

# SITZUNG

<b>Gremium:</b>	Stadtrat
<b>Sitzungstag:</b>	Dienstag, den 25.01.2022
<b>Sitzungsort:</b>	in der Adam-Riese-Halle, St-Georg-Str. 12, 96231 Bad Staffelstein
<b>Beginn:</b>	19:00 Uhr
<b>Ende:</b>	21:27 Uhr

Von den 25 ordnungsgemäß geladenen Mitgliedern des Stadtrates waren 21 anwesend, 3 entschuldigt, 1 nicht entschuldigt, so dass die beschlussfähige Zahl, nämlich mehr als die Hälfte der gesetzlichen Mitgliederzahl, anwesend war.

## Tagesordnung:

1. Gemeinschaftshaus mit Kulturscheune und Feuerwehrhaus Wolfsdorf
2. Anwesen Bahnhofstraße 2; Vorstellung der Machbarkeitsstudie
3. 5. Änderung des Bebauungsplanes Kurbereich; Abwägung der im Rahmen der Öffentlichkeit, Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange eingegangener Stellungnahmen; Satzungsbeschluss
4. Bayerische Gigabitförderung - Nachmarkterkundung
5. Bestellung von Verbandsräten und ihrer Stellvertreter; Zweckverband der Sparkasse Coburg -Lichtenfels
6. Sonstiges öffentlich

**Begrüßung**

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

**TOP 1    Gemeinschaftshaus mit Kulturscheune und Feuerwehrhaus Wolfsdorf**
**Sachverhalt / Rechtslage:**

In der Stadtratssitzung am 23.11.2021 wurde das Büro Müller Architekten, Kronach gebeten nach weiteren Einsparungsmöglichkeiten für den Bau des Gemeinschaftshauses mit Kulturscheune und des Feuerwehrhauses in Wolfsdorf zu suchen. Erster Bürgermeister Schönwald freute sich, dass Herr Kolb, Müller Architekten heute einen weiteren Vorschlag zur Kostenoptimierung präsentieren kann. Dieser wurde bereits über den Ortsbeauftragten Thomas Geuß mit der Dorfgemeinschaft abgestimmt.

Herr Kolb stellte kurz die Einsparungsmöglichkeiten vor. Zunächst kann die Kulturscheune um eine weitere Achse (ca. 3 m in der Länge) verkürzt werden. Auch dann wäre noch genug Platz für Bühne, Catering und Sitzplätze vorhanden. Beim Gemeinschaftshaus können Kosten gespart werden durch eine Reduzierung des Kniestocks um 25 cm und eine Reduzierung der Dachneigung auf ca. 42 Grad. Weitere bauliche Veränderungen sind nicht möglich, da die Grundzüge der Planung nicht verändert werden dürfen, um die Förderung zu erhalten, erklärte Herr Kolb. Weiterhin müssten von der Dorfgemeinschaft für das Gemeinschaftshaus und die Kulturscheune Eigenleistungen erbracht werden z. B. bei Zimmerarbeiten, Fassadenbauarbeiten, Putz- und Anstricharbeiten. Da einige Wolfsdorfer Bürger ausgebildete Elektrofachkräfte sind, können diese auch einen Teil der Elektroinstallationsarbeiten ausführen bzw. mithelfen. Insgesamt werden in Eigenleistung 3.500 Arbeitsstunden angesetzt. Daraus ergeben sich Einsparungen für die Kulturscheune in Höhe von ca. 155.000 € und für das Gemeinschaftshaus in Höhe von 70.000 €.

Kostenaufstellung:

**Feste Kosten**

Grunderwerb	13.907,00 €
Erschließung	210.000,00 €
Herstellungsbeiträge	16.722,00 €

**240.629,00 €**

**Baukosten mit Einsparungen**

	Gemeinschaftshaus	Kulturscheune	Feuerwehranteil
Baukonstruktion	355.000,00 €	233.400,00 €	191.500,00 €
Technische Anlagen	156.100,00 €	45.500,00 €	58.500,00 €
Außenanlagen	45.000,00 €	22.000,00 €	10.000,00 €
Baunebenkosten	104.400,00 €	52.100,00 €	45.000,00 €
	<b>660.500,00 €</b>	<b>353.000,00 €</b>	<b>305.000,00 €</b>
Förderung ALE (55 % max. 300.000 € je Objekt)	300.000,00 €	194.150,00 €	63.500,00 €

