

SITZUNG

Gremium:	Stadtrat
Sitzungstag:	Dienstag, den 20.07.2021
Sitzungsort:	in der Adam-Riese-Halle, St-Georg-Str. 12, 96231 Bad Staffelstein
Beginn:	19:00 Uhr
Ende:	21:05 Uhr

Von den 25 ordnungsgemäß geladenen Mitgliedern des Stadtrates waren 22 anwesend, 3 entschuldigt, - nicht entschuldigt, so dass die beschlussfähige Zahl, nämlich mehr als die Hälfte der gesetzlichen Mitgliederzahl, anwesend war.

T a g e s o r d n u n g :

1. Bauleitplanung; Aufstellung des Bebauungsplanes "Bad STE - Unterer Grasiger Weg"; Abwägung der im Rahmen der förmlichen Beteiligung von Öffentlichkeit, Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen; Satzungsbeschluss
2. Bauleitplanung; Aufstellung des Bebauungsplanes "Schönbrunn - Reundorfer Straße"; Aufstellungsbeschluss sowie Beschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange
3. Bauleitplanung; Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes "Pferdsfelder Weg", Bad Staffelstein
4. Bauantrag über Errichtung einer Service-Wohnanlage mit 130 Einheiten auf Fl.Nr. 276, Gemarkung Nedensdorf (Nähe Hirtenberg)
5. Siebte Satzung zur Änderung der Satzung über die Erhebung eines Kurbeitrages
6. Anschaffung von Luftreinigungsgeräten für die Adam-Riese-Schule und die Ivo-Hennemann-Grundschule
7. Beschaffung eines Mannschaftstransportwagens (MTW) für die Freiwillige Feuerwehr Uetting
8. Sonstiges öffentlich

Begrüßung

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

TOP 1	Bauleitplanung; Aufstellung des Bebauungsplanes "Bad STE - Unterer Grasiger Weg"; Abwägung der im Rahmen der förmlichen Beteiligung von Öffentlichkeit, Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen; Satzungsbeschluss
--------------	--

Sachverhalt / Rechtslage:

Für den Entwurf zum Bebauungs- und Grünordnungsplan „Unterer Grasiger Weg“ in der Fassung vom 20.04.2021 erfolgte gemäß §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.05.2021 bis zum 17.06.2021 die förmliche Öffentlichkeits-, Träger- und Behördenbeteiligung. Die im Rahmen der Auslegung eingegangenen Stellungnahmen wurden mit den Planzielen gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen (§ 1 Abs. 7 BauGB).

Herr Meier vom Planungsbüro Höhnen & Partner erläuterte die Einwendungen und Stellungnahmen.

A. FÖRMLICHE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG**1. Herr [REDACTED], [REDACTED], 96231 Bad Staffelstein, Schreiben vom 31.05.2021****Sachverhalt:**

Wir bitten Sie hier dringend um Rückinformation bezgl. nachfolgender Formulierung:

Zitatbeginn: „Die gesamte Auwaldsiedlung entwässert im Mischsystem. Die Flächen des Plangebietes sind im Generalentwässerungsplan der Stadt Bad Staffelstein bereits als Siedlungs-/Erweiterungsfläche enthalten. Das im Umfeld des Geltungsbereiches vorhandene Kanalnetz ist entsprechend dimensioniert und über den „Veilchenweg“ und über die „Rosenstraße“ bereits bis an die Baugebietsränder herangeführt, so dass zukünftig der Anschluss des Plangebietes möglich/gewährleistet ist.“ (Zitatende).

Hier sind wir strikt dagegen, da wir in der Vergangenheit immer wieder Probleme mit Kanalwasser hatten und bei stärkeren Regen auch immer wieder Wasser im Kellerbereich eingedrungen ist. Entsprechend dieser Tatsachen scheint das Kanalsystem nicht ausreichend Kapazität aufbringen zu können.

Diese werde ich Ihnen auch noch schriftlich per Post zukommen lassen mit der dringenden Bitte hierzu um kurzfristige Stellungnahme.

StR Freitag fragte zum Mischsystem in der Auwaldsiedlung, ob im Hinblick auf die aktuellen Starkregenereignisse mit den katastrophalen Folgen in einigen Regionen Deutschlands ein getrenntes System vielleicht besser wäre. StR Konietzko erklärte, dass die Anlieger der Rosenstraße große Bedenken in dieser Hinsicht geäußert haben. Nach Auskunft von Herrn Meier bestätigte das für die Stadt tätige Fachbüro Miller die Einschätzung von ihrem Planungsbüro Höhnen & Partner, dass nicht im Trennsystem entwässert werden kann, da das im neuen Siedlungsgebiet anfallende Niederschlagswasser ohne unverhältnismäßig hohe wirtschaftliche Aufwendungen nicht in einen Vorfluter abgeleitet werden kann. Das Kanalsystem wurde in dem Gebiet in ausreichender Größe so gebaut.

Liegt dieses Gutachten dem WWA vor, interessierte StR Ernst V. Nach Ansicht einiger Anwohner ist das Kanalsystem jetzt schon am Limit. Das Gutachten liegt dem WWA vor und die Stadt

beantragte über das Landratsamt dort entsprechend die wasserrechtliche Erlaubnis, teilte Herr Meier mit.

Auf Anfrage von StRin Nossek zum Regenrückhaltebecken (RRB) 1 erklärte Bauamtsleiter Hess, dass der gesamte Leitungsstrang vom Ingenieurbüro Miller überprüft und für das ganze Siedlungsgebiet als ausreichend befunden wurde. Die noch ausstehenden Nachrüstungen am RRB seien bereits vergeben und eingesteuert.

Nach Auskunft von StR Ernst V. wäre das Grundwasser gestiegen. Ist durch die Baggerarbeiten evtl. die Drainage beschädigt worden, kommt es jetzt vielleicht häufiger vor, dass es zu größeren Schäden kommt, interessiert ihn. Nach Auskunft von Bauamtsleiter Hess ist keine Drainageleitung bei den archäologischen Grabungen aufgefunden worden. Von einer Drainage ist der Bauverwaltung nichts bekannt, da es hier auch keinen Einlauf in den Bestandskanal gibt.

Auf Anfrage von StRin Nossek zum damals geplanten Trennsystem und anschl. aber gebautem Mischsystem teilte Herr Meier mit, dass ein Trennsystem möglich ist. Dafür müssten alle Straßen aufgebrochen, die Kanalleitungen zweistrangig neu verlegt und alle Anwesen auf Trennsystem umgerüstet werden. Einen kompletten Stadtteil umzubauen, ist unwirtschaftlich. Die hierfür notwendigen Kosten müssten auch die Anwohner mittragen.

Beschluss:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Allgemein gilt: Der Schutz von Räumen, die unterhalb der Rückstauenebene liegen, liegt im Verantwortungs-/Zuständigkeitsbereich des Hauseigentümers und geht nicht zu Lasten der Stadt Bad Staffelstein. Nach Kenntnis der Stadt Bad Staffelstein verfügt das Privatgebäude über eine Rückstauklappe. Bei dem in den Keller eindringenden Wasser kann es sich insofern nicht um Wasser aus der Mischwasserkanalisation handeln. Nach den der Stadt Bad Staffelstein vorliegenden Informationen handelt es sich im konkreten Fall um ein hausgemachtes Problem in Folge einer nicht funktionsfähig/ordnungsgemäß installierten/angeschlossenen privaten/grundstückseigenen Niederschlagswasserleitung und demnach nicht um ein mit dem BBP/GOP in Verbindung stehendes bzw. durch diesen veranlassetes Problem. Im Übrigen verweist die Stadt Bad Staffelstein hinsichtlich der Baugebietsentwässerung auf ihre hierzu gesondert gefassten Beschlüsse.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	15
Nein-Stimmen:	5

2. Herr [REDACTED], 96231 Bad Staffelstein, Schreiben vom 14.06.2021

Sachverhalt:

Als Eigentümer des an das Planungsgebiet angrenzenden Grundstücks Flur.-Nr. 261/11 der Gmkg. Unterzettlitz, in dessen Wohnbebauung ich mit meiner Familie lebe, habe ich im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit eine Stellungnahme abgegeben (Schreiben vom 14. Januar 2021). Die Behandlung meiner Einwendungen in der Stadtratssitzung vom 20. April 2021 wurde mir in Form eines Abdrucks eines Auszugs aus dem Sitzungsbuch des Stadtrats von der Ingenieuraktiengesellschaft Höhnen & Partner zur Kenntnis gesetzt. Daraus ergibt sich, dass über die Sache nicht in meinem Sinne beschlossen wurde. Deshalb gebe ich Ihnen zur erneuten Befassung folgende ergänzenden Erläuterungen passend zur Reihenfolge der Darstellung im Protokoll der Stadtratssitzung:

In meinem Schreiben vom 14. Januar habe ich dargelegt und mit einer Skizze verdeutlicht, dass die maximal zulässige Bebauung in unmittelbarer Nähe zu meinem Grundstück eine wesentliche Beeinträchtigung darstellen würde (den betreffenden Teil meines Schreibens habe ich als

Anlage 5 angelegt). Hierzu wurde im Beschluss des Stadtrats festgestellt: „[...] Aus dem Bebauungsplan können keine Straßenhöhen o.ä. abgeleitet werden, die in irgendeiner Form dazu geeignet sein könnten, daraus Bezugshöhen für die Höhenlage künftiger Wohngebäude abzuleiten. Anderslautende Ausführungen sind insofern rein spekulativ und zur Beurteilung der tatsächlichen Situation nicht geeignet“. Selbstverständlich kann aus dem Plan ein relevanter Rückschluss auf die zu erwartende Straßenhöhe gezogen werden, und zwar auf Basis deren Lage und des vorhandenen natürlichen Geländeprofiles, welches sogar im Plan ausgewiesen ist. Ich habe dies in Anlage 2 näher erläutert. Bezogen auf diese Höhe ergibt sich die maximal mögliche bauliche Nutzung unmittelbar aus den textlichen Festlegungen des geplanten Bebauungsplans (siehe Anlage 1). Es ist aufgrund des zumindest vorgeschlagenen Zuschnitts der Grundstücke mit hoher Wahrscheinlichkeit davon auszugehen, dass diese maximalen Möglichkeiten mit einer relativen Firsthöhe von 11 Metern auch ausgeschöpft werden.

Beschluss:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die hierzu in der Stadtratssitzung am 20.04.2021 gefassten Beschlüsse gelten unverändert weiter, werden jedoch wie folgt konkretisiert: Zur tatsächlichen, höhentechischen Einordnung künftiger Wohngebäude bedarf es einer Ausführungsplanung (u. a. Gradienten mit Abwicklung der Randhöhen der „Planstraße C“). Die jeweilige Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss (OK RFB EG) darf maximal 0,50 m über dem maßgebenden Höhenbezugspunkt am Straßenrand (Straßenbegrenzungslinie) liegen. Der rechtskräftige BBP/GOP „Angersiedlung V-1“ legt hier ein Maß von maximal 0,15 m fest. Der Unterschied zwischen den beiden Bebauungsplänen beträgt insofern max. 0,35 m. Hieraus kann eine Schlechterstellung der Nachbarschaft nicht abgeleitet werden, zumal das für den BBP/GOP im Vergleich erhöhte Maß städtebaulich begründet ist und auch technisch notwendig ist, um an allen Stellen im Baugebiet gewährleisten zu können, dass künftige Gebäude im Freispiegelgefälle ohne Hebeanlagen o. ä. in die Kanalisation entwässern können. Gleichzeitig gewährleistet diese Festsetzung auch notwendige Rahmenbedingungen, die auf Privatgrund an eine qualifizierte Oberflächenwasserableitung zu stellen sind. Diese erfolgt in der Regel vom Gebäude weg hin in Richtung Straße bzw. der privaten Grünflächen (Gefälle im Bereich befestigter Flächen i. d. R. mind. 2,50 %). Auch dieser Aspekt macht es notwendig, künftige Gebäude gegenüber der Erschließungsstraße im Bedarfsfall höhentechisch herausheben zu können.

Auch private Bauherren planen und bauen möglichst kostenbewusst. Neue Wohngebäude werden wann und wo immer möglich barrierefrei, also weitestmöglich schwellenfrei und/oder ohne Steigungen (z. B. in Folge von Auffüllungen o. ä.) geplant. Ein unnötiges Herausheben des Erdgeschossniveaus über das notwendige Maß hinaus unterbleibt naturgemäß. Anrampungen und oder Eingangsstufen zu einem höher gelegenen Erdgeschossniveau entfallen dann.

Der Einwendungsführer wird durch die getroffenen Festsetzungen auch insofern nicht in unzulässiger Weise beeinträchtigt, als hierdurch die Vorgaben des Abstandsflächenrechtes nicht ausgehebelt und/oder zu Ungunsten des Vorhabensträgers verschlechtert/verändert werden.

