Teuchgräber auf Abriss eines Stall- und Garagengebäudes und Neubau einer landwirtschaftlichen Halle und eines Carports auf Fl.Nr. 1, Gemarkung Unterzettlitz
  - 1.2. Bauantrag von Herr Kümmel über Neubau eines Wohnwintergartens an ein bestehendes Gebäude auf Fl.Nr. 1930/187, Gemarkung Bad Staffelstein
  - 1.3. Bauantrag von Herrn und Frau Dirauf über Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage und Nebengebäude auf Fl.Nr. 868, Gemarkung Bad Staffelstein
2. Sonstige öffentliche Tagesordnungspunkte
  - 2.1. Bauvoranfrage von Herrn Schug über Errichtung einer Halle auf Fl.Nr. 1183, Gemarkung Horsdorf
  - 2.2. Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes "Linsenbühl - Uetzing" durch Frau Martin zur Errichtung eines Carports auf Fl.Nr. 681/7, Gemarkung Uetzing
  - 2.3. Erlass einer Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung Peunt - Loffeld; Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen und Auslegungsbeschluss
  - 2.4. Widmung von Straßen und Wegen
  - 2.5. Verkehrssituation in der Straße "Am Kommbühl"
  - 2.6. Aufforstungsantrag gem. Art. 16 BayWaldG für Fl.Nr. 608/Teilfl., Gemarkung Horsdorf durch Herrn und Frau Merklein
  - 2.7. 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 von Herrn Teuchgräber auf Abriss eines Stall- und Garagengebäudes und Neubau einer landwirtschaftlichen Halle und eines Carports auf Fl.Nr. 1, Gemarkung Unterzettlitz</b>
----------------	---

### **Sachverhalt / Rechtslage:**

Herr Teuchgräber hat einen Bauantrag auf Abriss eines Stall- und Garagengebäudes und Neubau einer landwirtschaftlichen Halle und eines Carports auf Fl.Nr. 1, Gemarkung Unterzettlitz, eingereicht.

Dabei soll das mittig im Grundstück stehende vorhandene Stallgebäude sowie eine an der Südwestseite befindliche Garage abgebrochen werden. Im Nachgang dazu ist die Errichtung einer grenzständigen landwirtschaftlichen Halle entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze sowie eines Carport an gleicher Stelle wie die Bestandsgarage geplant. Dadurch wird eine Verbesserung der Hofsituation für die landwirtschaftliche Nutzung des Hofes angestrebt.

Das Vorhaben liegt innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile (§ 34 Abs. 1 BauGB) und fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die vorhandene Umgebungsbebauung ein. Aufgrund der beabsichtigten Grenzbebauung ist eine Abstandsflächenübernahme auf dem Nachbargrundstück Fl.Nr 58, Gemarkung Unterzettlitz, notwendig, da die Mitte des hinter dem Baugrundstück verlaufenden öffentlichen Weges (Fl.Nr. 27/1) und öffentlichen Gewässers (Brünsiggraben - Fl.Nr. 193, beide Gemarkung Unterzettlitz) durch die zu generierende Abstandsflächentiefe überschritten wird. Durch die Errichtung des Carports anstelle der Bestandgarage entfällt der Nachweis einer Stauraumtiefe von mind. 5 m gemäß der Garagen und Stellplatzsatzung der Stadt Bad Staffelstein, die bislang auf eigenem Grundstück nicht eingehalten werden konnte (und wegen Bestandschutz bislang auch nicht eingehalten werden musste).

### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag von Herrn Teuchgräber auf Abriss eines Stall- und Garagengebäudes und Neubau einer landwirtschaftlichen Halle und eines Carports auf Fl.Nr. 1, Gemarkung Unterzettlitz, wird vorbehaltlich der Abstandsflächenübernahme auf dem Nachbargrundstück Fl.Nr 58, Gemarkung Unterzettlitz, erteilt.

### **Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 11  
Nein-Stimmen: 0

<b>TOP 1.2</b>	<b>Bauantrag von Herrn Kümmel über Neubau eines Wohnwintergartens an ein bestehendes Gebäude auf Fl.Nr. 1930/187, Gemarkung Bad Staffelstein</b>
----------------	--

**Sachverhalt / Rechtslage:**

Herr Kümmel hat einen Bauantrag über den Neubau eines Wohnwintergartens an ein bestehendes Gebäude auf Fl.Nr. 1930/187, Gemarkung Bad Staffelstein, eingereicht.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Südwestlich der Angerstraße – Teil II“ und bedarf zu dessen Verwirklichung einer Befreiung von den darin enthaltenen Festsetzungen hinsichtlich Überschreitung des Baufensters in südliche und westliche Richtung.

Die Erteilung der Befreiung ist städtebaulich vertretbar und wurde bereits anderweitig im Plangebiet erteilt. Die erforderlichen Nachbarunterschriften liegen vor.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag von Herrn Kümmel über den Neubau eines Wohnwintergartens an ein bestehendes Gebäude auf Fl.Nr. 1930/187, Gemarkung Bad Staffelstein, wird erteilt. Ebenso die zur Verwirklichung des Vorhabens notwendige Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Südwestlich der Angerstraße – Teil II“ hinsichtlich Überschreitung des Baufensters in südliche und westliche Richtung.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 11  
Nein-Stimmen: 0

<b>TOP 1.3</b>	<b>Bauantrag von Herrn und Frau Dirauf über Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage und Nebengebäude auf Fl.Nr. 868, Gemarkung Bad Staffelstein</b>
----------------	---

**Sachverhalt / Rechtslage:**

Herr und Frau Dirauf haben eine Bauvoranfrage über Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage auf Fl.Nr. 868, Gemarkung Bad Staffelstein, eingereicht.

Dem Bauantrag ging bereits eine ähnlich lautende Bauvoranfrage voraus, in der unter anderem die Erteilung folgender Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Obere Gartenstraße“, in dessen Geltungsbereich das Vorhaben liegt, in Aussicht gestellt wurden:

- Dachneigung des Hauptgebäudes 7° statt wie festgesetzt max. 10°
- Dacheindeckung mit Trapezblech statt wie festgesetzt mit Ziegeln
- Überschreitung der Baugrenze mit dem Nebengebäude in nördliche Richtung
- Errichtung der Garage Ost teilweise außerhalb der dafür im Bebauungsplan vorgesehenen Flächen

An der im Bebauungsplan festgesetzten traufseitigen Wandhöhe mit 5,20 m sowie dem Dachvorsprung von max. 50 cm wurde aus städtebaulichen Gründen festgehalten.

Die nun vorgelegte Eingabeplanung beinhaltet nach wie vor eine Traufwandhöhe von 5,85 m. Diese wird damit begründet, dass an der Pultneigung zur optimalen Nutzung von Sonnenenergie festgehalten wird und so aber die Fensteroberkante im Obergeschoss bei 1,70 m liegen würde. Die Prüfung durch das Stadtbauamt ergab, dass z. B. bei Verwendung von außen liegenden Rollläden die Traufwandhöhe auf 5,50 m gesenkt werden könnte. Über die Erteilung einer diesbezüglichen Befreiung ist noch zu entscheiden.

Für die Grenzgarage besteht Abstandsflächenpflicht, da sie aufgrund ihrer Grundfläche von über 50 m<sup>2</sup>, einer mittleren Außenwandhöhe von über 3 m (im Eingabeplan nicht bemaßt) sowie einer Außenwandlänge von über 9 m nicht mehr unter die Tatbestandsvoraussetzungen des

Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 1 i. V. m. Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. b BayBO fällt. Eine Abstandsflächenübernahme auf dem Nachbargrundstück Fl.Nr. 870, Gemarkung Bad Staffelstein, liegt nicht vor.