**Berechnung**

Feste Kosten	240.629,00 €
zzgl. Baukosten gesamt	1.318.500,00 €
abzgl. Förderung gesamt	557.650,00 €
Eigenanteil Stadt	<b>1.001.479,00 €</b>

Baukosten ohne Einsparungen

	Gemeinschaftshaus	Kulturscheune	Feuerwehranteil
Baukonstruktion	405.000,00 €	355.000,00 €	191.500,00 €
Technische Anlagen	176.100,00 €	78.900,00 €	58.500,00 €
Außenanlagen	45.000,00 €	22.000,00 €	10.000,00 €
Baunebenkosten	104.400,00 €	52.100,00 €	45.000,00 €
	<b>730.500,00 €</b>	<b>508.000,00 €</b>	<b>305.000,00 €</b>
Förderung ALE (55 % max. 300.000 € je Objekt)	300.000,00 €	279.400,00 €	63.500,00 €

Berechnung	
Feste Kosten	240.629,00 €
zzgl. Baukosten gesamt	1.543.500,00 €
abzgl. Förderung gesamt	642.900,00 €
Eigenanteil Stadt	<b>1.141.229,00 €</b>

Reines Feuerwehrhaus mit Gemeinschaftshaus

Berechnung	
Feste Kosten	240.629,00 €
zzgl. Baukosten gesamt	735.000,00 €
abzgl. Förderung gesamt	63.500,00 €
Eigenanteil Stadt	<b>912.129,00 €</b>

StR Mackert findet, dass das Engagement der Wolfsdorfer Bürger zur Erbringung der Eigenleistungen honoriert werden sollte. Er ist sich sicher, dass die Wolfsdorfer diese hohe Zahl an Arbeitsstunden leisten werden. Trotz der Einsparungen würde ein hochwertiger Neubau entstehen, der das Leben der Dorfgemeinschaft stark aufwertet. Daher werde StR Mackert dem Beschlussvorschlag vollumfänglich zustimmen.

StR Ernst V. fragte, ob in der Kulturscheune noch genügend Sitzplätze vorhanden sind, wenn die Achse verkürzt wird und ob das mit der Theatergruppe abgestimmt wurde. Erster Bürgermeister Schönwald konnte bestätigen, dass diesbezüglich mit dem Ortsbeauftragten Geuß gesprochen wurde. Eine genaue Anzahl von Sitzplätzen wurde dabei nicht festgelegt. Es wären trotz Verkürzung der Achse immer noch 140 – 150 Sitzplätze möglich.

StRin Kohmann zeigte Bedenken, ob die Dorfgemeinschaft die genannte Eigenleistung erbringen kann. Was wäre wenn sich nicht genug Freiwillige finden, die mithelfen? Würden der Stadt dann zusätzliche Kosten entstehen, wollte StRin Kohmann wissen. Erster Bürgermeister Schönwald ist zuversichtlich, dass die Dorfgemeinschaft das leisten kann. Kümmersreuth zum Beispiel habe ebenso eine große Anzahl von Eigenleistungsstunden erbracht, obwohl Kümmersreuth nicht so viele Einwohner hat. Es werden keine zusätzlichen Kosten entstehen, bestätigte Erster Bürgermeister Schönwald, die Eigenleistungen müssen erbracht werden.

StR Ziegler signalisierte zum Beschlussvorschlag seine Zustimmung und bedankte sich bei Ersten Bürgermeister Schönwald und Herrn Kolb. Er findet, dass durch den Bau ein großer Mehrwert für die Dorfgemeinschaft entsteht.