Zu der vom Einwendungsführer in Anlage 5 zu seiner Stellungnahme gefertigte Schnittdarstellung und der hier dargestellten baulichen Situation wird festgestellt:

- Unter der Annahme einer maßstäblichen Zeichnung ragt das dargestellte Keller-/Untergeschoss des potenziellen Neubaus mehr als 1,20 m (zeichnerisch sind ab OK Erdgeschoss bis OK Gelände ca. 1,90 m dargestellt) über die Geländeoberfläche heraus. Keller-/Untergeschosse, die mehr als 1,20 m über die Geländeoberfläche herausragen, gelten baurechtsrechtlich als Vollgeschosse. Der gezeichnete Neubau verfügt damit über 3 Vollgeschosse, was jedoch laut Festsetzung unzulässig ist. Tatsächlich müsste entweder die OK RFB EG und damit das gesamte Gebäude um mindestens 0,70 m nach unten gedrückt oder das Gebäude in der Darstellung um ein Vollgeschoß eingekürzt werden. Dieses Beispiel verdeutlicht, dass die Höhenlage der künftigen OK RFB EG durch eine Vielzahl von Faktoren bedingt ist, die kumulativ einzuhalten sind. Dies lässt der Einwendungsführer unberücksichtigt, wodurch seine Darstellung der tatsächlichen baulichen Situation verfälscht wird und in einer Weise dargestellt ist, die tatsächlich so nicht eintreten kann.
- Der Einwendungsführer geht auf Grundlage der laut Festsetzungen maximal zulässigen Maße bei der Schilderung seiner Betroffenheit von einer „worst - case- Betrachtung“ aus. Sein eigenes Bestandsgebäude ist mit einer Höhe von ca. 7,0 m - 7,50 m aus dargestellt (sofern die

zeichnerische Darstellung zur Maßentnahme geeignet ist). Um eine tatsächliche Vergleichbarkeit zwischen Bestand und Neubau zu gewährleisten muss aber auch im Bestand das zugrunde gelegt werden, was dort laut BBP/GOP „Angersiedlung V - 1“ maximal zulässig und insofern möglich ist, demnach eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 9,50 m (unter Berücksichtigung der max. zulässigen Kniestockhöhe, der max. zulässigen Dachneigung und der max. zulässigen Höhenlage des Erdgeschossniveaus). Begründung: Benachbarte Grundstückseigentümer aus dem Gebiet des BBP/GOP „Unterer Grasiger Weg“ können sich nicht auf den aktuellen baulichen Bestand (der durch Abbruch beseitigt und durch Neubauten ersetzt bzw. baulich verändert werden kann/darf) innerhalb der Geltungsbereichsflächen des BBP/GOP „Angersiedlung V-1“ verlassen und diesen als gesetzt und unveränderbar annehmen, sondern müssen von dem ausgehen, was dort laut Bebauungsplanfestsetzung maximal zulässig ist. Um eine realistische und vergleichbare Darstellung zu gewährleisten, müsste das im Geltungsbereich des BBP/GOP „Angersiedlung V-1“ befindliche Gebäude demnach deutlich höher dargestellt werden. Bereits hierdurch würde sich der in der Darstellung des Einwendungsführers erweckte Negativeindruck zusätzlich relativieren.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	20
Nein-Stimmen:	0

Sachverhalt:

Weiter wird im Beschluss des Stadtrats festgestellt: „Die für die Siedlungserweiterung geltende maximale Geschossigkeit (max. zwei Vollgeschosse, als Erdgeschoss und Obergeschoss bzw. Dachgeschoss) orientiert sich an dem zulässigen Maß der bestehenden Nachbarschaft und weicht damit nicht nach oben hin ab. [...]“ Laut Bebauungsplan „Angersiedlung V-I“ gelten folgende Festlegungen: Erdgeschoss und ausgebautes Dachgeschoss (II E+D), Satteldach (SD) mit Dachneigung 42-48°. Auch sämtliche Bebauung im Umfeld weist maximal Erdgeschoss und ausgebautes Dachgeschoss mit Satteldach auf. Somit weicht das geplante zulässige Maß der baulichen Nutzung sehr wohl nach oben von der Umgebung ab.

Beschluss:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. An den hierzu im Rahmen der Stadtratssitzung vom 20.04.2021 getroffenen Beschlüssen wird unverändert festgehalten. Aus bauordnungsrechtlicher Sicht setzen beide Bebauungspläne maximal zwei Vollgeschosse fest. Der BBP/GOP „Unterer Grasiger Weg“ weicht diesbezüglich nicht nach oben hin ab.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	20
Nein-Stimmen:	0

Sachverhalt:

Weiter wird im Beschluss des Stadtrats festgestellt: „Der benachbarte rechtskräftige Bebauungsplan „Angersiedlung V-1“ setzt keine maximal zulässige First- und/oder Traufhöhe fest, auch keine Kniestockhöhe und keine max. zulässige Höhenkote für die Lage des Erdgeschossniveaus. Da damit innerhalb seines Geltungsbereichs Gebäudehöhen sogar über 9,50 m zulässig sind, ist nicht ersichtlich, dass die an das Plangebiet angrenzenden, bereits bebauten Bestandsgrundstücke gegenüber ihren eigenen Rechten schlechter gestellt werden.“ Hierzu ist zunächst anzumerken, dass ein erheblicher Teil der jetzt bestehenden Bebauung im Bereich des Bebauungsplans „Angersiedlung V-1“ vor dessen jetziger Fassung, also vor dem 28. Dezember 2000, errichtet waren. Dies betrifft auch mein Haus. Die damaligen Regeln habe ich in Anlage 3 auszugsweise wiedergegeben. Diese beinhalteten Festlegungen zu allen genannten Kriterien mit Ausnahme der maximalen Firsthöhe. Selbst mit den jetzigen Regeln (und unter der

Annahme, dass darin die Festlegungen zum maximal zulässigen Kniestock und der Höhenlage des Erdgeschosses herausgenommen wurden (was ich nicht überprüft habe)), ergibt sich auch ohne explizite Festlegung einer maximal zulässigen Firsthöhe eine vergleichsweise kleinere maximale Bebauung im Wesentlichen durch die Festlegungen "II E+D" und "SD".

Hierzu heißt es weiter im Beschluss des Stadtrats: „Dem Gleichbehandlungsgrundsatz ist Rechnung getragen.“ Dies trifft weder im Vergleich zur aktuellen Fassung des Bebauungsplans „Angersiedlung V-1“ zu, und schon ganz und gar nicht in Anbetracht der vorherigen Regelung, nach deren Vorgaben (wie benannt) ein erheblicher Teil der jetzt bestehenden Bebauung ausgerichtet werden musste. Heute gegebenenfalls erweiterte Möglichkeiten sind faktisch gegenstandslos, da nicht ohne grundlegende Umbaumaßnahmen realisierbar.

Ein StR kam um 19:15 Uhr.

Beschluss:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Der BBP/GOP „Unterer Grasiger Weg“ setzt eine maximal zulässige Firsthöhe von 9,50 m fest. Dieses Maximalmaß entspricht dem Maß, dass der Einwendungsführer für den Geltungsbereich des BBP/GOP „Angersiedlung V-1“ selber errechnet hat.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	21
Nein-Stimmen:	0

Sachverhalt:

Schließlich heißt es im Beschluss des Stadtrats: „Im rechtskräftigen Bebauungsplan „Angersiedlung V-1“ ist ein 10,0 m breiter Korridor für einen Radweg weder skizziert noch sonst wie zeichnerisch festgesetzt. Bei der das Grundstück des Einwendungsführers tangierenden, dick schwarz gestrichelten Linie handelt es sich um die Abgrenzungslinie des Geltungsbereichs, also nicht um die Darstellung eines Geh-/Radweges o.ä.“. Die Vermutung, ich könnte die Bedeutung der Abgrenzungslinie des Geltungsbereichs so verkannt haben, lasse ich an dieser Stelle unkommentiert. Ich bitte die in Anlage 4 wiedergegebene Planzeichnung zur Kenntnis zu nehmen, welche im Zeitpunkt der Errichtung meines Hauses die einzige verfügbare Planvorgabe war. Hier ist ganz klar, teilweise durch die Abgrenzungslinie des Geltungsbereichs überdeckt, der Rad- und Fußweg in einem Korridor dargestellt. Aus der Zeichnung ist auch der damals geplante, völlig andere Charakter der weiteren Bebauung skizziert, freilich nicht rechtskräftig verbindlich.

Beschluss:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Wie richtig bemerkt handelt es sich nicht um die zeichnerischen Festsetzungen eines rechtskräftigen Bebauungsplanes, sondern um einen unverbindlichen Gestaltungsvorschlag potenzieller baulicher Entwicklungen. Rechtsansprüche o. ä. können hieraus nicht abgeleitet werden.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	21
Nein-Stimmen:	0

Sachverhalt:

Deshalb trifft auch folgende Argumentation aus dem Beschluss des Stadtrats nicht zu: „Bereits in dem aus dem Jahr 2006 stammenden Flächennutzungs- und Landschaftsplan ist im betrachtungsrelevanten Bereich die Entwicklung von Wohnbauflächen dargestellt. Diese Darstellung

wurde weitgehend unverändert in die seit dem 28.09.2020 wirksame FNP-/LSP-Fortschreibung übernommen. Insofern kommt die mit dem vorliegenden Bebauungsplan angestrebte Konkretisierung der bisherigen Planabsichten nicht überraschend." Meine Argumentation richtet sich nicht gegen die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet - dies ist in der Tat nicht überraschend. Überraschend ist hingegen die deutlich verdichtete Ausgestaltung im Vergleich zum Bestand. Und selbst diese ist nicht insgesamt Gegenstand meiner Einwendungen, sondern lediglich die Verdichtung auch bis an die bestehende Bebauung heran. Es ist inakzeptabel, Beeinträchtigungen durch diese unerwartet verdichtete Erweiterung hinnehmen zu müssen. Dabei habe ich im Gegensatz zu den neuen Nachbarn nicht die Wahl für oder gegen ein Leben in diesen verdichteten und beschatteten Verhältnissen.

Kenntnisnahme:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Sachverhalt:

Insgesamt scheint mir, dass der Stadtrat in seiner Sitzung am 20. April 2021 meine Einwendungen unter zum Teil fehlerhaften und unvollständigen Annahmen getroffen hat. Ich bitte das Gremium deshalb, sich erneut mit der Sache zu befassen und hoffe auf eine Änderung des Bauplans in meinem Sinne. Die Beeinträchtigung meines und der anderen analog gelegenen Grundstücke kann durch folgende Maßnahmen auf ein akzeptables Maß gemildert werden:

- Verbindliches Wegrücken der Baufenster hin zur Planstraße C
- Festlegung der Geschosshöhe II mit Beschränkung auf E + D

Beide Optionen betreffen lediglich den nördlich der Planstraße C und G gelegenen Teil, da dieser der einzige mit direkter Nachbarschaft zu Bestandsbebauung ist. Die zweite genannte Option bewirkt zudem einen geschmeidigeren Übergang zwischen bestehender und neuer baulicher Nutzung, weil die verschiedenen Bereiche durch Planstraße C und G getrennt wären.

Meine zu gewärtigenden Nutzungseinschränkungen insb. betreffend eine geplante Solaranlage habe ich bereits im Schreiben vom 14. Januar dargelegt. Ergänzend kann ich mitteilen, dass die zu erwartende Minderleistung dieser Solaranlage in der Simulation knapp 10% gegenüber Status-Quo beträgt. Die meine Beeinträchtigungen betreffenden Darlegung habe ich unverändert gegenüber meinem Schreiben vom 14. Januar 2021 in Anlage 5 nochmals wiedergegeben. Sie bestehen natürlich unverändert fort.

Beschluss:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen, ebenso die in den Anlagen zur Stellungnahme vorgelegten Angaben und Informationen. Der Stadtrat der Stadt Bad Staffelstein verweist auf seine vorhergehenden Beschlüsse.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	21
Nein-Stimmen:	0

Sachverhalt:

Anlage 1: Abschätzung der maximal zu erwarteten Bebauungshöhe: Berechnung

Auszugsweises Zitat aus Abschnitt „III Textliche Festsetzungen“ des vorgesehenen Bebauungsplans:

[...]

1.2 Maß der baulichen Nutzung

[...]

1.2.1 Für die max. zulässige Höhenlage der Oberkante (OK) Rohfußboden (RFB) Erdgeschoss (EG) gilt ein Maß von 0,50 m ("WA1" bis "WA4") bzw. von 0,80 m ("WA5").

Hierfür werden folgende untere (unt.) Höhenbezugspunkte (HBP) definiert:

a) Für Baugrundstücke, die nur an eine öffentl. Erschließungsstraße grenzen: Höhe fertige Oberkante (FOK) der öffentl. Straßenverkehrsfläche an der SBL, senkrecht gemessen auf die Mitte der nächstliegenden Wohn-/Hauptgebäude-außenwand;

[...]

1.2.3 Die max. zulässige Firsthöhe von Wohn-/Hauptgebäuden wird mit 9,50 m festgesetzt (unt. HBP: OK RFB EG). Je Wohn-/Hauptgebäude sind max. zwei (II) VG zulässig.

[...]

2.2 Dachgestaltung

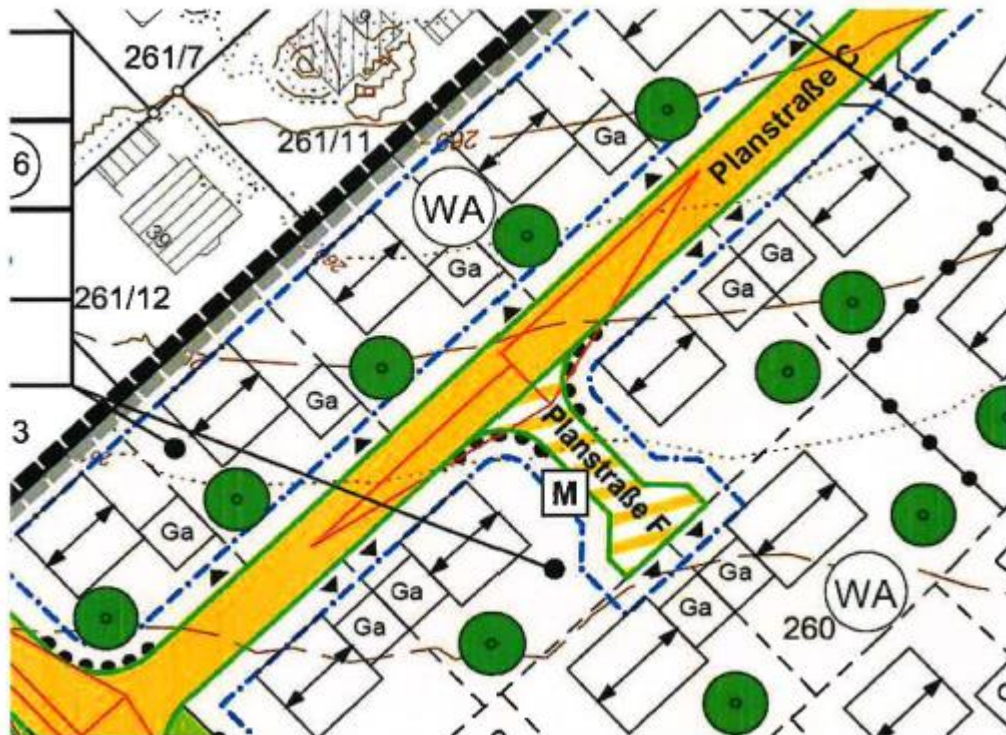
2.2.1 Im Bereich der Wohn-/Hauptgebäude sind das Sattel- (SD), das Zelt- (ZD) und das Walmdach (WD) zulässig. [...]