Es entspann sich eine längere Diskussion über die geplante Traufwandhöhe von 5,85 m. Erster Bürgermeister Kohmann erklärte, dass das Baugesetz keine fiktive Traufwandhöhe kenne, allerdings hätte im Bebauungsplan die Traufwandhöhe statt 5,20 m auf mindestens 5,50 m festgesetzt werden müssen. Auch seien bereits zwei Bauanträge in diesem Baugebiet realisiert worden, wo man auf die 5,20 m bestanden hat. Da aber das Erdgeschoss eine größere Fläche als das Obergeschoss aufweist, könne man dem Eingabeplan zustimmen.

Dritte Bürgermeisterin Scheer verwies auf den Gleichbehandlungsgrundsatz, da sich bereits zwei Bauwerber an die 5,20 m Traufwandhöhe halten mussten.

Stadtrat Schnapp erwiderte, dass man diesen Fall nicht mit den vorhandenen vergleichen könne und signalisierte Zustimmung.

### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag von Herrn und Frau Dirauf über Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage und Nebengebäude auf Fl.Nr. 868, Gemarkung Bad Staffelstein, wird vorbehaltlich der für die Grenzgarage erforderlichen Abstandsflächenübernahme auf dem Nachbargrundstück Fl.Nr. 870, Gemarkung Bad Staffelstein, grundsätzlich erteilt.

Die zur Verwirklichung des Vorhabens notwendigen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Obere Gartenstraße“, in dessen Geltungsbereich das Vorhaben liegt, werden wie folgt erteilt:

- Dachneigung des Hauptgebäudes 7° statt wie festgesetzt max. 10°
- Dacheindeckung mit Trapezblech statt wie festgesetzt mit Ziegeln
- Überschreitung der Baugrenze mit dem Nebengebäude in nördliche Richtung
- Errichtung der Garage teilweise außerhalb der dafür im Bebauungsplan vorgesehenen Flächen
- Traufwandhöhe 5,85 m statt wie festgesetzt 5,20 m

### **Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 9  
Nein-Stimmen: 2

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

<b>TOP 2.1</b>	<b>Bauvoranfrage von Herrn Schug über Errichtung einer Halle auf Fl.Nr. 1183, Gemarkung Horsdorf</b>
----------------	--

### **Sachverhalt / Rechtslage:**

Herr Schug hat eine Bauvoranfrage über Errichtung einer Halle auf Fl.Nr. 1183, Gemarkung Horsdorf (Nähe Dornigweg) gestellt.

Die Halle soll mit einer Grundfläche von ca. 17 m x 9 m in Holzständerbauweise errichtet werden. Als Dachform ist ein flach geneigtes Pultdach mit erweiterten Dachvorsprüngen (Traufseite ca. 2,5 m, Firsthöhe ca. 4 m) geplant.

Das Vorhaben ist bauplanungsrechtlich dem Außenbereich (§ 35 BauGB) zuzuordnen. Das sonstige Vorhaben (§ 35 Abs. 2 BauGB) kann dort ausnahmsweise zugelassen werden, da es

der im Verhältnis zum Bestand stehenden Erweiterung eines zulässiger Weise errichteten Gewerbebetriebes dient (§ 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 6 BauGB dient).

Zur Sicherung wasserwirtschaftlicher Belange kann einer Erschließung des Grundstücks über das städteigene Grundstück Fl.Nr. 770, Gemarkung Horsdorf (ehemaliger Mühlbach) nicht zugestimmt werden, sodass die Zuwegung direkt über das öffentlich gewidmete Straßengrundstück Fl.Nr. 763, Gemarkung Horsdorf (Dornigweg), auf Höhe der südwestlichen Grundstücksgrenze des Baugrundstücks Fl.Nr. 1183, Gemarkung Horsdorf zu erfolgen hat. Die vorhandene Sitzgruppe könnte an den Rand des ca. 80 m weiter südlich gelegenen, städteigenen Wanderparkplatz (Fl.Nrn. 1227, 1299, Gemarkung Horsdorf) verlegt werden.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass in diesem Jahr eine Prüfung für die Brücke über die Lauter (Fl.Nr. 726, Gemarkung Horsdorf) zwischen den Fl.Nrn. 763 und 763/1, Gemarkung Horsdorf, ansteht und je nach Ergebnis gegebenenfalls mit einer Tonnagebeschränkung zu rechnen ist.

In der anschließenden Diskussion erklärte Stadtrat Mackert, dass man das heimische Handwerk unterstützen müsse und begrüßte das Bauvorhaben auf Vergrößerung des Zimmereibetriebs. Man sollte aber erst die Prüfung der Brücke über die Lauter abwarten, da auf Grund des Alters des Bauwerks mit einer Tonnagebeschränkung zu rechnen ist.

Stadtrat Schnapp äußerte, dass er der Bauvoranfrage auf Grund der Auenlandschaft im geplanten Bereich, sowie aus Natur- und Landschaftsschutzgründen nicht zustimmen werde.

### **Beschluss:**

Die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens zur Bauvoranfrage von Herrn Schug über Errichtung einer Halle auf Fl.Nr. 1183, Gemarkung Horsdorf wird in Aussicht gestellt.

Zur Sicherung wasserwirtschaftlicher Belange kann einer Erschließung des Grundstücks über das städteigene Grundstück Fl.Nr. 770, Gemarkung Horsdorf (ehemaliger Mühlbach) nicht zugestimmt werden, sodass die Zuwegung direkt über das öffentlich gewidmete Straßengrundstück Fl.Nr. 763, Gemarkung Horsdorf (Dornigweg), auf Höhe der südwestlichen Grundstücksgrenze des Baugrundstücks Fl.Nr. 1183, Gemarkung Horsdorf zu erfolgen hat. Die vorhandene Sitzgruppe könnte an den Rand des ca. 80 m weiter südlich gelegenen, städteigenen Wanderparkplatz (Fl.Nrn. 1227, 1299, Gemarkung Horsdorf) verlegt werden.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass in diesem Jahr eine Prüfung für die Brücke über die Lauter (Fl.Nr. 726, Gemarkung Horsdorf) zwischen den Fl.Nrn. 763 und 763/1, Gemarkung Horsdorf, ansteht und je nach Ergebnis gegebenenfalls mit einer Tonnagebeschränkung zu rechnen ist.

### **Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen:	9
Nein-Stimmen:	2

<b>TOP 2.2</b>	<b>Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes "Linsenbühl - Uetzing" durch Frau Martin zur Errichtung eines Carports auf Fl.Nr. 681/7, Gemarkung Uetzing</b>
----------------	--

### **Sachverhalt / Rechtslage:**

Frau Martin hat einen Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes "Linsenbühl - Uetzing" zur Errichtung eines 5 x 5 m großen Carports auf Fl.Nr. 681/7, Gemarkung Uetzing, eingereicht.

Der Carport mit einer Grundfläche von 5 x 5 m und einer mittleren Wandhöhe von 2,40 m soll grenzständig an der Südostseite des Grundstücks errichtet werden. Ein anderer Standort scheidet aufgrund der leichten Hanglage des Grundstücks aus.

Das Vorhaben ist grundsätzlich verfahrensfrei gem. Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. b BayBO, bedarf zu dessen Verwirklichung folgender Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Linsenbühl – Uetzing“:

- Errichtung des Carports außerhalb der im Bebauungsplan dafür festgesetzten Fläche
- Dachneigung des Carport soll so flach wie möglich gehalten werden und nicht wie festgesetzt mind. 30°

Die Befreiungen sind städtebaulich vertretbar, die erforderlichen Nachbarunterschriften liegen vollständig vor. Aus Gründen der Verkehrssicherheit ist auf eine Verkleidung der Außenwände des zur Straße hin grenzständigen Gebäudes zu verzichten.

### **Beschluss:**

Dem Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes "Linsenbühl - Uetzing" durch Frau Martin zur Errichtung eines 5 x 5 m großen Carports auf Fl.Nr. 681/7, Gemarkung Uetzing, wird stattgegeben. Aus Gründen der Verkehrssicherheit ist auf eine Verkleidung der Außenwände des zur Straße hin grenzständigen Gebäudes zu verzichten.