StR W. Ernst werde dem Beschlussvorschlag ebenfalls folgen. Er stellte jedoch fest, dass ihm diese Entscheidung nicht leicht falle, da in Zukunft auf die Stadt immense Kosten u. a. für Pflichtaufgaben wie Wasser und Kanal zukommen werden. Er befürchtet, dass auch andere Stadtteile ähnliche Neubauten fordern werden. Außerdem wollte er wissen, ob mögliche Preissteigerungen im Baugewerbe berücksichtigt wurden. Die Kosten sind auf dem Stand vom No-

vember 2021, was auch noch dem aktuellen Stand entspräche, antwortete Herr Kolb. Leider sei eine Vorhersage der Preise in 1 – 2 Jahren nicht möglich. Eine Preissenkung hält er allerdings für sehr unwahrscheinlich. Daraufhin schlug StR W. Ernst vor, zunächst mit dem Bau eines einzelnen Objektes zu beginnen. Sollten die Kosten unvorhergesehen in die Höhe schnellen, wäre es dann vielleicht noch möglich die Reißleine zu ziehen. Dies sei schwierig, meinte Herr Kolb, da die externen Leistungen vorab ausgeschrieben werden müssen. Zudem zeigte StR W. Ernst Bedenken, weil das Feuerwehrhaus kleiner geplant ist als das Gemeinschaftshaus mit Kulturscheune. Herr Kolb versicherte, dass die Maschinenhalle des Feuerwehrhauses auf das bereits bestellte Feuerwehrauto abgestimmt ist.

StR Dinkel erklärte, dass er dem Beschlussvorschlag nicht zustimmen werde. Seiner Ansicht nach ist die Planung überdimensioniert und verursacht zu hohe Kosten.

StRin Nossek stellte fest, dass ein so großes Objekt auch mit Leben gefüllt werden sollte. Sie forderte, dass auch andere Vereine oder Veranstalter die Kulturscheune nutzen dürfen, um eine gute Auslastung zu erreichen.

StR Leicht signalisierte für die SPD-Fraktion die Zustimmung zum Beschlussvorschlag.

StRin Kohmann forderte, dass auch die Stadt Veranstaltungen in der Kulturscheune durchführen sollte. Erster Bürgermeister Schönwald schloss nicht aus, dass auch andere Veranstalter die Kulturscheune nutzen dürfen. Die Wolfsdorfer sollten aber natürlich Vorrang haben.

StR Schrüfer fragte, ob die Durchfahrtshöhe der Scheune gleich geblieben ist. Herr Kolb bestätigte dies. Sicher könne eine Photovoltaik-Anlage auf dem Dach auch im Nachhinein realisiert werden, denkt StR Schrüfer.

Erster Bürgermeister Schönwald wies darauf hin, dass die Förderzusagen für Projekte in der Zukunft nicht mehr so hoch ausfallen werden, wie die letzten Jahre.

### **Beschluss:**

Der Stadtrat der Stadt Bad Staffelstein beschließt die Umsetzung der Maßnahme Gemeinschaftshaus mit Kulturscheune und Feuerwehrhaus Wolfsdorf gemäß der vorliegenden Planungen des Büros Müller Architekten, Kronach, unter Einbeziehung der eingereichten Einsparungsvorschläge mit geschätzten Baukosten von 1.318.500 € und unter Vorbehalt der Förderzusage durch das Amt für Ländliche Entwicklung sowie der vereinbarten Eigenleistungen der Dorfgemeinschaft Wolfsdorf von derzeit geschätzt 3.500 Stunden.

### **Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen:	20
Nein-Stimmen:	1

<b>TOP 2</b>	<b>Anwesen Bahnhofstraße 2; Vorstellung der Machbarkeitsstudie</b>
--------------	--

### **Sachverhalt / Rechtslage:**

Das Architekturbüro Müller, Kronach, hat für die künftige Nutzung des o.g Anwesens eine Machbarkeitsstudie anfertigt. Diese wurde in der Sitzung dem Stadtrat vorgestellt.

Erster Bürgermeister Schönwald wies darauf hin, dass es sich bei der vorgestellten Planung zunächst um einen Vorentwurf handelt.