[...] Maßgeblich für die maximal zulässige Bebauung in unmittelbarer Nähe zu meinem Grundstück ist also die Höhenlage der Planstraße C nach Abschnitt III Ordnungsziffer 1.2.1 Buchstabe a), und zwar vor dem jeweiligen Grundstück. Zur Feststellung dieser Höhe bitte Anlage 2 beachten.

Ausgehend von deren günstigstenfalls zu erwartenden Höhenlage darf das Erdgeschoss 0,50 Meter höher liegen, und von dieser Höhe wiederum mit maximal 9,50 Metern Firsthöhe gebaut werden, zusammen 10 Meter. Relativ zu meinem Grundstück ergeben sich also rund 11 Meter.

Anlage 2: Abschätzung der maximal zu erwarteten Bebauungshöhe: Bezugshöhe

Nachdem im Bebauungsplan angegebenen Höhenlinien des Geländes ergibt sich eine Höhenlage von zwischen 260,5 und 261,0 m für die Lage von Planstraße C im fraglichen Abschnitt:



Es ist also davon auszugehen, dass die Fertigoberkante der Planstraße C nicht mehr als einen halben Meter tiefer liegen wird als das aktuelle Gelände. Dies ist auch die Annahme des Baugrundgutachtes des Ingenieurbüros Gartiser, Germann & Piewak (Anlage 8 des Bebauungsplans), Seite 15, denn oberhalb des Planums liegt noch der Oberbau:

9.2 Verkehrsflächen

Für die Verkehrsflächen im geplanten Baugebiet wird für das Niveau des Planums eine Höhenordnung von ca. 0,6 m unter aktueller GOK angenommen.

Insofern ergibt sich als günstigste realistischste Erwartung der Bezugshöhe der zulässigen zukünftigen Bebauung in unmittelbarer Nähe zu meinem Grundstück also ca. 260,0 bis 260,5 m, und damit etwa einen Meter höher gelegen als mein Haus (auf ca. 259,5 m). Diese Verhältnisse liegen auch der Skizze und den Erläuterungen meines Schreibens vom 14. Januar 2021 zugrunde (siehe Anlage 5).

Anlage 3: Auszüge aus dem Entwurf des Bebauungsplans „Angersiedlung V-1“ SIPOS Architektur und Stadtplanung, Königstraße 3, Schwabach:

Erläuterung: Der heute im Wesentlichen noch gültige Bebauungsplan „Angersiedlung V-I“ wurde am 28. Dezember 2000 erstmals rechtskräftig. Dieses Datum liegt deutlich nach Fertigstellung mindestens meines Hauses im Mai 2000. Seinerzeit wurde meiner Erinnerung nach gemäß den Vorgaben dieses Entwurfs genehmigt ... jedenfalls gebaut!

[...]

1.2 Maß der baulichen Nutzung

[...]

1.2.2 [...] Es sind höchstens zwei Vollgeschosse zulässig, eines als Erdgeschoß, eines als ausgebauter Dachgeschoß (E+D)

[...]

1.5 Stellung der baulichen Anlagen

Die im Plan eingetragene Hauptfirstrichtung ist zwingend einzuhalten.

[...]

1.8 Fußbodenhöhe, Anschluß an das natürliche Gelände

1.8.1 Fußbodenhöhe

Die Fußbodenoberkante (OFK) Erdgeschoß darf maximal 15 cm über der Fertigoberkante (FOK) Erschließungsstraße liegen.

[...]

2.1 Dächer

2.1.1 Für die Hauptgebäude sind entsprechend den Eintragungen im Planblatt Satteldächer zulässig.

2.1.2 Die Dachneigung der Hauptgebäude ist bei allen Gebäudetypen zwischen 42 und 48° auszubilden.

2.3.1 Ein Kniestock von maximal 50 cm ist zulässig.

[...]

Erläuterung: Dieser Text legt in der Tat keine Firsthöhe fest. Faktisch ergibt sich diese aber auf Basis der oben zitierten Vorschriften und der in Anlage 2 festgelegten Baufenster-Breiten von max. 8 Metern wie folgt:

EG max. 3,0 m

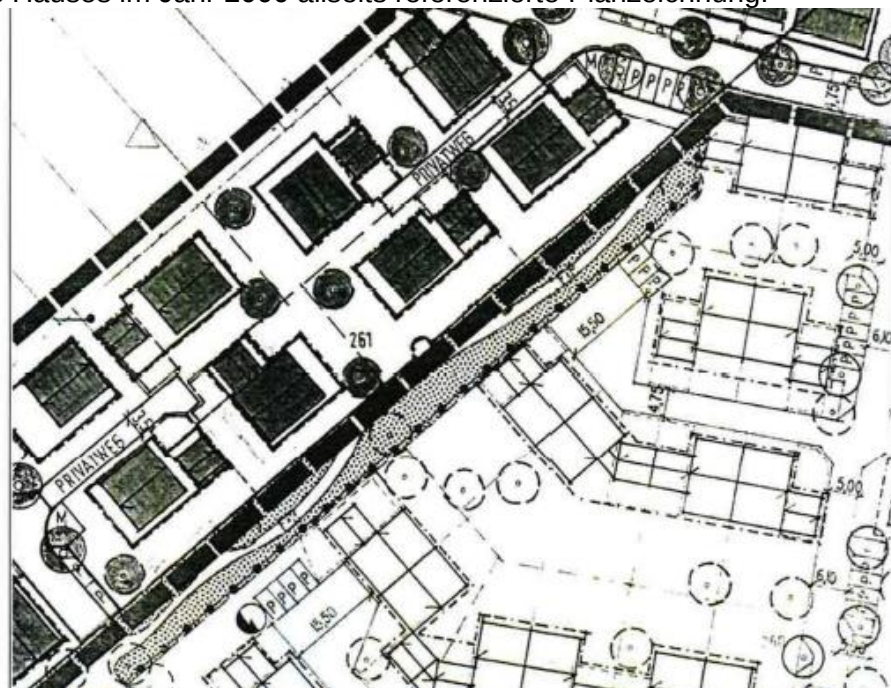
Kniestock 0,5 m

DG max. 6,0 m (nämlich $8 \text{ m} / 2 \times \sqrt{2}$ bei 45°: 5,66 m (bei 48° etwas mehr))

9,5 m

Anlage 4: Planzeichnung zum Entwurf des Bebauungsplans „Angersiedlung V-1“

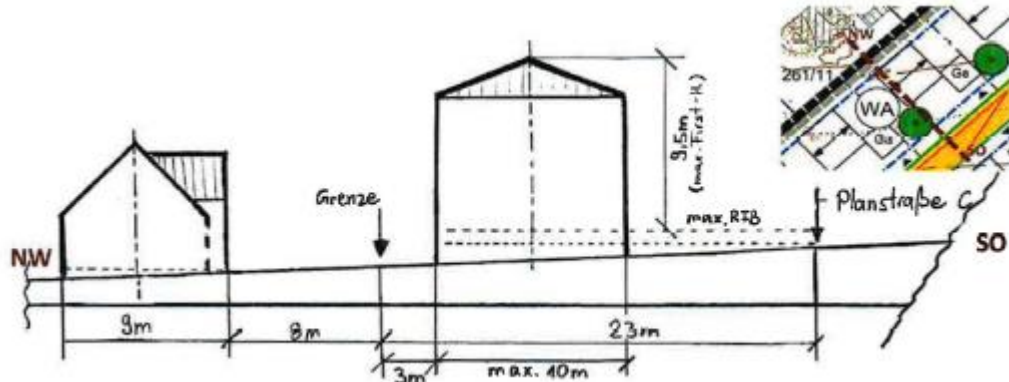
Erläuterung: Ich kann nicht mit Sicherheit behaupten, dass die hier wiedergegebene Planzeichnung zu dem in Anlage 3 bezeichneten Entwurf gehört. Es handelt sich aber jedenfalls um die zur Bauzeit meines Hauses im Jahr 2000 allseits referenzierte Planzeichnung.



Erläuterung: Die mit fetter Strichlinie eingefasste Fläche ist das von der damaligen Planung erfasst Gebiet, des heutigen Bebauungsplans „Angersiedlung V-1“. Der rechts unterhalb davon gelegene, skizzierte Bereich betrifft das im anstehenden Verfahren zu planende Flurstück 260, nördliche Plangrenze. Entlang der nördlichen Grenze ist der damals vorgesehene Rad- und Fußweg (R+D) und der ca. 10 Meter breite Korridor, in welchem dieser mäandert, klar zu erkennen, teils verdeckt von der Abgrenzungslinie.

Anlage 5: Auszug meines Schreibens vom 14. Januar 2021

[...] Den besten Eindruck der möglichen Größen- und Abstandsverhältnisse für mein Haus (links) gegenüber einem geplant zulässigen Neubau (rechts) gibt diese Bleistiftzeichnung (maßstäblich im Rahmen der Zeichengenauigkeit):



Da eine max. Firsthöhe von 9,5 m bezogen auf den RFB des EG erlaubt ist, und diese wiederum 0,5 m über der Bezugshöhe der Planstraße C liegen darf, ergeben sich 10,0 m effektiv. Da die Bezugshöhe der Planstraße C zudem etwa 1,0 m höher als mein Grundstück liegt, ergibt sich eine relative Firsthöhe von 11,0 m aus meiner Sicht. Das Ganze mit dem minimalen Abstand von 3 m zu meiner Grundstücksgrenze. In der Konsequenz bedarf es eines Sonnenstandwinkels von 45°, damit überhaupt noch direkter Sonneneinfall in meinem Garten stattfindet. In Bad Staffelstein ist das lediglich mittags für zwei Stunden und das nur im (Hoch-) Sommer der Fall (Jahreshöchststand zur Sommersonnenwende mittags ca. 60°). Und: zumindest gemäß den vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen werden zwei dieser überragenden Häuser vor meinem Garten liegen! Unter solchen Bedingungen müsste ich wohl besser gleich Zier-Kies bestellen, denn selbst Schattenrasen wird es da schwer haben. Von irgendwelchen Aussichten ist da auch keine Rede mehr: Im Erdgeschoss werde ich froh sein, durch die Fenster wenigstens noch ein Stück vom Himmel zu sehen.

Für Sonneneinstrahlung auf das untere Ende des südöstlich gerichteten Daches meines Hauses wird ein Sonnenstand von 30° benötigt, der im Sommerhalbjahr für bis zu 6 Stunden am Tag erreicht wird. Das ist insofern relevant, da ich derzeit die Errichtung einer Solaranlage plane, jedoch auf dem neben dem Haus befindlichen Carport, da das Dach des Haupthauses ungünstig geschnitten ist. Weil das Dach des Carports sogar noch etwas niedriger liegt, wird das Vorhaben wirtschaftlich wohl nicht mehr möglich sein. Da sich Solaranlagen inzwischen tatsächlich innerhalb von ca. zehn Jahren amortisieren (und zudem ökologischer Imperativ sind), entsteht mir ein unmittelbarer wirtschaftlicher Schaden. Dies ist nachhaltig der Fall und bedeutet eine konkrete dauerhafte Beeinträchtigung und Wertminderung. [...]

Ein StR kam um 19:25 Uhr.

Kenntnisnahme:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Der Stadtrat der Stadt Bad Staffelstein verweist auf seine vorhergehenden Beschlüsse, bei denen er die vom Einwendungsführer vorgelagerten Anlagen berücksichtigt hat.

3. Frau ■■■ und Herr ■■■, 96231 Bad Staffelstein, Schreiben vom 15.06.2021

Sachverhalt:

Wir freuen uns sehr darüber, dass die Stadt Bad Staffelstein ihr 2011 gegebenes Versprechen gehalten hat (siehe auch Korrespondenz –August 2018) und das zu unserem Grundstück Veilchenweg 5, Flurstück 261/15 fehlende Dreieck, in den Bebauungsplan aufgenommen hat. Dafür bedanken wir uns bei Herrn Bürgermeister Jürgen Kohmann, Herrn Bauamtsleiter Michael Hess und den Damen und Herren des Stadtrates (Bauausschuss).

Eine mündliche Kaufzusage der Investorin Frau ■■■ ■■■ erhielten wir im Oktober 2020. Zwischenzeitlich übernahm Herr ■■■ ■■■ die Vermarktung der neuen Baugrundstücke. Dieser möchte die Teilfläche nur voll erschlossen zu einem unakzeptablen Preis an uns verkaufen. Wie in dem Gutachten des Ingenieurbüros Höhnen und Partner korrekt beschrieben, handelt es sich jedoch um eine Arrondierung und Vergrößerung des in unserem Eigentum befindlichen Grundstücks, welches selbstredend voll erschlossen ist.

Für den Fall, dass ■■■ ■■■ nicht an uns verkauft und der Bebauungsplan in dem uns betreffenden Bereich nachträglich geändert werden sollte, legen wir hiermit fristgerecht gegen zukünftige Änderungen Einspruch ein.

Kenntnisnahme:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Klärung privatrechtlicher Fragen (Grunderwerb, Kaufpreis o. ä.) obliegt nicht dem Zuständigkeitsbereich und der Regelungsbezugnis eines öffentlich rechtlichen Bauleitplanverfahrens und insofern nicht im Zuständigkeitsbereich der Stadt Bad Staffelstein.