### **Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 11  
Nein-Stimmen: 0

<b>TOP 2.3</b>	<b>Erlass einer Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung Peunt - Loffeld; Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen und Auslegungsbeschluss</b>
----------------	---

### **Sachverhalt / Rechtslage:**

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 22.09.2015 die Aufstellung der Satzung der Stadt Bad Staffelstein über die Klarstellung der Grenze eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles in einem Teilbereich des Stadtteiles Loffeld und über die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil – „Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung Peunt – Loffeld“ nach § 34 Abs. 4 Nrn. 1 und 3 Baugesetzbuch (BauGB) sowie Art. 23, 24 und 26 Gemeindeordnung (GO) beschlossen.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung sowie die der Behörden und Träger öffentlicher Belange erfolgten in der Zeit vom 05.10.2015 bis 05.11.2015.

Im Rahmen des o. g. Planverfahrens wurde der Öffentlichkeit, den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange in der Zeit vom 05.10.2015 bis zum 05.11.2015 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden durch das Stadtbauamt geprüft und mit den planerischen Belangen gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen (§ 1 Abs. 7 BauGB) und sind im Einzelnen nachstehend aufgeführt.

#### **1. Beteiligung der Öffentlichkeit**

**Familien Schubert und Ellner  
Loffeld  
96231 Bad Staffelstein**

Stellungnahme vom 03.11.2015

„...hiermit erheben wir Einspruch gegen den o. g. Satzungsentwurf, da dieser dem in einer gemeinsamen Sitzung am 07.09.2015 mit Bürgermeister Kohmann, Bauamtsleiter Hess, Herr Partheymüller, Familien Schubert und Ellner beschlossenenem wie folgt abweicht:

- ein Weg vom Wendehammer zum Grundstück Fl.Nr. 808 in Schotterbauweise wurde nie besprochen bzw. erwähnt
- die geplante Querstraße wurde nur vom Grundstück Fl.Nr. 807 bis zur Grenze Fl.Nr 807/808 vereinbart, so dass die Fl.Nr. 808 mit erschlossen werden kann.
- Eine Verlängerung dieser Straße bis zur Fl.Nr. 809 wurde ebenfalls weder besprochen noch vereinbart. Dieses Grundstück ist über eine bereits vorhandene Brücke erschlossen.
- Wir möchte Sie bitten, den Satzungsentwurf auf den in der Sitzung vom 07.09.2015 gemeinsam vereinbarten Entwurf zu ändern...“

#### Stellungnahme der Bauverwaltung:

Durch den Erlass der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung Peunt – Loffeld soll primär ein Bebauungszusammenhang zwischen dem vorhandenen Baubestand des Ortskernes und dem bauplanungsrechtlich noch im Außenbereich befindlichen Anwesen auf Fl.Nr. 805/1, Gemarkung Horsdorf hergestellt werden. Weiter wird damit die optimale Verkehrserschließung der im Geltungsbereich der Satzung liegenden Grundstücke bezweckt. Wie im Flächennutzungsplan der Stadt Bad Staffelstein dargestellt, besteht auch in südlichen Bereich der Fl.Nrn. 808 und 809, Gemarkung Horsdorf, weiteres Potential zur Entwicklung von Wohnbauflächen. Das jetzige Satzungsverfahren beinhaltet schwerpunktmäßig die Verwirklichung von vier Baugrundstücken auf den Fl.Nrn. 806 und 807, Gemarkung Horsdorf, da diese aufgrund der vorhandenen Eigentümerverhältnisse innerhalb der existierenden Grundstücksgrenzen realisiert werden können. Weitere derartige Entwicklungen sind nur im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens möglich, da dort auch eine Neuordnung der Grundstücke vorgenommen werden muss. Dabei wird dann auch eine weitere Verkehrsführung geplant, um die dort entstehenden Bauplätze erschließen zu können. Die von den Familien Schubert und Ellner angeführten Punkte sind den weiterreichenden Planungsinteressen der Stadt Bad Staffelstein geschuldet, die einer Eigentümerin vor der Auslegung des Satzungsentwurfes über Änderungen gegenüber dem Stand des Gespräches vom 07.09.2015 mündlich mitgeteilt wurden. Die Darstellung des Schotterweges war aus Sicht der Bauverwaltung notwendig, um eine Erschließung der Fl.Nr. 808, Gemarkung Horsdorf, und weiterer dahinter liegender landwirtschaftlicher Grundstücke im Plan zu erhalten, die Verlängerung der Querstraße bis zu Fl.Nr. 809, Gemarkung Horsdorf, deshalb, um eine verkehrsmäßige Erschließungsmöglichkeit gerade dieses Grundstückes aufzuzeigen. Ob und wie weit welche Straßen und Wege dann auch tatsächlich ausgebaut werden ist nicht im Regelungsumfang der Satzung enthalten, sodass eine zeichnerische Änderung als nicht notwendig erachtet wird. Zur Klarstellung werden jedoch in den textlichen Festsetzungen die Verkehrsflächen künftig nicht unter „verbindliche Festsetzungen“, sondern unter „Hinweise“ aufgeführt.

#### Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt das Schreiben der Familien Schubert und Ellner vom 03.11.2015 zur Kenntnis. Durch den Erlass der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung Peunt – Loffeld soll primär ein Bebauungszusammenhang zwischen dem vorhandenen Baubestand des Ortskernes und dem bauplanungsrechtlich noch im Außenbereich befindlichen Anwesen auf Fl.Nr. 805/1, Gemarkung Horsdorf hergestellt und die Schaffung von vier Baugrundstücken auf den Fl.Nrn. 806 und 807, Gemarkung Horsdorf, da diese aufgrund der vorhandenen Eigentümerverhältnisse innerhalb der existierenden Grundstücksgrenzen realisiert werden. Weitere Baulandentwick-

lungen sind aufgrund der dann notwendig werdenden Bodenneuordnung nur im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens möglich.

Die von den Familien Schubert und Ellner angeführten Punkte sind den weiterreichenden Planungsinteressen der Stadt Bad Staffelstein geschuldet. Die Darstellung des Schotterweges war aus Sicht der Bauverwaltung notwendig, um eine Erschließung der Fl.Nr. 808, Gemarkung Horsdorf, und weiterer, dahinter liegender landwirtschaftlicher Grundstücke im Plan zu erhalten, die Verlängerung der Querstraße bis zu Fl.Nr. 809, Gemarkung Horsdorf, deshalb, um eine verkehrsmäßige Erschließungsmöglichkeit gerade dieses Grundstückes aufzuzeigen. Ob und wie weit welche Straßen und Wege dann auch tatsächlich ausgebaut werden ist nicht im Regelungsumfang der Satzung enthalten, sodass eine zeichnerische Änderung als nicht notwendig erachtet wird. Zur Klarstellung werden jedoch in den textlichen Festsetzungen die Verkehrsflächen künftig nicht unter „verbindliche Festsetzungen“, sondern unter „Hinweise“ aufgeführt.

### **Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen:	11
Nein-Stimmen:	0

## **2. Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange**

### **Landesamt für Denkmalpflege Hofgraben 4 80539 München**

Stellungnahme vom 19.10.2015

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

Im Jahre 2011 wurden bei Begehungen der Fl.Nrn. 807, 808 und 809 der Gemarkung Horsdorf Keramikscherben Ur- und frühgeschichtlicher Zeitstellung gefunden, die noch nicht zur Ausweisung eines Bodendenkmalsgeführt haben, ein solches jedoch sehr wahrscheinlich machen. Bei obertägig nicht erkennbaren Siedlungsstellen von der Jungsteinzeit bis in die Eisenzeit sind solche Funde häufig der einzige Hinweis auf das darunter befindliche Denkmal.