B. FÖRMLICHE TRÄGER- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG, KEINE STELLUNGNAHMEN ABGEGEBEN

Sachverhalt:

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

- Regierung von Oberfranken, Bayreuth
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Coburg, Außenstelle Bad Staffelstein
- Bayerische Bauernverband, Geschäftsstelle Lichtenfels – Coburg, Bad Staffelstein
- Bund Naturschutz in Bayern e. V., Kreisgruppe Lichtenfels, Lichtenfels
- Landesbund für Vogelschutz in Bayern e. V., Kreisgruppe Lichtenfels
- Kreisheimatpflegerin Frau Göldner, Weismain
- Zweckverband für Rettungsdienst und Feuerwehralarmierung Coburg, Coburg
- Markt Ebensfeld
- Gemeinde Wattendorf
- Stadt Lichtenfels
- Gemeinde Untersiemau
- Gemeinde Großheirath
- Gemeinde Itzgrund

Kenntnisnahme:

Der Stadtrat der Stadt Bad Staffelstein nimmt zur Kenntnis, dass seitens der vorgenannten Behörden und/oder sonstigen Träger keine Stellungnahmen abgegeben wurden.

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

Sachverhalt:

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

- Regionaler Planungsverband Oberfranken - West, Bamberg, Schreiben vom 31.05.2021
- TenneT TSO GmbH, Bamberg, Schreiben vom 18.05.2021
- Polizeistation Bad Staffelstein, Bad Staffelstein, Schreiben vom 17.06.2021 und 21.06.2021
- Gemeinde Großheirath, Schreiben vom 10.06.2021

Kenntnisnahme:

Der Stadtrat der Stadt Bad Staffelstein nimmt zur Kenntnis, dass seitens der vorgenannten Behörden und Träger öffentlicher Belange mit der Planung Einverständnis besteht.

E. FÖRMLICHE TRÄGER- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG, STELLUNGNAHMEN ABGEGEBEN MIT EINWÄNDE, BEDENKEN, HINWEISEN UND/ODER EMPFEHLUNGEN

1. Landratsamt Lichtenfels, Schreiben vom 09.06.2021

Sachverhalt:

Zum o.g. Planentwurf haben wir keine weiteren Anmerkungen.

Wir bitten, bei allen Verfahrensschritten von Bauleitplanverfahren die Planunterlagen in digitaler Form (Planzeichnung als georeferenzierte Rasterdatei - jpg-tif-oder png - Format- mit World - Datei im neuen amtlichen Koordinatenbezugssystem ETRS 89 / UTM Zone 32N getrennt von Textteilen, alle übrigen Unterlagen im pdf - Format, wobei die Festsetzungsdatei mit Lesezeichen zu versehen ist) per Email an mario.imhof@landkreis-lichtenfels.de oder auf CD und nur noch 1 x in Papierform auf dem Postweg zu übersenden.

Bei abschließender Übersendung des mit den Verfahrensvermerken vervollständigten und in Kraft gesetzten Bebauungsplanes bitten wir die Richtlinien für die Abgabe von digitalen Bauleitplänen auf unserer Homepage zu beachten. Der Regierung von Oberfranken sind die Unterlagen im PDF - Format per Email an die Adresse poststelle@reg-ofr.bayern.de mit dem Betreff „Rechtswirksamkeit eines Bauleitplanes oder einer Satzung nach § 34 Abs. 4 oder § 35 Abs. 6 BauGB“ zu übermitteln (vgl. Schreiben der Regierung von Oberfranken vom 20.12.2019, Az.: 32-416/1/2019).

Kenntnisnahme:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.

2. Wasserwirtschaftsamt Kronach, Kronach, Schreiben vom 11.05.2021

Sachverhalt:

Bezugnehmend auf Ihr Schreiben vom 05.05.2021 zum oben genannten Verfahren der Stadt Bad Staffelstein möchten wir zu unserer Stellungnahme vom 12.01.2021 noch folgendes klarstellen:

Die Ausführungen der Stadt Bad Staffelstein zu unseren Anmerkungen als TöB zur Mischwasserbehandlung, gemäß beiliegendem Auszug aus dem Sitzungsbuch vom 23.04.2021, überzeugen unseres Erachtens nicht. Auch sind sie teilweise nicht richtig. Das zugrundeliegende Wasserrecht mit Überprüfung der Mischwasserbehandlungsanlage geht lt. damaliger Antragstellung der Stadt von anderen Voraussetzungen aus. Im Wasserrecht wurde das Baugebiet im Trennsystem entwässert. Es kann zudem nicht erkannt werden, dass das Direkteinzugsgebiet für das RÜB 01 „Alte Kläranlage“ entsprechende Reserven bietet, die die mit BPI vorgesehene Änderung des Entwässerungssystems für den in Rede stehenden Bereich ohne Weiteres ausgleichen könnten. Hier wäre eine Überprüfung der Kapazitäten des RÜB 01 notwendig, um sicherzustellen, dass ausreichend Kapazität vorhanden ist. Zur nochmaligen Verdeutlichung unserer Anmerkungen als TöB darf auf die beiliegenden Unterlagen aus dem aktuell verbindlichen WR verwiesen werden.

Sollten Sie dazu Rückfragen haben, können Sie sich gerne an den zuständigen Sachgebietsleiter, Herrn Frank Haderlein (frank.haderlein@wwa-kc.bayern.de od. Tel.: 09261 502 226) wenden.

Beschluss:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Der dem WWA Kronach mit Schreiben vom 05.05.2021 übermittelte Auszug aus der Sitzungsniederschrift enthielt eine Abbildung des Generalentwässerungsplanes, auf den die Stadt Bad Staffelstein ihre bisherigen Aussagen stützte. Diese Planversion entspricht tatsächlich nicht dem wasserrechtlich verbeschriebenen Generalentwässerungsplan, wie der Stadt Bad Staffelstein anhand der Hinweise des WWA klar wurde. Unabhängig davon muss jedoch das Plangebiet - wie in der Planbegründung dargelegt - im Mischsystem entwässert werden. Bereits in der Sitzung vom 20.04.2021 hat der Stadtrat dargelegt/begründet, warum eine Entwässerung im Trennsystem für die Geltungsbereichsflächen nicht funktioniert. Die damals gefassten Beschlüsse gelten unverändert weiter. Sie gingen dem WWA mit Schreiben vom 05.05.2021 postalisch zu.

Zwischenzeitlich hat die Stadt Bad Staffelstein durch das von ihr beauftragte Ingenieurbüro Miller prüfen/überrechnen lassen, ob das Plangebiet im Mischsystem entwässert werden kann und ob sich hierdurch negativ erhebliche Auswirkungen ergeben könnten. Das IB Miller hat hierzu festgestellt (s. auch Schreiben des IB Miller vom 29.06.2021 inkl. dazugehöriger Anlagen, die dem WWA Kronach seitens der Stadt Bad Staffelstein per Mail am 29.06.2021 übermittelt wurden):

- Der Geltungsbereich des BBP/GOP ist Teil der im Generalentwässerungsplan mit FT0107 „Auwaldsiedlung“ ausgewiesenen Erweiterungsfläche mit einer Größe von ca. 4,52 ha. Der Geltungsbereich des BBP/GOP weist hingegen nur eine Fläche von ca. 2,93 ha auf (s. Flächenbilanz in Teil A. Kapitel 16 der Planbegründung; Bauflächen mit ca. 2,29 ha, öffentliche Straßenverkehrsflächen mit ca. 0,45 ha, öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit ca. 0,19 ha).
- Im Gegensatz zur Erweiterungsfläche FT 0107 „Auwaldsiedlung“ gemäß Generalentwässerungsplan hat das Plangebiet des BBP/GOP keine Verbindung zum Säuleinsgraben.
- Die im Zuge der Erstellung des Bebauungsplanes detailliert ermittelten Höhenverhältnisse (Bestandsvermessung) zeigen ein deutliches Geländefälle vom südöstlichen Plangebietsrand hin zur bestehenden Bebauung an der Rosenstraße im Norden/Nordosten.
- Die abwassertechnische Erschließung des Baugebietes im Mischsystem ist damit die technisch und wirtschaftlich zu bevorzugende Lösung.
- Das IB Miller kommt bei der von ihm durchgeführten Kanalnetzberechnung zu dem Ergebnis, dass in Folge der geplanten Entwässerung im Mischsystem keine negativen hydraulischen Auswirkungen auf die bestehenden weiterführenden Mischwasserkanäle zu erwarten sind. Die bestehenden Mischwasserkanäle weisen auch nach einem Anschluss des Baugebietes noch die geforderte hydraulische Mindestleistungsfähigkeit auf. Der Schutz von Anliegergrundstücken vor kanalindizierten Überflutung wird ausreichend sichergestellt.

Das Baugebiet „Unterer Grasiger Weg“ liegt im Direkteinzugsgebiet des bestehenden Regenüberlaufbeckens RÜB 01 „Alte Kläranlage“. Seitens des IB Miller wurde auf Basis des Schmutzfrachtberechnungsmodells vom 10. Oktober 2018 eine neuer Nachweis für den Lastfall „Sanierter Prognose-Zustand“ geführt, bei dem der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Erweiterungsfläche FM0111 „Neubaugebiet Grasiger Weg“ mit den oben genannte neuen Einzugsgebietskennwerten die Erweiterungsfläche FT0107 „Auwaldsiedlung“ ersetzt wurde. Im Ergebnis ist festzustellen, dass bei einer Baugebietsentwässerung im Mischsystem der Grenzwert der einzuhaltenden entlasteten Schmutzfracht nicht überschritten wird.

Auf Grundlage der Unterlagen vom 10. Oktober 2018 wurde vom LRA Lichtenfels mit Datum vom 30.12.2019 ein Wasserrechtsbescheid erlassen. Laut Wasserrechtsbescheid (Punkt 2.1.3.4) sind die Eintauchtiefe der vorhandenen Tauchwand des RÜB 01 „Alte Kläranlage“ zu erhöhen und ein verstellbares Edelstahlblech an der Betonschwelle zur Reduzierung des Abflusses am Klärüberlauf anzubringen. Diese Maßnahmen sind zwischenzeitlich ausgeschrieben und sollen noch in 2021 umgesetzt werden.

In den Unterlagen vom 10. Oktober 2018 wurde aufgezeigt, dass die Vollfüllungsleistung des Entlastungskanal des RÜB 01 bei einem nach dem Zeitbeiwertverfahren ermittelten 10-jährlichen Bemessungsabfluss überschritten wird, dass aber bereits bei geringem Aufstau im Trennbauwerk unter Druck eine ausreichende Abflussleistung im Entlastungskanal gegeben ist. Die hydrodynamische Kanalnetzberechnung mit einer Modellregengruppe nach Otter/Königer der Wiederkehrzeit $T = 30$ Jahre bestätigt diesen Sachverhalt auch unter Berücksichtigung der Mischwasserabflüsse aus dem Baugebiet.

Aufgrund des hohem Wiederbesiedlungspotentiales und der guten Verfügbarkeit von Refugialräumen liegt die Anzahl verkraftbarer Geschiebetriebereignisse im Säuleinsgraben bei 10 pro Jahr. In den Unterlagen vom 10. Oktober 2018 wurden auf ein Jahr betrachtet durchschnittlich nur 1,6 Überschreitungen ermittelt. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass auch bei Anschluss des Baugebietes im Mischsystem die Anzahl der zulässigen Geschiebetriebereignisse im Säuleinsgraben nicht überschritten wird.

Fazit:

- Eine Entwässerung des Baugebietes „Unterer Grasiger Weg“ im Mischsystem führt nicht zu einer hydraulischen Überlastung der weiterführenden Mischwasserkanäle. Auch die Mischwasserbehandlung kann über das bestehende Regenüberlaufbecken RÜB 01 „Alte Kläranlage“ sichergestellt werden.
- Diese ausreichenden Reserven in den bestehenden Bauteilen der Abwasseranlage der Stadt Bad Staffelstein sind nur vorhanden, weil bei der Dimensionierung dieser Bauteile der Geltungsbereich des Bebauungsplanes bereits im Mischsystem berücksichtigt wurde.
- Wenn die damals durchgeführten Investitionen jetzt nicht ausgenutzt werden, widerspricht dies dem für Kommunen verpflichtenden Grundsatz der Sparsamkeit und Wirtschaftlichkeit bei der Haushaltsführung.
- Nach §55 WHG kann vom Grundsatz des Trennsystems auch abgewichen werden, wenn öffentlich, rechtliche Vorschriften entgegenstehen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	17
Nein-Stimmen:	5

3. Wasserwirtschaftsamt Kronach, Kronach, Schreiben vom 02.6.2021

Sachverhalt:

Zum geplanten Vorhaben haben wir mit Schreiben vom 12.01.2021, Az. 1-4622-LIF-16232/2020 und mit Schreiben vom 11.05.2021, Az. 1-4622-LIF-6993/2021, bereits eine Stellungnahme abgegeben.

In den neuerlich vorgelegten Unterlagen sind keine Änderungen oder neuen Sachverhalte enthalten, die aus wasserwirtschaftlicher Sicht zu würdigen wären. Die Aussagen des genannten Schreibens gelten weiterhin.

Lediglich der Hinweis das die Ausgleichsfläche Fl.-Nr. 657 am Rande des Überschwemmungsgebietes HQ₁₀₀ und HQ_{extrem} liegt. Da hier eine artenreiche Extensivwiese geplant ist, stellt dies aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Schwierigkeit dar.

Für zukünftige Beteiligungen wäre eine Kennzeichnung der Änderungen gegenüber der frühzeitigen Beteiligung hilfreich.