Gemäß Art. 7.1 DSchG bedürfen Bodeneingriffe aller Art auch in jenen Bereichen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis, in denen Bodendenkmäler vermutet oder den Umständen nach angenommen werden müssen. Diese Erlaubnis ist in einem eigenständigen Verfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren gegebenenfalls die fachlichen Anforderungen formulieren.

Wir weisen darauf hin, dass die erforderlichen Maßnahmen abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen können und rechtzeitig geplant werden müssen. Sollte die archäologische Ausgrabung als Ersatz für die Erhaltung des Bodendenkmals notwendig sein, sind hierbei auch Vor- und Nachbereitung der Ausgrabung zu berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde). Bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen soll grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren (Vgl. BayVGH, Urteil v. 4. Juni 2003, Az.: 26 B 00.3684, EzD 2.3.5 Nr. 3 / Denkmalpflege Informationen des BLf) 2004/I (B 127), 68 ff. [mit Anm. W. K. Göhn BayVG München, Urteil v. 14. September 2000, Az.: M 29 K 0083 8, EZD 2.3.5 Nr. 2). 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\\_gmnd1agen\\_bodendenkmal.pdf](http://www.blfd.bayern.de/medien/rechtliche_gmnd1agen_bodendenkmal.pdf) (Rechtliche Grundlagen bei der Überplanung von Bodendenkmälern).

Umsetzung der Rechtsprechung des Bayerischen Verfassungsgerichtshof (Entscheidung vom 22. Juli 2008, Az.: Vf. 11-VII-07, juris /NVwZ 2008, 1234-1236 [bestätigt durch die Beschlüsse des Bundesverfassungsgerichts vom 4. November 2008, Az.: 1 BvR 2296/08 & 1 BvR 2351/08, n. v.]) wird dringend angeregt, aus städtebaulichen Gründen 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...“

#### Stellungnahme der Bauverwaltung:

Die vom Landesamt für Denkmalpflege genannten Scherbenfunde Ur- und frühgeschichtlicher Zeitstellung aus dem Jahr 2011 waren der Bauverwaltung nicht bekannt, da in den Planungshilfen im Geoinformationssystem unter anderem nur ausgewiesene Bodendenkmäler kartiert sind. Da, wie in der Stellungnahme angeführt, die Funde die Existenz eines Bodendenkmales im Geltungsbereich der Satzung nicht konkret bestätigt, sondern nur vermuten lässt, wird auf eine dementsprechende Festsetzung im textlichen Teil der Satzung als nicht notwendig erachtet. Zur Wahrung der dennoch berechtigten denkmalpflegerischen Interessen wird unter den Hinweisen der Satzung folgender Wortlaut eingefügt:

„Denkmalpflege: Alle mit der Durchführung des Projektes betrauten Personen müssen darauf hingewiesen werden, dass bei Außenarbeiten auftretende vor- und frühgeschichtliche Funde nach dem Bayerischen Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden müssen. Archäologische Bodendenkmäler genießen den Schutz des BayDSchG, insbesondere Art. 7 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG.

#### Beschluss::

Der Bauausschuss nimmt die Stellungnahme des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege vom 19.10.2015 zur Kenntnis.

Da, wie in der Stellungnahme angeführt, die Funde die Existenz eines Bodendenkmales im Geltungsbereich der Satzung nicht konkret bestätigt, sondern nur vermuten lässt, wird auf eine dementsprechende Festsetzung im textlichen Teil der Satzung als nicht notwendig erachtet. Zur Wahrung der dennoch berechtigten denkmalpflegerischen Interessen wird unter den Hinweisen der Satzung folgender Wortlaut eingefügt:

„Denkmalpflege: Alle mit der Durchführung des Projektes betrauten Personen müssen darauf hingewiesen werden, dass bei Außenarbeiten auftretende vor- und frühgeschichtliche Funde nach dem Bayerischen Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden müssen. Archäologische Bodendenkmäler genießen den Schutz des BayDSchG, insbesondere Art. 7 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG.

#### **Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen:	11
Nein-Stimmen:	0

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

Stellungnahme vom 23.10.2015

„1. Naturschutz:

Aus Sicht von Naturschutz und Landschaftspflege bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen den Erlass der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung Peunt-Loffeld. Bezüglich der festzusetzenden Pflanzabstände sollte, um den Erfolg der Pflanzungen zu sichern, folgender geänderter Text festgesetzt werden:

„Der Pflanzabstand bei Bäumen muss 2 m, bei Sträuchern 1 m betragen. Damit ergibt sich eine Pflanzdichte von 1 Pflanze je m<sup>2</sup>.“

Bei den Obstbäumen ist es sinnvoll, noch weitere mögliche Apfelsorten anzuführen: Jakob Fischer, Gravensteiner, Winterrambur, Blenheim Renette, Roter Boskoop.

Mit Inkrafttreten der Satzung sind die Ausgleichsflächen dem Ökoflächenkataster beim Landesamt für Umwelt zu melden (Art. 9 Abs. 1 BayNatSchG). Gleichzeitig ist auch der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt das Inkrafttreten der Satzung mitzuteilen.

2. Fachkundige Stelle

2.1 Das faktische Überschwemmungsgebiet des Lauterbachs, einem Gewässer 2. Ordnung, berührt linksseitig des Gewässers nur den ufernahen Bereich, von daher ist ein Mindestabstand zum Gewässer infolge Hochwasserschutz sowie Pflege und Unterhalt des Gewässers erforderlich.

Anforderung: Der Mindestabstand sämtlicher Anlagen auf den Grundstücken zum Gewässer darf 10 m, gerechnet ab Böschungsoberkante, nicht unterschreiten.

Anforderung: Bei einem Gewässerausbau im öffentlichen Interesse (Hochwasserschutzanlagen usw.) sind die Eigentümer verpflichtet, ihre Anlagen auf eigene Kosten an die neuen Gegebenheiten anzupassen (Folgepflicht).

2.2 Die Einbeziehungssatzung berührt in keiner Weise die Belange der Ableitung des anfallenden unverschmutzten Niederschlagswassers von Dach- und Verkehrsflächen. Es ist davon auszugehen, dass das Satzungsgebiet über die öffentliche Kanalisation entwässert werden soll.

2.3 Nach § 55 Wasserhaushaltsgesetz soll das Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation in ein Gewässer eingeleitet werden. Das heißt, die Versickerung des Niederschlagswassers am Ort des Anfalls ist vorrangig zu prüfen! Diese Aufgabe obliegt dem Planer und wurde hier nicht wahrgenommen.

Anforderung: Der Planer hat zu prüfen, inwieweit eine Versickerung des anfallenden unverschmutzten Niederschlagswassers am Ort des Anfalls erfolgen kann. Wenn die Versickerung im begründeten Fall nicht oder nur unter unverhältnismäßig hohem Aufwand erfolgen kann, darf das Niederschlagswasser über die öffentliche Kanalisation abgeleitet werden.

2.4 Über die Beheizung der EFH wurden keine weiteren Aussagen getätigt.

Anforderung: Heizölverbraucheranlagen nebst ihren Heizöllageranlagen sind gemäß Technische Regel wassergefährdender Stoffe (TRWS) - Heizölverbraucheranlagen, Teil 1 (Arbeitsblatt DWA-A 791-1) zu errichten und zu betreiben.

3 Baurecht und Bautechnik:

3.1 Das Gebiet erscheint aus baufachlicher Sicht geeignet.

Aufgrund der Ortsrandlage und der Nähe zum Bach mit der leichten Hanglage, sollte abhängig von Erschließungsstraße und Hochwasserschutz eine Festlegung der Höhe des Erdgeschossfußbodens über Straßenniveau erfolgen.

3.2 Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen unter Ziffer 2 ist zu unbestimmt. Soweit dort nur ein Gebäudestandort vorgeschlagen wird, sind die überbaubaren Grundstücksflächen überhaupt nicht vorgegeben.