Beschluss:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Stadt Bad Staffelstein verweist hierzu auf ihre vorhergehenden Beschlüsse. Die Hinweise zur Ausgleichsflächen auf Fl.-Nr. 657 werden zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	22
Nein-Stimmen:	0

4. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Coburg, Coburg, Schreiben vom 26.05.2021

Sachverhalt:

Mit E - Mail vom 17. Mai 2021 haben Sie den Entwurf des oben genannten Bebauungsplans einschließlich Begründung vorgelegt. Als Träger öffentlicher Belange hat das Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (ADBV) Coburg weiterhin keine Einwände gegen die dargestellten Planungen. Wir bitten Sie die mit unserem Schreiben vom 28. Dezember 2020 gegebenen Hinweise, sofern nicht bereits geschehen, nach wie vor zu berücksichtigen.

Ergänzend zu unserer o. g. Stellungnahme geben wir Ihnen noch folgende Hinweise:

Die Grenzen des teilweise als Kompensationsfläche vorgesehenen Flurstücks 2861 der Gemarkung Ützing sind bisher nicht rechtskräftig festgestellt und beruhen auf einem rein graphischen Grenznachweis. Sollte zur Abgrenzung der vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen von den benachbarten Flurstücken der exakte Grenzverlauf des Flurstücks 2861 erforderlich sein, empfehlen wir zur Schaffung eines einwandfreien Katasternachweises sowie rechtlich anerkannten Grenzen dringend einen entsprechenden Antrag auf Grenzermittlung beim ADBV Coburg zu stellen.

Zum Umfang und zum Detaillierungsgrad der Umweltprüfung können von unserer Seite keine Angaben gemacht werden.

Kenntnisnahme:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

5. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Referat BQ- Bauleitplanung, München, Schreiben vom 08.06.2021

Sachverhalt:

Hinsichtlich der unter TOP 10.2 festgesetzten bodendenkmalpflegerischen Belange kann zwischenzeitlich vermeldet werden, dass die erforderlichen bauvorgreifenden Rettungsgrabungen im obigen Bauvorhaben am 7.5.2021 abgeschlossen werden konnten. Entsprechend können

nun die Auflagen und Hinweise im Bebauungsplanentwurf (u.a. Top 10.2) hinsichtlich der bodendenkmalpflegerischen Belange entfallen.

Da jedoch nicht das ganze Baugebiet vollständig untersucht wurde, können in noch nicht untersuchten Flächen zufällig Befunde und Funde bei Baumaßnahmen auftreten.

Deshalb bitten wir darum anstelle des Art. 7 nun den Art. 8 BayDSchG (Meldepflicht von zufälligen Befunden und Funden) in den BP aufzunehmen.

Wir weisen darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Treten bei o. g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o. g. Art. 8 BayDSchG zu melden und eine Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege vorzunehmen. Ein Mitarbeiter des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege führt anschließend die Denkmalfeststellung durch. Die so identifizierten Bodendenkmäler sind fachlich qualifiziert aufzunehmen, zu dokumentieren und auszugraben. Der so entstandene denkmalpflegerische Mehraufwand wird durch die Seite Beauftragung einer fachlich qualifizierten Grabungsfirma durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege übernommen.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).

Beschluss:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die bisherigen Ausführungen in der Planbegründung werden angepasst. Die Hinweise auf Art. 8 Abs. 1 - 2 BayDSchG werden in die Planbegründung integriert.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	22
Nein-Stimmen:	0

6. Deutsche Telekom Technik GmbH, Bamberg, Schreiben vom 01.07.2021

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 11.01.2021 haben wir bereits zum Bebauungs- und Grünordnungsplan „Unterer Grasiger Weg“ Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.

Beschluss:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme vom 11.01.2021 wurde in der Stadtratssitzung am 20.04.2021 behandelt. Der damit verbundene Auszug aus der Sitzungsniederschrift ging der Telekom postalisch mit Schreiben vom 05.05.2021 zu. Die darin gefassten Beschlüsse gelten unverändert weiter. Die Belange der Telekom sind erkannt und berücksichtigt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	22
Nein-Stimmen:	0

7. Bayernwerk Netz GmbH, Netzbau Kulmbach, Kulmbach, Schreiben vom 20.05.2021 und 25.05.2021

Sachverhalt:

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

In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen.

Kabel: Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

Kabelplanungen: Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Nieder- und Mittelspannungskabel, sowie Verteilerschränke erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleittreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbausträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Gasrohre und Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Transformatorstation: Zur elektrischen Erschließung der kommenden Bebauung wird die Errichtung einer neuen Transformatorstation erforderlich. Hierfür bitten wir Sie, eine entsprechende Fläche von ca. 24 qm uns für den Bau und Betrieb einer Transformatorstation in Form einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zur Verfügung zu stellen. Der Standort sollte im vorgesehenen südlichen Bereich, laut Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes vom 08.12.2020, eingeplant werden.

Bereits bei Baubeginn der ersten Gebäude muss verbindlich gewährleistet sein, dass wir über die Stationsgrundstücke verfügen können. Zu dem Zeitpunkt müssen befestigte Verkehrsflächen vorhanden sein, die von LKW mit Tieflader befahren werden können.

Gasanlagen: Der Schutzstreifen der Erdgasleitung beträgt in der Regel je 3,0 m beiderseits der Leitungsschse.

Die Trasse muss jederzeit für regelmäßige Kontrollen durch Streckenbegehung zugänglich und für Fahrzeuge und Arbeitsmaschinen befahrbar sein.

Bei geplanten Tiefbaumaßnahmen, in der Nähe unserer Leitungen, ist vor Baubeginn eine nochmalige Einweisung auf die genaue Lage der Gasleitung anzufordern. Entsprechende Sicherungsmaßnahmen für unsere Leitungen müssen im Zuge der weiteren Planungen festgelegt werden.

Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass freigelegte Gasleitungen erst dann wieder verfüllt werden dürfen, nachdem unser Betriebspersonal diese auf Beschädigungen überprüft haben.

Weiterhin möchten wir auf die Allgemeinen Unfallverhütungsvorschriften BGV A3 und C22, die VDE-Bestimmungen, die DVGW-Richtlinie GW315 und das Merkblatt „Zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen“ bei Grabarbeiten hinweisen.

Gasplanungen: Die Erschließung mit Erdgas kann angeboten werden, und erfolgt unter dem Vorbehalt einer ausreichenden Kundenakzeptanz.

Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren, und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten Sie, uns bei weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.

Beschluss:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Ausführungsplanung sowie bei der Bauausführung berücksichtigt. Notwendige Abstimmungen/Koordinierungen erfolgen rechtzeitig. Bestand, Sicherheit und Betrieb vorhandener Anlagen der Bayernwerk Netz GmbH werden berücksichtigt und im Rahmen der Bauausführung nicht beeinträchtigt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	22
Nein-Stimmen:	0

8. Vodafone GmbH/Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Nürnberg, Schreiben vom 11.06.2021

Sachverhalt:

Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihre Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:

Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH

Neubaugebiete KMU

Südwestpark 15

90449 Nürnberg

Neubaugebiete.de@vodafone.com

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

Weiterführende Dokumente:

- [Kabelschutzanweisung Vodafone](#)
- [Kabelschutzanweisung Vodafone Kabel Deutschland](#)
- [Zeichenerklärung Vodafone](#)
- [Zeichenerklärung Vodafone Kabel Deutschland](#)

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.

Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an TDR-S-Bayern.de@vodafone.com, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

Wir weisen Sie ebenfalls darauf hin, dass uns ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind.

Im Hinblick auf den Glasfaserausbau regte StR Freitag an, das Baugebiet selbst zu erschließen. Nach Auskunft von Zweitem Bürgermeister Stich prüft Herr Reuther von Reuther NetConsulting die Möglichkeit der Selbsterschließung.

Beschluss:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Ausführungsplanung sowie bei der Bauausführung berücksichtigt. Notwendige Abstimmungen/Koordinierungen erfolgen rechtzeitig.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	22
Nein-Stimmen:	0

9. Deutsche Bahn AG, DB Immobilien Region Süd, Kompetenzteam Baurecht, München, Schreiben vom 14.06.2021

Sachverhalt:

Wir verweisen auf unsere Stellungnahme Az: TOEB-MÜN-20-93453 zur Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB vom 11.01.2021. Diese Stellungnahme behält weiterhin ihre Gültigkeit und ist in dem weiteren Verfahren zwingend zu beachten.

Gegen die vorgelegte Planung bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen, Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen grundsätzlich keine Bedenken.

Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, in Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn AG weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls vom Bauherrn auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzunehmen.

Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind seitens des Antragstellers, Bauherrn, Grundstückseigentümers oder sonstiger Nutzungsberechtigter ausgeschlossen.

Immobilienrelevante Belange:

Zur Umsetzung von Maßnahmen darf kein Bahngelände in Anspruch genommen werden, wenn hierzu nicht der Abschluss einer entsprechenden Vereinbarung vorliegt.

Werden, bedingt durch die Ausweisung neuer Baugebiete (o.Ä.), Kreuzungen von Bahnstrecken mit Kanälen, Wasserleitungen usw. erforderlich, so sind hierfür entsprechende kostenpflichtige Kreuzungs- bzw. Gestattungsanträge bei DB AG, DB Immobilien zu stellen.

Es wird darauf hingewiesen, dass sämtliche übernommenen Verpflichtungen und Verzichte zu Gunsten der Unternehmen des DB Konzerns -auch soweit sie nicht dinglich gesichert sind-, vom Antragsteller und dessen Rechtsnachfolger vollumfänglich zu berücksichtigen sind. Veränderungen und Maßnahmen an Dienstbarkeitsanlagen bzw. Bahnbetriebsanlagen dürfen nicht ohne Genehmigung des Dienstbarkeitsberechtigten bzw. des Anlagenverantwortlichen erfolgen. Ob Rechte zu Gunsten der Unternehmen des DB Konzerns bestehen, wurde im Rahmen dieser Stellungnahme nicht geprüft

Infrastrukturelle Belange:

Fahrbahn

Das Betreten von Bahnanlagen ist nach § 62 EBO grundsätzlich untersagt und bedarf daher im Einzelfall einer Genehmigung. Bei notwendiger Betretung für die Bauausführung muss der Bauherr bei der DB Netz AG rechtzeitig einen schriftlichen Antrag stellen. In keinem Falle dürfen die Bahnanlagen ohne Genehmigung der DB Netz AG betreten werden. Alle hieraus entstehenden Kosten müssen vom Antragsteller getragen werden.

Der Bereich der Gleisanlagen darf ohne Sicherungsposten nicht betreten werden. Sicherungsposten sind bei einem bahnzugelassenen Sicherungsunternehmen zu bestellen.

Die Benutzung von Bahngrund als Zugang oder Zufahrt zum Baugrundstück kann nicht gestattet werden.

Ein gewolltes oder ungewolltes Betreten und Befahren sowie Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen.

Seitens der DB AG wird darauf hingewiesen, dass sich der angrenzende Streckenabschnitt in einem geplanten Bahnausbauprojekt bzgl. der weiteren Elektrifizierung befindet.

Daher muss davon ausgegangen werden, dass im Zuge des Ausbaus mit umfangreichen Umbaumaßnahmen, Verunreinigungen und Belastungen durch den Bahnbetrieb auftreten werden, die durch den Nutzer hinzunehmen sind und auf eigene Kosten zu reinigen.

Während der Baumaßnahme ist sicher zu stellen, dass Baufahrzeuge nicht in den lichten Raum der Gleisanlagen geraten können (3,5 m Abstand zur Gleisachse). Ist dies nicht ausgeschlossen, sind geeignete Sicherungsmaßnahmen zu treffen.

Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahnübergängen etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

Sollte sich nach Inbetriebnahme der Beleuchtungseinrichtung herausstellen, dass es doch zu Beeinträchtigungen der Signalsicht kommt, ist DB seitig mit einem Widerruf der Zustimmung bzw. mit Einschränkungen oder Abänderungen zu rechnen.

Es wird hiermit auf § 64 EBO hingewiesen, wonach es verboten ist, Bahnanlagen, Betriebseinrichtungen oder Fahrzeuge zu beschädigen oder zu verunreinigen, Schranken oder sonstige Sicherungseinrichtungen unerlaubt zu öffnen, Fahrthindernisse zu bereiten oder andere betriebsstörende oder betriebsgefährdende Handlungen vorzunehmen.

Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau-/ Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.

Werden bei einem Kraneinsatz ausnahmsweise Betriebsanlagen der DB überschwenkt, so ist mit der DB Netz AG eine schriftliche Kranvereinbarung abzuschließen, die mindestens 4 - 8 Wochen vor Kranaufstellung bei der DB Netz AG zu beantragen ist. Auf eine ggf. erforderliche Bahnerdung wird hingewiesen. Generell ist auch ein maßstäblicher Lageplan (M 1:1000) mit dem vorgesehenen Schwenkradius vorzulegen.

Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Bei Bepflanzungen ist grundsätzlich zu beachten, dass Abstand und Art der Bepflanzung entlang der Bahnstrecke so gewählt werden müssen, dass diese bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Der Mindestpflanzabstand zur nächstliegenden Gleisachse ergibt sich aus der Endwuchshöhe und einem Sicherheitsabstand von 2,50 m. Für das Anpflanzen von Bäumen gilt es den Mindestabstand von 10 m (Freischnittbereich künftige Oberleitungsanlage) einzuhalten. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten.

Konstruktiver Ingenieurbau:

Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung auf Bahngrund bzw. in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.

Die Vorflutverhältnisse dürfen nicht zum Nachteil der Bahnanlagen verändert sowie die Bahnkörperentwässerungsanlagen (Durchlässe, Bahngräben, etc.) in ihrer Funktion keinesfalls beeinträchtigt werden. (z.B. durch Ablagerungen, Baumaterialien, Erdaushub usw.). Den Bahndurchlässen und dem Bahnkörper darf nicht mehr Oberflächenwasser als bisher zugeführt werden. Die Entwässerung des Bahnkörpers muss weiterhin jederzeit gewährleistet sein.

Einer Ableitung von Abwasser, Oberflächenwasser auf oder über Bahngrund bzw. in einen Bahndurchlass oder einer Zuleitung in einen Bahnseitengraben wird nicht zugestimmt.