Es wird vorgeschlagen, entweder gar keine überbaubaren Grundstücksflächen festzusetzen oder das entsprechende Planzeichen aus der Planzeichenverordnung zu verwenden. Soweit letzteres erfolgt, sollte im Hinblick auf Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO die Geltung des Art. 6 Abs. 5 Sätze 1 und 2 BayBO angeordnet werden...

#### Stellungnahme der Bauverwaltung zu 1.:

Die in den textlichen Hinweisen der Satzung aufgeführten Pflanzgebote sowie die Pflanzliste wurden seitens der Bauverwaltung eigentlich vorab mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Die Festsetzungen werden jedoch nach weiterer Empfehlung wie folgt geändert bzw. ergänzt:

„Der Pflanzabstand bei Bäumen muss 2 m, bei Sträuchern 1 m betragen. Damit ergibt sich eine Pflanzdichte von 1 Pflanze je m<sup>2</sup>.“ Außerdem „Pflanzliste: Blenheim Renette, Bohnapfel, Gravensteiner, Jakob Fischer, Roter Boskoop, Roter Eiserapfel, Maunzenapfel, Winterrambur Schweizer Wasserbirne, Staffelsteiner Beckenbirne, Mollebusch, Schwarze Knorpelkirsche, fränkische Hauszwetschge“.

#### Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt die Stellungnahme des Landratsamtes Lichtenfels – Naturschutz - zur Kenntnis.

Zu 1.: Die Hinweise werden nach weiterer Empfehlung der unteren Naturschutzbehörde wie folgt geändert bzw. ergänzt:

„Der Pflanzabstand bei Bäumen muss 2 m, bei Sträuchern 1 m betragen. Damit ergibt sich eine Pflanzdichte von 1 Pflanze je m<sup>2</sup>.“ Außerdem „Pflanzliste: Blenheim Renette, Bohnapfel, Gravensteiner, Jakob Fischer, Roter Boskoop, Roter Eiserapfel, Maunzenapfel, Winterrambur Schweizer Wasserbirne, Staffelsteiner Beckenbirne, Mollebusch, Schwarze Knorpelkirsche, fränkische Hauszwetschge“.

#### **Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen:	11
Nein-Stimmen:	0

#### Stellungnahme der Bauverwaltung zu 2.:

2.1 Wie zutreffend in der Stellungnahme erwähnt, berührt das faktische Überschwemmungsgebiet des Lauterbachs, einem Gewässer 2. Ordnung, an der südlichen Uferkante nur den ufernahen Bereich. Der geforderte Mindestabstand für Pflege- und Unterhaltsmaßnahmen wird generell eingehalten, weil in Ufernähe der Verlauf der Erschließungsstraße vorgesehen ist. Ein genereller Mindestabstand für bauliche Anlagen von 10 m Tiefe ab Böschungsoberkante gerechnet zum Zwecke des Hochwasserschutzes wird als sinnvoll erachtet und unter Punkt 4 der textlichen Festsetzungen aufgenommen.

2.2 Die Belange der Ableitung des anfallenden unverschmutzten Niederschlagswassers von Dach- und Verkehrsflächen sind in den Festsetzungen der Einbeziehungssatzung nicht angeführt, da diese im Rahmen der tatsächlichen Erschließungsmaßnahme Berücksichtigung finden.

2.3 Die ortsnahe Versickerung oder Verrieselung von Niederschlagswasser bzw. Ableitung in einen Vorfluter wird, wie gefordert am Ort des Anfalls geprüft – im Rahmen des Bauantragsver-

fahrens. Im Zuge des Satzungserlasses wird jedoch unter Punkt 3 der Hinweise folgender Passus eingefügt: „Bei der Ableitung von Niederschlagswasser ist vorrangig die Versickerung oder Verrieselung zu prüfen.“

2.4 Hinsichtlich der Beheizung entstehender baulicher Anlagen werden Anforderungen an Brennstofflagerungen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geprüft. Eine Festsetzung oder ein Hinweis dazu wird als nicht notwendig erachtet.

#### Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt die Stellungnahme des Landratsamtes Lichtenfels – fachkundige Stelle für Wasserwirtschaft - zur Kenntnis.

2.1 Wie zutreffend in der Stellungnahme erwähnt, berührt das faktische Überschwemmungsgebiet des Lauterbachs, einem Gewässer 2. Ordnung, an der südlichen Uferkante nur den ufernahen Bereich. Der geforderte Mindestabstand für Pflege- und Unterhaltsmaßnahmen wird generell eingehalten, weil in Ufernähe der Verlauf der Erschließungsstraße vorgesehen ist. Ein genereller Mindestabstand für bauliche Anlagen von 10 m Tiefe ab Böschungsoberkante gerechnet zum Zwecke des Hochwasserschutzes wird als sinnvoll erachtet und unter Punkt 4 der textlichen Festsetzungen aufgenommen.

2.2 Die Belange der Ableitung des anfallenden unverschmutzten Niederschlagswassers von Dach- und Verkehrsflächen sind in den Festsetzungen der Einbeziehungssatzung nicht angeführt, da diese im Rahmen der tatsächlichen Erschließungsmaßnahme Berücksichtigung finden.

2.3 Die ortsnahe Versickerung oder Verrieselung von Niederschlagswasser bzw. Ableitung in einen Vorfluter wird, wie gefordert am Ort des Anfalls geprüft – im Rahmen des Bauantragsverfahrens. Im Zuge des Satzungserlasses wird jedoch unter Punkt 5 der Hinweise folgender Passus eingefügt: „Bei der Ableitung von Niederschlagswasser ist vorrangig die Versickerung oder Verrieselung zu prüfen.“

2.4 Hinsichtlich der Beheizung entstehender baulicher Anlagen werden Anforderungen an Brennstofflagerungen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geprüft. Eine Festsetzung oder ein Hinweis dazu wird als nicht notwendig erachtet.

#### **Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen:	11
Nein-Stimmen:	0

#### Stellungnahme der Bauverwaltung zu 3.:

3.1. Der Hinweis bezüglich der Festlegung der Höhe des Erdgeschossfußbodens über Straßenniveau wird unter Punkt in die textlichen Festsetzungen der Satzung wie folgt aufgenommen:

„Fußbodenhöhe: Die maximale Höhe der Fertigoberkante des Erdgeschossfußbodens darf, gemessen am niedrigstgelegenen Schnittpunkt der straßenseitigen Gebäudewand maximal 30 cm über dem Niveau der Fertigoberkante der angrenzenden Erschließungsstraße liegen.“

3.2 Bezüglich der Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen wurden keine weiteren Bestimmungen in den Satzungstext mit aufgenommen, da sich bei Rechtskrafterlangung dieser die Art und das Maß der baulichen Nutzung nach § 34 Abs. 1 BauGB richtet. Die im Planteil der Satzung eingezeichneten Gebäudestandorte sollen nur als Vorschlag dienen. Zur Klarstellung

werden die Gebäudedarstellungen unter den Hinweisen und nicht mehr unter den verbindlichen Festsetzungen aufgeführt.

#### Beschluss::

Der Bauausschuss nimmt die Stellungnahme des Landratsamtes Lichtenfels Baurecht und Bau-technik - zur Kenntnis.

3.1 Der Hinweis bezüglich der Festlegung der Höhe des Erdgeschossfußbodens über Straßenniveau wird unter Punkt in die textlichen Festsetzungen der Satzung wie folgt aufgenommen:

„Die maximale Höhe der Fertigoberkante des Erdgeschossfußbodens darf, gemessen am niedrigstgelegenen Schnittpunkt der straßenseitigen Gebäudewand maximal 30 cm über dem Niveau der Fertigoberkante der angrenzenden Erschließungsstraße liegen.“

3.2 Bezüglich der Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen wurden keine weiteren Bestimmungen in den Satzungstext mit aufgenommen, da sich bei Rechtskrafterlangung dieser die Art und das Maß der baulichen Nutzung nach § 34 Abs. 1 BauGB richtet. Die im Planteil der Satzung eingezeichneten Gebäudestandorte sollen nur als Vorschlag dienen. Zur Klarstellung werden die Gebäudedarstellungen unter den Hinweisen und nicht mehr unter den verbindlichen Festsetzungen aufgeführt.