Oberleitung:

Die Funktionsweise der Oberleitungsanlage darf zu keinem Zeitpunkt in ihrer Verfügbarkeit beeinträchtigt werden. Die einschlägige Sicherheitsrichtlinie der Oberleitung Ril 132 0123, alle Ril

der DB Netz AG und VDE Vorschriften sind zu berücksichtigen. Für Laien ist ein Sicherheitsabstand zu spannungsführenden Teilen der Oberleitungsanlage von 3,0 Metern stets einzuhalten. Kommen Fahrzeuge in den Oberleitungs- und Stromabnehmerbereich sind sie bahnzuerden. Zur Sicherung der Standsicherheit der Oberleitungsmasten darf im Druckbereich der Maste keine Veränderungen Bodenverhältnisse stattfinden. In diesem Bereich darf weder an- noch abgegraben werden. Bei Unterschreitung des Abstandes ist ein statischer Nachweis für die betroffenen Masten vom Veranlasser zu erbringen.

Die Oberleitungsmasten müssen für Instandhaltungs- und Entstörungsarbeiten jederzeit allseitig zugänglich bleiben.

Es muss mit elektromagnetischen Beeinflussungen und Störungen von Geräten durch den Zugbetrieb gerechnet werden. Der Antragsteller hat selbst und auf seine Kosten für die erforderlichen Abschirmungs- oder sonstige Maßnahmen zu sorgen.

Kabel und Leitungen:

Es wird darauf hingewiesen, dass auf oder im unmittelbaren Bereich von DB Liegenschaften jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel, Leitungen oder Verrohrungen gerechnet werden muss. Eine Spartenauskunft wurde nicht durchgeführt. Sollte diese benötigt werden, bitten wir diese rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme zu beauftragen.

Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit aller durch die Errichtung und die geplante Maßnahme betroffenen oder beanspruchten Betriebsanlagen der Eisenbahn ist ständig und ohne Einschränkungen, auch insbesondere während der Baudurchführung, zu gewährleisten.

Allgemeine Hinweise:

Bei Bauplanungen in der Nähe von lärmintensiven Verkehrswegen wird auf die Verpflichtung des kommunalen Planungsträgers hingewiesen, aktive (z.B. Errichtung Schallschutzwände) und passive (z.B. Riegelbebauung) Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und festzusetzen.

Je weiter die Orientierungswerte der DIN 18005-1 überschritten werden, d. h. je stärker der Lärm das Wohnen beeinträchtigt, desto gewichtiger müssen die für die Wohnbauplanung sprechenden städtebaulichen Gründe sein und umso mehr hat die Gemeinde die baulichen und technischen Möglichkeiten auszuschöpfen, die ihr zu Gebote stehen, um diese Auswirkung zu verhindern.

Vermessungs- und Grenzzeichen sind während der Bauzeit durch geeignete Maßnahmen zu schützen. Veranlasst der Auftraggeber oder das bauausführende Unternehmen Maßnahmen durch die Grenz- oder Vermessungszeichen gefährdet werden können, so haben diese – gemäß den Vermessungs- und Abmarkungsgesetzen der Länder - rechtzeitig deren Sicherung bei dem zuständigen Vermessungs- bzw. Katasteramt oder einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur zu beantragen. Anzeigepflichtig ist derjenige, welcher die örtliche Ausführung der gefährdenden Maßnahme endgültig zu bestimmen hat.

Baumaterial, Bauschutt etc. dürfen nicht auf Bahngelände zwischen- oder abgelagert werden. Lagerungen von Baumaterialien entlang der Bahngeländegrenze sind so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Baustoffe / Abfälle in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen.

Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, im Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn AG weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren.

Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Abstand und Art der Bepflanzung müssen so gewählt werden, dass bei Windbruch keine Bäume auf das Bahngelände bzw. in das Lichtraumprofil des Gleises fallen können.

Die Richtlinien der DB (Druckausgaben und CD-ROMs) sind kostenpflichtig über den .Kundenservice für Regelwerke, Formulare und Vorschriften" unter der folgenden Adresse erhältlich:

OB Kommunikationstechnik GmbH
Medien- und Kommunikationsdienste,
Informationslogistik,
Kriegsstraße 136,
76133 Karlsruhe
Tel.: 0721/938-5965, Fax: 069/265-57986
E-Mail: dzd-bestellservice@deutschebahn.com

Online Bestellung: www.dbportal.db.de/dibs

Schlussbemerkungen:

Bei der weiteren Plangenehmigung und vor Durchführung einzelner Maßnahmen ist jeweils die Stellungnahme der Deutschen Bahn Immobilien, Region Süd, Kompetenzteam Baurecht, Barthstraße 12, 80339 München einzuholen.

Wir bitten Sie, uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen und uns zu gegebener Zeit den Satzungsbeschluss zu übersenden.

Für Rückfragen zu diesem Verfahren, die Belange der Deutschen Bahn AG betreffend, bitten wir Sie, sich an den Mitarbeiter des Kompetenzteams Baurecht, Herrn Görens, zu wenden.

Beschluss:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen, ebenso die Zustimmung der Deutschen Bahn zur Planung. Die gegebenen Hinweise sind – sofern im Rahmen der Bauleitplanung zulässig – planungs- und bauordnungsrechtlich berücksichtigt. Die Planunterlagen gehen umfangreich auf die Belange der Bahn ein und berücksichtigen diese. Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegebene Stellungnahme vom 11.01.2021 wurde in der Stadtratssitzung am 20.04.2021 behandelt und berücksichtigt. Der damit verbundene Beschlussbuchauszug ging der Deutschen Bahn postalisch mit Schreiben vom 05.05.2021 zu.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	22
Nein-Stimmen:	0

10. Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Nürnberg, Nürnberg, Schreiben vom 02.06.2021

Sachverhalt:

Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes berühren.

Bezüglich der nun erfolgten regulären Beteiligung an der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Unterer Grasiger Weg“ in Bad Staffelstein verweise ich auf meine Stellungnahme vom 12.01.2021, Az.: 65144-651pt/009-2021#002, die auch hinsichtlich der nun erfolgten regulären Beteiligung der Träger öffentlicher Belange weiterhin Gültigkeit hat.

Das Planungsgebiet „Unterer Grasiger Weg“ befindet sich rund 25 m westlich der nächstgelegenen Bahnlinie 5100, Bamberg - Hof, die Kompensationsfläche Fl.-Nr. 657, Gemarkung Bad Staffelstein, befindet sich rund 220 m nordwestlich der nächstgelegenen Bahnlinie 5100 und die Kompensationsfläche Fl.-Nr. 2861, Gemarkung Ützing, befindet sich rund 7 km südöstlich der nächstgelegenen Bahnlinie 5100.

Gegen die Planungen bestehen seitens des Eisenbahn-Bundesamtes keine Bedenken, sofern sichergestellt ist, dass durch spätere Baumaßnahmen oder auch sonstige Nutzungen, sowie durch mögliche Bepflanzungen keine Störungen oder Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebs auf der Bahnlinie 5100 erfolgen.

Bezüglich des Schienenlärms sind bereits Ausführungen in den Planunterlagen (s. Seite 63) enthalten. Ich weise jedoch noch vorsorglich darauf hin, dass durch den benachbarten Eisenbahnbetrieb und bei der Erhaltung der Bahnanlagen noch weitere Emissionen (z. B. Abgase, Funkenflug, Abrieb z. B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder, etc.) entstehen, die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Diese sind vom Antragsteller bzw. den späteren Nutzern dieses Areals entschädigungslos hinzunehmen oder es ist auf eigene Kosten für Abhilfe zu sorgen.

Sofern dies nicht ohnehin veranlasst worden sein sollte, wird die Beteiligung der Infrastrukturbetreiberin DB Netz AG als Trägerin öffentlicher Belange über die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Barthstraße 12, 80339 München, empfohlen. Denn das Eisenbahn-Bundesamt prüft nicht die Vereinbarkeit Ihrer Planungen aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen.

Beschluss:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Belange der Bahnanlage sind erkannt und planerisch berücksichtigt. Eine Störung u. a. durch Bepflanzung o. ä. ist ausgeschlossen (bedingt durch Abstände, abschirmend wirkende Lärmschutzwand-/wallkombination o. ä.). Die DB AG (hier DB Immobilien) wurde am Verfahren beteiligt und hat eine Stellungnahme abgegeben, die berücksichtigt wurde. Die Hinweise auf die sonstigen vom Bahnbetrieb ausgehenden Emissionen werden in die Planbegründung aufgenommen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	22
Nein-Stimmen:	0

11. Kreisbrandrat, Hr. Vogler, Lichtenfels, Schreiben vom 05.06.2021

Sachverhalt:

Bezugnehmend auf Ihre schriftliche Anfrage vom 17.05.2021 zum Projekt „Stadt Bad Staffelstein, BBP/GOP „Unterer Grasiger Weg“ – hier: Förmliche Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (STA2001)“ teile ich Ihnen mit, dass ich die Unterlagen eingesehen und geprüft habe. Aus Sicht des abwehrenden Brandschutzes bestehen hierbei keine Bedenken.

Wir weisen jedoch abschließend auf folgende Aspekte des abwehrenden Brandschutzes hin:

- 1) Zufahrten/Flächen für die Feuerwehr: Zu- oder Durchfahrten, Bewegungsflächen und Aufstellflächen sind bei Bedarf nach den Richtlinien „Flächen für die Feuerwehr“ herzustellen und ständig frei zu halten. Eine Kennzeichnung nach der jeweils gültigen DIN ist anzubringen. Schranken- und Toranlagen sowie Tore in Zu- und Abfahrten sind bei Bedarf mit dem Feuerwehrschießsystem (FSS) „Landkreis Lichtenfels“ im Einvernehmen mit der Brandschutzdienststelle des Landkreises Lichtenfels auszuführen.
- 2) Löschwasserversorgung: Die Bereithaltung und Unterhaltung notwendiger Löschwasserversorgungsanlagen ist Aufgabe der Gemeinden (vergleiche Art. 1 Abs. 2 Satz 2 BayFwG) und damit - zum Beispiel bei Neuausweisung eines Baugebietes – Teil der Erschließung im Sinne von § 123 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB). Die Sicherstellung der notwendigen Löschwasserversorgung zählt damit zu den bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erteilung einer Baugenehmigung. Welche Löschwasserversorgungsanlagen im Einzelfall notwendig sind, ist anhand der Brandrisiken des konkreten Bauvorhabens zu beurteilen. Den Gemeinden wird empfohlen, bei der Ermittlung der notwendigen Löschwassermenge und den Festlegungen zu Entnahmestellen (Hydranten) die Technische Regel zur Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung – Arbeitsblatt W 405 der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) sowie die gemeinsame Fachempfehlung „Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen“ der Arbeitsgemeinschaft der Leiter der Berufsfeuerwehren und des Deutschen Feuerwehrverbandes in Abstimmung mit dem DVGW anzuwenden. Dabei beschränkt sich die Verpflichtung der Gemeinden nicht auf die Bereitstellung des sogenannten Grundschutzes im Sinne dieser Veröffentlichungen. Dies bedeutet jedoch nicht, dass die Gemeinde für jede nur denkbare Brandgefahr, also auch für außergewöhnliche, extrem unwahrscheinliche Brandrisiken Vorkehrungen zu treffen braucht. Sie hat jedoch Löschwasser in einem Umfang bereitzuhalten, wie es die jeweils vorhandene konkrete örtliche Situation, die unter anderem durch die (zulässige) Art und das (zulässige) Maß der baulichen Nutzung, die Siedlungsstruktur und die Bauweise bestimmt wird, verlangt. Ein Objekt, das in dem maßgebenden Gebiet ohne Weiteres zulässig ist, stellt regelmäßig kein außergewöhnliches, extrem unwahrscheinliches Brandrisiko dar, auf das sich die

Gemeinde nicht einzustellen bräuchte (vergleiche OVG Berlin-Brandenburg, Beschluss vom 28. Mai 2008, OVG 1 S 191.07; Niedersächsisches OVG, Urteil vom 26. Januar 1990, 1 OVG A 115/88). Die Gemeinden haben zudem auf ein ausreichend dimensioniertes Rohrleitungs- und Hydrantennetz zu achten. Für privilegierte Vorhaben im Außenbereich gemäß § 35 Abs. 1 BauGB genügt eine ausreichende Erschließung; dies kann dazu führen, dass die Löschwasserversorgung in Ausnahmefällen (zum Beispiel Einödhöfe, Berghütten) hinter den sonst üblichen Anforderungen zurückbleibt. Entsprechend dem Rechtsgedanken des § 124 BauGB kann die Gemeinde hier ein zumutbares Angebot des Bauherrn, sein im Außenbereich gelegenes Grundstück selbst zu erschließen, nicht ohne Weiteres ablehnen, ohne selbst erschließungspflichtig zu werden. Die Erschließungslast der Gemeinden gemäß § 123 Abs. 1 BauGB begründet in der Regel keinen subjektiven Anspruch auf Erschließung und damit auf Bereitstellung der notwendigen Löschwasserversorgung durch die Gemeinde im Einzelfall (vergleiche § 123 Abs. 3 BauGB). Sofern Wasserentnahmestellen aus Gewässern möglich sind, müssen diese entsprechend gekennzeichnet und befestigt werden.

Beschluss:

Der Stadtrat der Stadt Bad Staffelstein nimmt zur Kenntnis, dass mit seiner Planung Einverständnis besteht. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Ausführungsplanung sowie bei der Bauausführung berücksichtigt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	22
Nein-Stimmen:	0

StR Nossek erinnerte an die StR-Sitzung am 20.04.2021 mit dem Beschluss zu einer privaten Stellungnahme hinsichtlich Verkehrsführung: „Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Notwendige Gutachten, aus denen sowohl die prognostizierten zusätzlichen Verkehrsmengen als auch die damit verbundenen Emissionen untersucht und dargelegt sind, werden im Rahmen des nächsten Verfahrensschrittes der Öffentlichkeit sowie den Behörden und Trägern öffentlicher Belange zur Kenntnis gegeben.“ Nach Auskunft von Herrn Meier liegen die Gutachten vor und die Fachbehörden erteilten hierzu ihr Einverständnis. Die Bürger nahmen diese ebenfalls zur Kenntnis und gaben dazu keine Einwendungen mehr ab.

StR Ziegler fand keine bauliche Abgrenzung zum Spielplatz in den Planunterlagen. Nach Auskunft von Herrn Meier muss der Spielplatz sicher sein. Aber das ist nicht Aufgabe im Bauleitplanverfahren, dies darstellerisch zu berücksichtigen.

Nachdem ein nichtunerheblicher Teil des Spielplatzes wegfällt, beantragte StR Ernst V. im Bereich der Kernstadt nach Möglichkeit eine neue Spielplatzfläche anzulegen und/oder die bestehenden Spielplätze entsprechend aufzuwerten, um diese für eine Kurstadt attraktiver zu gestalten. Die Anlage einer neuen Spielplatzfläche in der Kernstadt ist nach Ansicht von Zweitem Bürgermeister Stich schwierig, die Aufwertung der Spielplätze realistisch.

Nach erfolgter Abwägung war der überarbeitete Bebauungsplan „Unterer Grasiger Weg“ in der Fassung vom 20.07.2021 als Satzung zu beschließen. Der vor Satzungsbeschluss abzuschließende Erschließungsvertrag wurde am 14.07.2021 notariell beurkundet.

Beschluss:

Der Stadtrat der Stadt Bad Staffelstein billigt den Planentwurf in der Fassung vom 20.04.2021 mit den heute beschlossenen redaktionellen Änderungen und beschließt diesen gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung. Die satzungsbeschlossene Planversion erhält das Datum vom 20.07.2021. Die Verwaltung wird beauftragt, den Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 3

BauGB ortsüblich an der Amtstafel sowie zusätzlich online/digital auf der Homepage der Stadt Bad Staffelstein bekannt zu machen. Mit dem Tag der Bekanntmachung tritt der BBP/GOP „Unterer Grasiger Weg“ in Kraft.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 22
Nein-Stimmen: 0

TOP 2	Bauleitplanung; Aufstellung des Bebauungsplanes "Schönbrunn - Reundorfer Straße"; Aufstellungsbeschluss sowie Beschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange
--------------	---

Sachverhalt / Rechtslage:

Aufgrund der Neufestlegung des Überschwemmungsgebietes des Maines kann die bisherige Baulandentwicklung im Westen des Ortsteiles Schönbrunn nicht mehr weitergeführt werden. Die Eigentümer der Grundstücke Fl.Nrn. 281, 282 und 282/2, Gemarkung Schönbrunn (Gesamtfläche ca. 2,6 ha) möchten zur Sicherung des Baulandbedarfes auf ihren Grundstücken ein Baugebiet entwickeln. Hierfür ist vorab ein Bauleitplanverfahren durchzuführen. Das Areal am östlichen Ortsrand von Schönbrunn ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. In dem vom Planungsbüro IVS aus Kronach vorgelegten Entwurf des Bebauungsplanes "Schönbrunn - Reundorfer Straße" (Planstand 20.07.2021) ist die Schaffung von 30 Bauplätzen angedacht, die in viergliedriger Anordnung über eine Ringstraße erschlossen werden. Die geplante Erschließungsstraße mündet in die Reundorfer Straße. Die Höhe der Wohngebäude wird mit 9 m festgesetzt, als Dachformen sind Sattel-, Pult-, Walm- sowie Flachdächer zulässig. Die Grundflächenzahl wird mit 0,35, die Geschossflächenzahl mit 0,7 festgelegt.

Für den Immissionsschutz soll im Süden des Geltungsbereiches ein Lärmschutzwall entlang der Bahnlinie errichtet werden, dennoch werden an den Wohngebäuden passive Schallschutzmaßnahmen notwendig sein.

Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren gem. § 13 b BauGB aufgestellt werden. Die dafür erforderlichen Tatbestände liegen vor. Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

Die Grundstückseigentümer haben sich gegenüber der Stadt im Rahmen des erforderlichen Abschlusses eines städtebaulichen Vertrages bereit erklärt, die zur Veräußerung angedachten Grundstücke mit einer Bauverpflichtung (5 Jahre) zu versehen.

Der Stadtrat muss die Aufstellung des Bebauungsplanes „Schönbrunn – Reundorfer Straße“ im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB sowie die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §§ 13 a Abs. 2, 13 Abs. 2 i. V. m. 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB beschließen.

Bauamtsleiter Hess stellte den Bebauungsplanentwurf im Detail vor.

Auf Anfrage von StR Freitag zu den Leerflächen im Stadtgebiet teilte Zweiter Bürgermeister Stich mit, dass diese keine verfügbaren Leerflächen sind. Bei einer Abfrage der Eigentümer zur Verkaufsbereitschaft war das Ergebnis gleich „Null“. Aus diesem Grund freute sich Zweiter Bürgermeister Stich über die Entwicklung der Schönbrunner Flächen zu Bauland.

Nach Ansicht von StRin Köcheler brauchen wir dringend weitere Baugebiete. Die neuen Bauflächen in Unterzettlitz gehen rasch weg. Die Nachfrage ist da.

Nach Auskunft von StR Ernst V. steht die FW-Fraktion hinter dem Projekt, da der Flächennutzungsplan umgesetzt wird.

Beschluss:

Der Stadtrat der Stadt Bad Staffelstein beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes „Schönbrunn – Reundorfer Straße“ im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 281, 282 und 282/2, Gemarkung Schönbrunn, am östlichen Rand des Stadtteils. Als Gebietstyp wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA, § 4 BauNVO) festgesetzt.

Ebenso wird nach Kenntnisnahme des vom Planungsbüro IVS aus Kronach vorgelegten Entwurf des Bebauungsplanes "Schönbrunn - Reundorfer Straße" (Planstand 20.07.2021) die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §§ 13 a Abs. 2, 13 Abs. 2 i. V. m. 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 22
Nein-Stimmen: 0

TOP 3	Bauleitplanung; Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes "Pferdsfelder Weg", Bad Staffelstein
--------------	---

Sachverhalt / Rechtslage:

Mit Schreiben vom 13.06.2021 ging ein von 23 Grundstückseigentümern unterzeichneter Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes „Pferdsfelder Weg“ bei der Stadtverwaltung ein. Die im Bebauungsplan vorhandenen Festsetzungen sollen um einen Passus, dass Arbeitnehmerunterkünfte in Reihenhäusern nicht zugelassen werden, ergänzt werden.

Dem Antrag ging eine seitens des Landratsamtes erteilte Baugenehmigung für eine Arbeitnehmerunterkunft in einem Reiheneckhaus im Pferdsfelder Weg voraus, bei der auch das seitens der Stadt verweigerte gemeindliche Einvernehmen ersetzt wurde. Die Eigentümer bringen in ihrem Antrag zum Ausdruck, dass sie „nicht gewillt sind, durch hoheitliche Eingriffe eine Wertminderung“ ihrer „Grundstücke und Häuser“ hinnehmen zu müssen. Die Wertminderung wird darin mit 10 – 15 % betitelt.

Seitens der Bauverwaltung wurde empfohlen, die beantragte Änderung des Bebauungsplanes nicht vorzunehmen. Die bereits genehmigte Arbeitnehmerunterkunft würde auch bei einer Planänderung weiterhin Bestand haben, da die Entscheidung auf die im Zeitpunkt dieser geltenden Festsetzung beruhte.

Die Genehmigung beruht auf der Tatsache, dass bei der beantragten Arbeitnehmerunterkunft der Tatbestand des „Wohnens“ im Sinne der Baunutzungsverordnung noch erfüllt ist, da in den Eingabeplänen gemeinschaftliche Aufenthaltsräume und Kochgelegenheiten abgebildet wurden. Die Arbeitnehmerunterkunft ist daher so, wie beantragt, materiell rechtlich legal, weshalb die Genehmigung erteilt wurde. Das Landratsamt bezieht sich dabei auch auf ähnliche Fälle aus der Rechtsprechung. Klassische Arbeitnehmerunterkünfte, die lediglich als Schlafstätte dienen und auch einfache Wohnbedürfnisse nicht befriedigen, wären im allgemeinen Wohngebiet wiederum nicht zulässig.

Aufgrund der durch die Vorhaltung von Aufenthaltsräumen und Kochgelegenheiten erfüllten Wohnnutzung, die eine allgemeine Zulässigkeit im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet (WA, § 4 BauNVO) bewirkt, wäre die beantragte Aufnahme einer Formulierung, dass Arbeitnehmerunterkünfte in Reihenhäusern nicht zulässig seien, rechtlich schlicht fehlerhaft.

Die beantragte Änderung des Bebauungsplanes wäre gem. Art. 32 Abs. 2 Nr. 2 Satz 2 GO, durch den Stadtrat zu beschließen. Seitens des Bauausschusses wurde beschlossen, den Tagesordnungspunkt an den Stadtrat zur weiteren Beratung weiterzugeben. Seitens der Bauverwaltung wurde nach wie vor empfohlen, einen entsprechenden Änderungsbeschluss nicht zu fassen.

Das Landratsamt Lichtenfels wurde hierzu um Stellungnahme gebeten und untermauert die Rechtsauffassung der Bauverwaltung wie folgt:

„Es handelt sich um ein festgesetztes allgemeines Wohngebiet (WA). Allgemeine Wohngebiete dienen gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO vorwiegend dem Wohnen (Hauptnutzung). Nach § 1 Abs. 5 BauNVO besteht zwar die Möglichkeit, im Bebauungsplan einzelne allgemein zulässige Nutzungen auszuschließen. Dies darf aber nach der Rechtsprechung nicht so weit führen, dass die der allgemeinen Zweckbestimmung dienenden Hauptnutzungen ausgeschlossen werden. Soweit also pauschal und undifferenziert Arbeitnehmerunterkünfte ausgeschlossen würden, obwohl diese von der Ausgestaltung her im Einzelfall den Begriff des Wohnens (und damit dem Hauptnutzungszweck des WA) erfüllen würden, wäre so eine Regelung unwirksam. Der Bebauungsplan wäre damit angreifbar. Insoweit ist es der Einzelfallbeurteilung eines Bauantrags vorbehalten zu prüfen, ob die beantragte Nutzung im betroffenen Gebietstyp zulässig ist oder nicht. Es gibt dazu daher auch einschlägige Rechtsprechung zu diesem Thema, z.B. VGH München, Beschluss vom 09.12.2016 – 15 CS 16.1417 zum Boardinghouse.“

Zusätzlich wird seitens der Rechtsaufsichtsbehörde festgestellt, dass die beantragte Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes zu dessen Rechtsunwirksamkeit führen und somit den Gebietserhaltungsanspruch gefährden würde, auf den sich die bereits genehmigten Bauvorhaben berufen können. Dies könnte zu einer Regresspflicht für die Stadt führen!

Nachrichtlich sei nochmals angebracht, dass Bedenken hinsichtlich der tatsächlichen Nutzung der Räume im Gebäude durch die Baukontrolle des Landratsamtes zu überprüfen wären (Art. 77 Abs. 1 BayBO).“

Mit den Rückzugsräumen, Gemeinschaftsräumen und der Küche ist der Tatbestand des Wohnens erfüllt und die Arbeitnehmerunterkünfte zulässig, erklärte Bauamtsleiter Hess. Das Landratsamt kann als Rechtsaufsichtsbehörde das gemeindliche Einvernehmen ersetzen.

StRin Nossek interessierte, ob die Stadt dem Landratsamt die Aufgabe zur regelmäßigen Überprüfung der Unterkünfte geben kann. Nach Auskunft von Zweitem Bürgermeister Stich kann die Stadt den Hinweis geben, aber nicht auf eine regelmäßige Überprüfung bestehen. Über das Einwohnermeldeamt versuchen wir, die Anzahl der Bewohner zu kontrollieren. Aber das Problem ist, dass sich die Personen erst nach 3 Monate anmelden müssen. Deshalb bekommen wir es gar nicht mit, wie viele Bewohner aktuell in den Arbeiterunterkünften untergebracht sind.

Nach Auskunft von StR Richter erging das Urteil zum Boardinghouse 2016, was er nicht als vergleichbar hält. Der BGH entschied 2020 strenger. Die Rechtslage ist unklar und verworren. Der Gerichtsprozess gegen die Genehmigung des Landratsamtes läuft noch. Er sprach sich aus diesem Grund gegen eine heutige Beschlussfassung aus. Der Antrag sollte auch nicht abgelehnt, sondern die Entscheidung darüber bis nach dem Urteil des Verwaltungsgerichts verschoben werden.

StR Hagel stimmte der Ansicht von StR Richter zu. Natürlich sind genehmigte Bauvorhaben zu prüfen, erklärte er. Es liegt im Aufgabenbereich der Stadt, auch die Gebäudenutzung gemeinsam mit dem Landratsamt zu überprüfen.

Grundsätzlich spricht nichts gegen eine Verschiebung, erklärte StR Ernst V.

StR Breidenbach interessierte, ob dem Landratsamt bekannt ist, wie viele Küchen in der Einrichtung sind und wurden diese von der Behörde überprüft. Bauamtsleiter Hess wird die Anfrage an das Landratsamt weitergeben.

Der VGH entscheidet den Einzelfall, erklärte StR Richter. Wenn es entschieden ist, dann sollte der Bebauungsplan angepasst werden, damit das nicht mehr passiert.

Beschluss:

Der Antrag wird bis nach dem Urteil des VGH von der Tagesordnung genommen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 22
 Nein-Stimmen: 0

TOP 4	Bauantrag über Errichtung einer Service-Wohnanlage mit 130 Einheiten auf Fl.Nr. 276, Gemarkung Nedensdorf (Nähe Hirtenberg)
--------------	--

Sachverhalt / Rechtslage:

Die Firma RLH Wohnungsbau GmbH hat einen Bauantrag über Errichtung einer Service-Wohnanlage mit 130 Einheiten auf Fl.Nr. 276, Gemarkung Nedensdorf (Nähe Hirtenberg), eingereicht.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Residenz am Hirtenberg – Nedensdorf“ und entspricht den darin enthaltenen Festsetzungen.