#### **Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen:	11
Nein-Stimmen:	0

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

Stellungnahme vom 26.10.2015

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

Gegen das Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk AG oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbausträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk AG schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können...“

#### Stellungnahme der Bauverwaltung:

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

Beschluss:

Der Bauausschuss der Stadt Bad Staffelstein nimmt die Stellungnahme der Bayernwerk AG vom 26.10.2015 zur Kenntnis. Die darin enthaltenen Hinweise bezüglich der Erschließungsmaßnahme werden bei deren Durchführung berücksichtigt.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen:	11
Nein-Stimmen:	0

**BUND Naturschutz in Bayern e. V.**  
**Coburger Str. 33**  
**96215 Lichtenfels**

Stellungnahme vom 13.10.2015

„...der Bund Naturschutz bedankt sich für die Beteiligung am oben genannten Verfahren und nimmt wie folgt dazu Stellung:

Wir stimmen der Einbeziehungs- und Klarstellungssatzung zu.

Grundsätzlich ist es wünschenswert, vorhandene, weitgehend erschlossene Baulücken im Innenbereich des Ortes vorrangig zu nutzen, anstatt weiter neue und noch nicht erschlossene Flächen für Wohngebiete im Außenbereich zu versiegeln. Das Gebiet liegt jedoch bereits im teilweise umbauten Bereich und füllt somit eine größere Baulücke.

Ergänzend unterbreiten wir hier noch einige Vorschläge zur Erschließung und Bebauung, die es unserem Erachten nach zu berücksichtigen gilt, wobei wir keinen Anspruch auf Vollständigkeit erheben:

- Verwendung von natürlichen Baumaterialien
- Gestaltung und Ausrichtung der Häuser nach energetischen Gesichtspunkten, wegen Fotovoltaik und Solarthermie
- zur Grundstückseinfriedung standortgerechte Gehölze verwenden
- Dachbegrünung, Fassadenbegrünung
- Regenwassernutzung auch für Toilette und Waschmaschine
- Wasserdurchlässigkeit der neu geplanten Bodenbeläge
- Gemeinschaftsblockheizkraftwerke
- Qualifizierte Beratung der Anwohner bei der Gestaltung ihrer Grundstücke (z.B. Vermeidung von hohen Zäunen und überdimensionierten Sichtschutzhecken, am Boden durchlässig für Kleintiere, Verwendung von natürlichen, standortnahen Materialien)

Stellungnahme der Bauverwaltung:

Die Vorschläge des Bund Naturschutzes werden zur Kenntnis genommen und als Empfehlung an die Bauherren weitergegeben. Eine Aufnahme in die Hinweise zum Satzungstext erfolgt nicht, da diese großteils städtebaulich nicht von Belang sind bzw. an anderer Stelle bereits berücksichtigt wurden.

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt die Stellungnahme des Bund Naturschutz vom 13.10.2015 zur Kenntnis. Die Vorschläge des Bund Naturschutzes werden zur Kenntnis genommen und als Empfehlung an den Bauherren weitergegeben. Eine Aufnahme in die Hinweise des Satzungstextes erfolgt nicht, da diese großteils städtebaulich nicht von Belang sind bzw. an anderer Stelle bereits berücksichtigt wurden.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen:	11
Nein-Stimmen:	0

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

Stellungnahme vom 07.10.2015

„...zum geplanten Vorhaben nehmen wir wie folgt Stellung

**1. Wasserversorgung, Grundwasserschutz**

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

Die öffentliche Wasserversorgung von Loffeld und somit auch des Planungsbereiches erfolgt über die Quelle Loffeld. Die Versorgung kann in qualitativer Hinsicht als gesichert angesehen werden. Der aus der beabsichtigten Wohnbebauung resultierende Wassermehrbedarf (ca.  $6 \times 4 \text{ E} \times 50 \text{ m}^3/\text{E} \cdot \text{a} = 1.200 \text{ m}^3/\text{a}$ ) sollte über die o.g. Anlagen problemlos mit abgedeckt werden können. Es wird allerdings zu bedenken gegeben, dass mit nur einer Fassungsanlage aus wasserwirtschaftlicher Sicht die empfohlene Redundanz in der Wasserversorgungsanlage nicht gegeben ist. Nach den einschlägigen Bewertungskriterien ergibt sich deshalb auch eine stark eingeschränkte Versorgungssicherheit. Es wird empfohlen, alle Möglichkeiten für den Aufbau eines zusätzlichen Standbeines zu prüfen und voranzubringen. Neben dem Ausbau der Eigenwasserversorgungsanlage mit Erschließung zusätzlicher Gewinnungsanlagen bietet sich grundsätzlich auch ein technischer Verbund bzw. Anschluss an eine benachbarte Versorgungsanlage, bis hin zu interkommunalen Versorgungslösungen, an. Die Nachweise über ausreichende Druckverhältnisse und Speicherkapazitäten sowie auch zur Spitzenbedarfsabdeckung sind durch die Stadt 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. Grundsätzlich muss allerdings mit erhöhten Grundwasserständen gerechnet werden. Sollte beabsichtigt werden, den Wärmebedarf ggf. über geothermische Anlagen sicherzustellen, weisen wir vorsorglich auf die notwendi-

gen wasserrechtlichen Anzeige- und Genehmigungspflichten hin. Wir empfehlen in diesem Falle eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit dem zuständigen Wasserwirtschaftsamt Kronach.

## **2. Abwasserbeseitigung, Gewässerschutz**

2.1 Die Abwasserentsorgung erfolgt in Loffeld im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird über Horsdorf in das Mischsystem der Kernstadt überführt. Die Abwasserreinigung erfolgt in der dortigen Zentralkläranlage und entspricht dem Stand der Technik. Die Mischwasserbehandlung wurde aktuell mit Generalentwässerungsplan aus dem Jahre 2011 überprüft. An dem für das Plangebiet relevanten Mischwasserbehandlungsbauwerk RÜ O4 „Angerstraße“ sind keine weiteren Sanierungs- und Nachrüstmaßnahmen erforderlich.

2.2 Das im Stadtteil Loffeld anfallende Niederschlagswasser wird über fünf Einleitungsstellen direkt dem Lauterbach zugeführt. Eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis liegt vor. Soweit das Plangebiet gleichermaßen zentral entwässert werden soll, wäre das vorgenannte Wasserrecht entsprechend anzupassen.

2.3 Alle Möglichkeiten zur Minimierung von Flächenversiegelungen sowie der dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung und Regenwasserbewirtschaftung sollten soweit möglich berücksichtigt werden. Es wird vorgeschlagen, diesbezüglich noch Vorgaben zur Gestaltung der Zufahrten und Stellflächen sowie auch eine Empfehlung zur Regenwassernutzung mit aufzunehmen.

## **3. Überschwemmungsgebiete, Hochwasserschutz**

Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen liegen außerhalb des faktischen Überschwemmungsgebietes des Lauterbachs. Es wird darauf hingewiesen, dass im Fall des HQ<sub>100</sub> die Grundstücke nicht mehr über die öffentliche Hauptverkehrsstraße erreichbar sind. Häuser, die „in erster Reihe“ entlang des faktischen Überschwemmungsgebietes zu liegen kommen, sollten tieferliegende Gebäudeteile (Keller etc.) ggf. baulich gegen Wassereintritt sichern.

Als Brücke wird laut Erläuterung eine Rechteckrahmenkonstruktion über den Lauterbach gebaut. Die lichten Maße orientieren sich an den bereits vorhandenen Brücken, sodass das Abflussverhalten des Lauterbaches nicht nachteilig verändert wird.