Auf dem Grundstück werden 111 Stellplätze errichtet.

Die Erschließungsanlagen, die im Wesentlichen aus der Verlängerung um ca. 200 m und dem Ausbau der Ortsstraße Hirtenberg besteht, sind im Zuge der Realisierung des Bauvorhabens gemäß Erschließungsvertrag vom 30.07.2019 fertigzustellen.

Bauamtsleiter Hess stellte den Bauantrag im Detail vor.

StR Freitag zeigte sich überrascht, die im Bauantrag aufgeführte Nutzung entspricht nicht den früheren Angaben. Geplant war eine Palliativstation, betreutes Wohnen und ein kleines Hotel für Besucher der Einrichtung, jetzt ist es eine ganze Wohnanlage. Die Fraktion der GRÜNEN/SBUN stimmt dem Antrag nicht zu, erklärte er.

Dem schloss sich StR Hagel an. Ihm stellte sich die Frage, ob eine Erschließung über die Straße Hirtenberg überhaupt machbar bzw. leistbar wäre. Auf Grund der genannten Nutzung im Bauantrag käme es zu einem komplett anderen Verkehrsaufkommen. Evtl. wäre auch eine Zweierschließung über die andere Seite machbar. StR Hagel schlug vor, mit dem Bauwerber zu reden. Des Weiteren gab er zu bedenken, falls der Bauwerber keine Palliativstation und betreutes Wohnen realisieren kann, würden vielleicht noch mehr Mikrowohneinheiten entstehen, was auch zu noch mehr Verkehr führen würde.

Nach Auskunft von Bauamtsleiter Hess wäre die Service-Wohnanlage mit den genannten Nutzungen im ausgewiesenen Gebietstyp „sonstiges Sondergebiet“ rechtlich zulässig. Das Wohnen in dem Gebietstyp kann nicht ganz verhindert werden. Sollte sich die Nutzung auf eine reine Wohnanlage ändern, würde der Gebietstyp nicht mehr passen und eine Änderung im Bebauungsplan zum Wohngebiet wäre notwendig.

Zweiter Bürgermeister Stich stimmte StR Hagel zu, das Gespräch mit dem Bauwerber zu suchen und ihm mitzuteilen, dass maßgeblich für den Stadtrat keine reine Wohnanlage auf dem Areal in Frage kommt.

Auf Anfrage von StRin Nossek zu den 111 Parkplätzen teilte Bauamtsleiter Hess mit, dass die Stellplätze auf der Grundstücksfläche aber nicht in einer Tiefgarage nachgewiesen wurden. Man kann die Anregung für eine Tiefgarage an den Bauwerber geben, der Bau wäre aber mit großen Kosten verbunden, erklärte Zweiter Bürgermeister Stich.

StR Ernst V. äußerte seine größten Bedenken wegen der Zufahrt und der Dimension des Projektes. Nach seiner Ansicht ist es wichtig, die Nedensdorfer Bürger zeitnah über das Projekt aufzuklären. Nach Ansicht von Zweitem Bürgermeister Stich wäre erst nach dem Gespräch der Verwaltung mit dem Bauwerber eine Bürgerversammlung sinnvoll.

StR Richter konnte seinen Eindruck nicht verhehlen, dass da etwas gedreht wird, Seniorenwohnanlage mit „Ü50“ und Mikro-Appartements. Die Festlegung im Bebauungsplan ist anders, als das was jetzt beantragte wurde. Dem kann er nicht zustimmen, erklärte StR Richter.

Der Bauantrag wurde mit dem Landratsamt besprochen und entspricht den rechtlichen Vorgaben des Bebauungsplans, informierte Zweiter Bürgermeister Stich. Deshalb schlug die Verwaltung vor, dem Antrag zuzustimmen. Würde das Landratsamt die Entscheidung des Stadtrates bei Ablehnung ersetzen, interessierte StR Hagel. Dem stimmte Zweiter Bürgermeister Stich zu. Auf Anfrage von StR Hagel zu Regressansprüchen an die Stadt teilte Bauamtsleiter Hess mit, dass der Bauwerber keinen Anspruch auf Genehmigung des Bauantrags, aber einen Rechtsanspruch auf die Entscheidung über seinen Antrag hat. Die Stadt wäre bei Ablehnung nicht regresspflichtig.

Wenn der Stadtrat den Antrag nicht ablehnt, heißt das ja, dass wir dem zustimmen, teilte StRin Köcheler mit. Für sie ist es ein Etikettenschwindel.

StR Mackert fasste die Situation zusammen. Der Bebauungsplan wurde nach dem damals vorliegenden Konzept aufgestellt. Der aktuelle Bauwerber hat jetzt andere Vorstellungen, hält sich aber an die Vorgaben des Planes. Das Landratsamt prüfte vorab den Antrag und äußerte keine Bedenken. Der Stadtrat befindet sich in einer Sackgasse. Demzufolge würde das Landratsamt das abgelehnte Einvernehmen der Stadt ersetzen.

Die Ortsbeauftragte von Nedensdorf, Astrid Balzar, steht dem Antrag auch ablehnend gegenüber. Der Hirtenberg ist nicht die richtige Zufahrt für ein Projekt dieser Größe und Nutzung. Die Anwohner hätten bei 111 Stellplätzen eine nicht unerhebliche Verkehrsbelastung von 03.00 Uhr morgens an, den ganzen Tag.

Auf Grund der geplanten Nutzung ist die zu erwartende Verkehrssituation eine wichtige zeitliche Komponente, teilte StR Breidenbach mit. Die Verkehrssituation wäre eine andere, wenn Besucher vorwiegend nur nachmittags die Einrichtung frequentieren.

Ein StR verließ die Sitzung um 20:25 Uhr.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag über Errichtung einer Service-Wohnanlage mit 130 Einheiten auf Fl.Nr. 276, Gemarkung Nedensdorf (Nähe Hirtenberg), wird erteilt. Die Erschließungsanlagen sind im Zuge der Realisierung des Bauvorhabens gemäß Erschließungsvertrag vom 30.07.2019 fertigzustellen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	0
Nein-Stimmen:	21

TOP 5	Siebte Satzung zur Änderung der Satzung über die Erhebung eines Kurbeitrages
--------------	---

Sachverhalt / Rechtslage:

Die Rechtsgrundlage für die Erhebung eines Kurbeitrags, Art. 7 KAG, wurde zum 01.03.2021 geändert. Aufgrund der neuen Fassung des Art. 7 Abs. 2 Satz 5 KAG ist es nun (wieder) möglich, in der Satzung über die Erhebung eines Kurbeitrags eine Jahrespauschale für die nicht dauernd getrennt lebenden Ehegatten/Lebenspartner der Inhaber von Zweitwohnungen sowie

deren im Haushalt lebenden Kinder bis zur Vollendung des 16. Lebensjahres vorzusehen. Dies entspricht größtenteils der bis zur Entscheidung des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs vom 30.09.2016 (Az. 4 N 14.546) üblichen und bewährten Handhabung.

Die Pauschalierung kann nun also unmittelbar in die Kurbeitragsatzungen aufgenommen werden. Die Mustersatzung für die Erhebung eines Kurbeitrags sieht folgende Formulierung vor:

„Personen, die eine zweite oder weitere Wohnung in der Gemeinde innehaben, sowie deren nicht dauernd von ihnen getrennt lebenden Ehegatten oder Lebenspartner und die im Haushalt des Inhabers der Zweitwohnung lebenden Kinder bis zur Vollendung des 16. Lebensjahres, haben, sofern sie nach § 1 kurbeitragspflichtig sind, einen jährlichen pauschalen Kurbeitrag zu entrichten.“

Bisher wurden in der Praxis für derartige Fälle privat-rechtliche Vereinbarungen zur pauschalen Erhebung eines Kurbeitrags abgeschlossen. Dies führte gerade in jüngster Zeit vermehrt zu Konflikten.

Mit der vorgeschlagenen Neuregelung sind diese privatrechtlichen Vereinbarungen nicht mehr notwendig.

Weiterhin ist § 5 Abs. 2 der KBS zu ändern, der Bezug nimmt auf die bisherige Vorschrift für den Abschluss einer Vereinbarung. Der Hauptverwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 29.06.2021 die Änderung vorberaten und einstimmig empfohlen, die Satzung über die Erhebung eines Kurbeitrages zum 01.01.2022 entsprechend zu ändern.

Beschluss:

Auf Grund des Art. 7 des Kommunalabgabengesetzes (KAG) in der derzeit geltenden Fassung erlässt die Stadt Bad Staffelstein die Siebte Satzung zur Änderung der Satzung über die Erhebung eines Kurbeitrages. Die Satzung hat bei Beschlussfassung vorgelegen und ist Bestandteil des Beschlusses.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	20
Nein-Stimmen:	0

Ein StR war bei der Abstimmung nicht im Raum anwesend.

TOP 6	Anschaffung von Luftreinigungsgeräten für die Adam-Riese-Schule und die Ivo-Hennemann-Grundschule
--------------	--

Sachverhalt / Rechtslage:

In der Sitzung des Bayerischen Kabinetts vom 06.07.2021 wurde beschlossen, die Förderung für die Anschaffung von mobilen Luftreinigungsgeräten für Schulen auszuweiten. Nach der geplanten Förderrichtlinie soll die Anschaffung von geeigneten mobilen Raumlufthereinigern mit bis zu 50% der Anschaffungskosten bezuschusst werden.

Als Sachaufwandsträger für die Adam-Riese- und die Ivo-Hennemann-Schule könnte sich für uns ein Gesamtbedarf von ca. 36 Geräten ergeben (ohne Verwaltungs- oder Aufenthaltsräume). Bei einem angenommenen Preis von 4.000 € je Gerät ergeben sich daraus außerplanmäßige Ausgaben von rd. 144.000 €, auf die durch die Richtlinie ein Zuschuss i.H.v. 72.000 € möglich wäre.

Alle verbleibenden Kosten, auch Wartung und Pflege in den Folgejahren, verbleiben bei der Stadt.

Aktuell gilt es aber zunächst die Richtlinie abzuwarten, weil erst dann konkret die Voraussetzungen benannt werden können, wie z.B. die technischen Mindestanforderungen. Die Luftreiniger dürfen nur zusätzlich zum Lüften mit Fenstern und Türen sowie ggf. Maskenpflicht eingesetzt werden. Auch wenn die Wirksamkeit der Geräte letztlich nicht eindeutig bewiesen ist, sollte die Anschaffung ab Vorliegen der Richtlinie zügig vorangetrieben werden. Dazu wurde ein Auftrag an Zweiten Bürgermeister Stich empfohlen.

Im Hinblick auf Wartung und Pflege sollten Geräte mit UVC-Technik angeschafft werden, erklärte Zweiter Bürgermeister Stich.

StRin Scheer, als Lehrerin, hält die Anschaffung von Luftreinigungsgeräten für wichtig und unabdingbar. Aus Erfahrung konnte sie berichten, dass diese beruhigend auf Kinder und Eltern in der aktuellen Corona-Situation wirken, auch wenn Folgekosten zu tragen sind. Damit wollen wir Schulschließungen vermeiden.

StRin Nossek war erfreut über die geplante Anschaffung geeigneter Geräte. Sie sprach das Thema bereits in einer früheren Sitzung an.

StR Ernst V. interessierte, warum nicht auch die restlichen Räume (wie Aufenthaltsräume) mit ausgestattet werden. Nach Auskunft von Schulleiterin Astrid Balzar wurde zum Schutz der Schüler in Abstimmung mit der Kämmerei für die Bedarfsermittlung alle Klassenzimmer und Werkräume erfasst. Zweiter Bürgermeister Stich schlug vor, die Anschaffung um die Aufenthaltsräume zu erweitern.

Beschluss:

Herr Zweiter Bürgermeister Stich wird mit der Anschaffung von Luftreinigungsgeräten für die Schulen in städtischer Sachaufwandsträgerschaft beauftragt. Die Verwaltung erhält den Auftrag, die Bedarfsermittlung um die Aufenthaltsräume zu erweitern und die dafür erforderlichen außerplanmäßigen Haushaltsmittel i.H.v. ca. 144.000 € entsprechend anzupassen. Die Anschaffung wird vom Stadtrat genehmigt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	21
Nein-Stimmen:	0

TOP 7	Beschaffung eines Mannschaftstransportwagens (MTW) für die Freiwillige Feuerwehr Uetzing
--------------	---

Sachverhalt / Rechtslage:

Die verantwortlichen der Freiwilligen Feuerwehr Uetzing haben einen Antrag auf Beschaffung eines Mannschaftstransportwagens (MTW) gestellt.

Im Rahmen des Feuerwehrbedarfsplanes der Stadt Bad Staffelstein aus dem Jahr 2016 wurde für die Feuerwehr Uetzing der Bedarf für einen Mannschaftstransportwagen festgestellt.

Die Kosten für ein MTW belaufen sich auf rd. 60.000,00 €. Der Zuschuss der Regierung beträgt aktuell 16.300,00 €. Der Landkreis Lichtenfels fördert diese Beschaffung nicht.

Im aktuellen Haushalt ist eine Anschaffung für das Jahr 2021 eingeplant. Die Lieferzeit beträgt momentan ca. 9 – 12 Monate.

Beschluss:

Der Stadtrat beauftragt die Verwaltung einen entsprechenden Förderantrag bei der Regierung von Oberfranken über die Beschaffung eines MTW für die Freiwillige Feuerwehr Uetzing zu stellen und eine entsprechende Vergabe vorzubereiten.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	21
Nein-Stimmen:	0

TOP 8	Sonstiges öffentlich
--------------	-----------------------------