Die Brücke stellt eine Anlage i. S. v. Art. 20 BayWG dar, der Bau der Brücke einen Gewässer Ausbau gem. Art. 67 WHG. Vor Errichtung der Brücke ist daher ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren beim Landratsamt Lichtenfels durchzuführen...“

### Stellungnahme der Bauverwaltung

Zu 1.: Die Wasserversorgung der im Geltungsbereich der Satzung liegenden Grundstücke erfolgt über die öffentliche Wasserversorgung im Stadtteil Loffeld. Diese wird seitens des Wasserwirtschaftsamtes auch als ausreichend erachtet. Einschränkungen bei der Versorgungssicherheit werden nicht gesehen, da im Notfall auf die nördlich des Stadtteils Loffeld verlaufende Hauptleitung der Wasserversorgung Lichtenfels zurückgegriffen werden kann. Grundsätzlich wird bei der Verwaltung bereits an einem Gesamtkonzept zur Optimierung der Versorgungssicherheit für Trinkwasser für das gesamte Stadtgebiet gearbeitet.

Wasserrechtliche Genehmigungen z. B. wegen Grundwassernutzung zur Deckung des Wärmebedarfs sollen bei Bedarf über das Baugenehmigungsverfahren mit beantragt werden, sodass kein Hinweis im Textteil der Satzung als notwendig erachtet wird.

Zu 2.: Die Abwasser- und Niederschlagswasserableitung wird erst im Zuge der Erschließungsmaßnahme realisiert und mit dem Anschluss an das bestehende Ortsnetz (Trennsystem) erfolgen. Die Erfordernis wasserrechtlicher Erlaubnisse wird zu diesem Zeitpunkt geprüft. Unter den

Hinweisen im textlichen Teil der Satzung wurde bereits ein Hinweis hinsichtlich Versickerung oder Verrieselung von Niederschlagswasser vor Ort aufgenommen.

Zu 3.: Wie zutreffend festgestellt, liegen die überbaubaren Flächen außerhalb des faktischen Überschwemmungsgebietes des Lauterbachs. Dennoch sollen Häuser „entlang der ersten Reihe“ entlang des Uferbereiches tieferliegende Gebäudeteile (Keller etc.) gegen möglichen Wassereintritt sichern. In den Hinweisen wird daher folgender Wortlaut dazu aufgenommen:

„Die Bebauung soll im Rahmen der erforderlichen Hochwasserschutzmaßnahmen erfolgen.“

#### Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Kronach vom 07.10.2015 zur Kenntnis.

Zu 1.: Die Wasserversorgung der im Geltungsbereich der Satzung liegenden Grundstücke erfolgt über die öffentliche Wasserversorgung im Stadtteil Loffeld. Diese wird seitens des Wasserwirtschaftsamtes auch als ausreichend erachtet. Einschränkungen bei der Versorgungssicherheit werden nicht gesehen, da im Notfall auf die nördlich des Stadtteils Loffeld verlaufende Hauptleitung der Wasserversorgung Lichtenfels zurückgegriffen werden kann. Grundsätzlich wird bei der Verwaltung bereits an einem Gesamtkonzept zur Optimierung der Versorgungssicherheit für Trinkwasser für das gesamte Stadtgebiet gearbeitet.

Wasserrechtliche Genehmigungen z. B. wegen Grundwassernutzung zur Deckung des Wärmebedarfs sollen bei Bedarf über das Baugenehmigungsverfahren mit beantragt werden, sodass kein Hinweis im Textteil der Satzung als notwendig erachtet wird.

Zu 2.: Die Abwasser- und Niederschlagswasserableitung wird erst im Zuge der Erschließungsmaßnahme realisiert und mit dem Anschluss an das bestehende Ortsnetz (Trennsystem) erfolgen. Die Erfordernis wasserrechtlicher Erlaubnisse wird zu diesem Zeitpunkt geprüft. Unter den Hinweisen im textlichen Teil der Satzung wurde bereits ein Hinweis hinsichtlich Versickerung oder Verrieselung von Niederschlagswasser vor Ort aufgenommen.

Zu 3.: Wie zutreffend festgestellt, liegen die überbaubaren Flächen außerhalb des faktischen Überschwemmungsgebietes des Lauterbachs. Dennoch sollen Häuser „entlang der ersten Reihe“ entlang des Uferbereiches tieferliegende Gebäudeteile (Keller etc.) gegen möglichen Wassereintritt sichern. In den Hinweisen wird daher folgender Wortlaut dazu aufgenommen:

„Die Bebauung soll im Rahmen der erforderlichen Hochwasserschutzmaßnahmen erfolgen.“

#### **Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen:	11
Nein-Stimmen	0

#### **1. Behörden, Träger öffentlicher Belange ohne Einwände**

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

Stellungnahme vom 06.10.2015

„...von der o.g. Planung der Stadt Bad Staffelstein ist unser Zuständigkeitsbereich nicht betroffen. Die nächstgelegene Staatsstraße 2204 weist einen Abstand von der geplanten Bebauungsfläche (Wohngebiet) von mehr als 0,25 km auf. Die geplante Wohnbebauung liegt auf der der Staatsstraße abgewandter Seite des Ortsteils Loffeld...“

**Marktgemeinde Ebensfeld**  
**Rinnigstr. 6**  
**96250 Ebensfeld**

Keine Stellungnahme eingegangen

Beschluss:

Die sich durch die Abwägung ergebenden Ergänzungen des Satzungsentwurfes vom 15.09.2015 wurden in die nun aktuelle Version Stand 02.02.2016 eingepflegt. Der Bauausschuss kann daher nach erfolgter Abwägung die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB beschließen.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 11  
Nein-Stimmen: 0

<b>TOP 2.4</b>	<b>Widmung von Straßen und Wegen</b>
----------------	--------------------------------------

Sachverhalt / Rechtslage:

Der vorherige öffentliche Feld- und Waldweg Nr. 23 dient jetzt als Zufahrt zum neu errichteten Anwesen Pferdsfelder Weg 17 c. Die Erschließungsanlage wurde laut Erschließungsvertrag vom 25.07.2014 mangelfrei am 11.11.2015 abgenommen. Die Straßenbaulast geht somit an die Stadt Bad Staffelstein über. Das Teilstück von 175 m wird nun zur Ortsstraße Nr. 59 Pferdsfelder Weg gewidmet.

Beschluss:

1. Widmung eines Teilstückes von 175 m des öffentlichen Feld- und Waldweges Nr. 23 Schindsteig, Fl.Nr. 1496 Tfl., Gemarkung Bad Staffelstein, zur Ortsstraße Nr. 59 Pferdsfelder Weg.  
Endpunkt: Endet an der Ostspitze Fl.Nr. 1504  
Die Gesamtlänge der Straße beträgt 1.070 m.  
Straßenbaulasträger ist die Stadt Bad Staffelstein.
2. Berichtigung des öffentlichen Feld- und Waldweges Nr. 23 Schindsteig, Fl.Nr. 1496 Tfl., Gemarkung Bad Staffelstein, durch Widmung eines Teilstückes von 175 m zur Ortsstraße Nr. 59 Pferdsfelder Weg.  
Anfangspunkt: Abzweigung OS Nr. 59 Pferdsfelder Weg an der Ostspitze Fl.Nr. 1504  
Länge des Weges: 285 m  
Straßenbaulasträger ist die Stadt Bad Staffelstein  
Bemerkung: Teilstück jetzt OS Nr. 59 Pferdsfelder Weg

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 11  
Nein-Stimmen: 0

<b>TOP 2.5</b>	<b>Verkehrssituation in der Straße "Am Kommbühl"</b>
----------------	--

**Sachverhalt / Rechtslage:**

Die Anwohner Rauch, Dumproff, Schwab, Latifaj und Birkholz, haben jeweils Antrag auf Verkehrsberuhigung in der Straße „Am Kommbühl“ gestellt.

Im Vorfeld wurde zusammen mit Vertretern der Polizeistation Bad Staffelstein und der Polizeiinspektion Lichtenfels abgeklärt, dass sowohl eine 30 km/h-Zone als auch eine 20 km/h-Zone sowie ein „Verkehrsberuhigter Bereich“ auf Grund der Straßenführung rechtlich möglich sind.

Am 23.09.2015 fand um 18.00 Uhr ein Ortstermin in der Straße „Am Kommbühl“ statt, zu dem die Antragsteller Rauch, Dumproff, Schwab, Latifaj und Birkholz sowie Dritte Bürgermeisterin Scheer eingeladen waren. Den Antragstellern wurde in der Einladung mitgeteilt, dass sie den Termin an die Nachbarschaft weitergeben sollen, wenn hier Interesse an der Besprechung besteht. An dem Termin nahmen 15 Anwohner teil. Anwesend waren weiter Herr Walter Mackert, Verkehrswacht Bad Staffelstein sowie der Unterzeichner.

Von allen Antragstellern wurde mitgeteilt, dass viel zu schnell gefahren werde und auch die „Rechts-vor-links-Regelung“ nicht beachtet werde. Deswegen wurde bereits eine Geschwindigkeitsmessung durchgeführt.

Das Messgerät wurde unterhalb des ehemaligen Wendehammers aufgestellt. Es wurden die aus Richtung Hirtengasse kommenden Fahrzeuge gemessen. Bei zulässigen 50 km/h gab es in diesem Zeitraum eine Geschwindigkeitsübertretung, während 92% der Verkehrsteilnehmer unter 30 km/h geblieben sind. **Die Anzahl der Fahrzeuge lag bei 20 pro Tag.**

Als Gefahrenpunkt wird vor allem der kleine Platz angesehen, der bisher Endpunkt und Wendepunkt des Bauabschnittes I war. Fahrer können diesen freien Platz jetzt mit höheren Geschwindigkeiten durchfahren, da sowohl oberhalb als auch unterhalb dieses Platzes die Fahrbahn auf einem längeren Stück gerade und übersichtlich verläuft. Hier könnte eine bauliche Veränderung (Einbau einer Bauminsel oder eines Brunnens) auf diesem Platz eine deutlichere Geschwindigkeitsreduzierung bringen als die Aufstellung von Schildern. Eine Bauminsel mit zwei Bäumen war bereits im Bebauungsplan „Hirtengasse“ vorgesehen, wurde bisher aber nicht verwirklicht, da vor dem Straßenbau im oberen Teil der Platz als Wendehammer benötigt wurde.

Der Hinweis von Frau Schwab, dass die Stichstraße zu den Anwesen Am Kommbühl 24 – 36 erst sehr spät zu sehen ist, trifft zu. Aus Richtung Hirtengasse kommend kann man erst ca. 7 – 8 m vor der Einmündung sehen, dass hier eine Straße von rechts vorhanden ist. Dies liegt jedoch vor allem daran, dass die Familie Schwab eine hohe Gartenmauer gebaut und die Ecke zur Stichstraße mit Büschen bepflanzt hat.

Daraufhin wurde sehr sachlich und ausführlich über die Möglichkeiten diskutiert die gesamte Straße „Am Kommbühl“ verkehrsberuhigt zu gestalten. Es wurden die Möglichkeiten einer 30 km/h bzw. 20 km/h Zone als auch ein „Verkehrsberuhigter Bereich“ angesprochen. Auch über den Einbau von Schwellen wurde diskutiert.

Hierzu ist darauf hingewiesen worden, dass bei einem „Verkehrsberuhigten Bereich“ nur in markierten Parkplätzen geparkt werden darf. Bei einer 30 km/h bzw. 20 km/h Zone besteht diese Einschränkung nicht. Auch wurde erklärt, dass die Straße von der Einmündung Hirtengasse bis zur Einmündung Horsdorfer Straße ca. 450 m lang ist und eine Durchfahrt mit Schrittgeschwindigkeit deshalb sehr lange dauert (ca. 6 min.).

Nach einer längeren Aussprache wurde per Abstimmung festgestellt, dass alle Anwesenden für

die Einführung eines „Verkehrsberuhigten Bereiches“ sind. Dieser soll erst über ein Jahr getestet werden, ob er den gewünschten Erfolg bringt.

Weiter wird an der Zufahrt zu den Anwesen Am Kommbühl 24 – 36 ein Straßennamenschild mit den Hausnummern aufgestellt um besser auf die Seitenstraße aufmerksam zu machen. (Das Schild wurde bereits angebracht)

Bürgermeister Kohmann erläuterte ausführlich die Ergebnisse der Geschwindigkeitsmessung. Dritte Bürgermeisterin Scheer wies auf den Ortstermin hin, wo alle anwesenden Anwohner für einen „verkehrsberuhigten Bereich“ plädierten.

Der Gremiumsvorsitzende fügte an, dass bei Einrichtung eines „verkehrsberuhigten Bereichs“ das Parken nur in ausgewählten Flächen möglich ist.

Dritte Bürgermeisterin Scheer erwiderte, dass auch dies bekannt sei und sogar ein Anlieger, der wohl am härtesten von dieser Regelung betroffen ist, beim Ortstermin die Verkehrsberuhigung begrüßt hat.

Stadtrat Mackert äußerte, dass das Baugebiet für eine Verkehrsberuhigung förmlich geschaffen sei.

### **Beschluss:**

Der Bauausschuss beschließt die Straße „Am Kommbühl“ zum „verkehrsberuhigten Bereich“ zu erklären. Entsprechende Parkflächen sind auszuweisen und die notwendigen Verkehrszeichen anzubringen.

### **Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 11  
Nein-Stimmen: 0

<b>TOP 2.6</b>	<b>Aufforstungsantrag gem. Art. 16 BayWaldG für Fl.Nr. 608/Teilfl., Gemarkung Horsdorf durch Herrn und Frau Merklein</b>
----------------	--

### **Sachverhalt / Rechtslage:**

Herr und Frau Merklein haben die Aufforstung einer ca. 750 m<sup>2</sup> großen Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 608, Gemarkung Horsdorf gem. Art. 16 BayWaldG beantragt. Das Amt für Ernährung Landwirtschaft und Forsten Coburg – Bereich Forsten Lichtenfels hat die Stadt als Träger öffentlicher Belange um Äußerung gebeten.

Seitens der Bauverwaltung werden grundsätzlich keine Einwendungen erhoben. Es ist jedoch Sorge dafür zu Tragen, dass der Pflanzabstand von mindestens 2 m sowie eine Durchfahrtshöhe von 4,50 m zum nordöstlich des Grundstücks verlaufenden Wirtschaftsweg Fl.Nr. 116, Gemarkung Horsdorf unbedingt eingehalten wird.

### **Beschluss:**

Die Stadt Bad Staffelstein erhebt gegen den Aufforstungsantrag von Herrn und Frau Merklein für eine ca. 750 m<sup>2</sup> großen Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 608, Gemarkung Horsdorf gem. Art. 16 BayWaldG grundsätzlich keine Einwendungen.

Es ist jedoch Sorge dafür zu Tragen, dass der Pflanzabstand von mindestens 2 m sowie eine Durchfahrtshöhe von 4,50 m zum nordöstlich des Grundstücks verlaufenden Wirtschaftsweg Fl.Nr. 116, Gemarkung Horsdorf unbedingt eingehalten wird.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen:	11
Nein-Stimmen:	0

<b>TOP 2.7</b>	<b>Sonstiges öffentlich</b>
----------------	-----------------------------

**Sachverhalt / Rechtslage:**

Bürgermeister Kohmann teilte mit, dass in der nächsten Sitzung ein weiterer Bauantrag mit Überschreitung des Baufensters in der Bischof-von-Dinkel-Straße behandelt wird. Der Bauwerber bittet um Zusage der Befreiung, damit er gegebenenfalls nicht mehr umplanen muss. Das Gremium gab einstimmig seine Zustimmung.