Herr Kolb vom Architekturbüro Müller erklärte, dass zunächst eine Bestandaufnahme des 1962

gebauten und 1993 renovierten Gebäudes zusammen mit einer Elektrofachkraft erfolgte. Das Konzept enthält folgende Vorgaben:

1. Revitalisierung des ehemaligen Bankgebäudes
2. Bürger-Informationszentrum als zentrale Anlaufstelle für Bürger und Gäste im Erdgeschoss
3. Barrierefreier Zugang
4. Büroflächen im Obergeschoss
5. Seminarraum im Dachgeschoss

Aufgrund des barrierefreien Zuganges und des Einbaus einer Automatikschiebetür müssten die Parkplätze neu angeordnet werden. Im Erdgeschoss soll ein multifunktionales Infoterminal für Bürger und Gäste entstehen und im Obergeschoss könnten u. a. das Quartiersmanagement, Besprechungsräume, Büroräume für Mitarbeiter des Bürgerinformationszentrum, temporäre Beratungsstellen für Senioren- und Behindertenbeauftragte, Energie- und Sanierungsberatung sowie die EDV-Anlage untergebracht werden. Das zweite Obergeschoss könnte als Ausstellungsraum, Schulungsraum und Mehrgenerationentreff mit Küche und Aufenthaltsraum genutzt werden. Im Untergeschoss gibt es Räume für die Technik und Lagermöglichkeiten. Weiterhin entsteht der nötige zweite Rettungsweg im zweiten Treppenhaus. Die notwendigen baulichen Änderungen zeigte Herr Kolb anhand der Übersichtspläne.

Im Bereich der technischen Anlagen wird die Abwasseranlage mit Schmutzwasserleitung sowie die Trinkwasserleitungen für die Sanitärobjekte erneuert. Für das Gebäude wurde zunächst ein Gas-Brennwertkessel mit Kaminanlage und Wärmeverteilsystem vorgesehen. Durch die innerstädtische Lage und mangelnder Lagermöglichkeiten ist eine regenerative Heizmöglichkeit (z. B. Hackschnitzel- oder Pelletheizung) nicht möglich. Der Einsatz einer Wärmepumpe ist in einem Bestandsgebäude schwierig umsetzbar. Da das Bayerische Klimaschutzgesetz das Erreichen der CO<sub>2</sub>-Neutralität vorschreibt und die Stadt im direkten Umfeld weitere Gebäude in zumutbarer Entfernung besitzt und ein Neubau (ehem. Bäengelände) geplant ist, wird vorgeschlagen über ein Nahwärme-Konzept nachzudenken und das Gebäude anzuschließen. Die Elektrohauptverteilung wird erneuert und je Etage werden Unterverteilungen geplant. Weitere technische Erneuerungen werden nötig.

Die Gesamtkosten werden auf 1,8 Mio. € geschätzt.

StR Mackert, der auch Senioren- und Behindertenbeauftragter ist, zeigte sich enttäuscht, dass kein Aufzug vorgesehen ist. Seiner Ansicht nach sollte dies bei einem öffentlichen Gebäude heutzutage Standard sein. Er wollte außerdem wissen, ob der Übergang zum Rathaus geplant ist, um z. B. den Sitzungssaal barrierefrei erreichen zu können. Herr Kolb bestätigte, dass der Einbau eines Aufzuges durchaus möglich wäre. Die Vorgabe war zunächst, nur das Erdgeschoss barrierefrei zu gestalten. Die Kosten würden sich durch den Einbau eines Aufzuges und der dafür nötigen Umbaumaßnahmen nochmals erheblich erhöhen. Ein Verbindungsgang zwischen dem Bürgerinformationszentrum und dem Rathaus war zu keiner Zeit ein Thema, sagte Herr Kolb. Um eine Entscheidung treffen zu können, forderte StR Mackert die ungefähren Kosten für den Einbau eines Aufzuges. Die Kosten liegen erfahrungsgemäß bei min. 250.000,00 € - 280.000,00 €, teilte Erster Bürgermeister Schönwald mit. Zu beachten wäre auch, dass sich die Nutzfläche durch den Bau eines Aufzuges ebenfalls verringern würde. Herr Kolb fügte hinzu, dass ein Aufzug im Innern des Gebäudes integriert werden müsste. Ein Aufzug im Außenbereich wäre nicht möglich. Als Alternative gibt es sog. Spindelaufzüge, die deutlich günstiger wären aber auch kleiner sind und sehr langsam fahren. Eine Kostenaufstellung wird Herr Kolb nachreichen. StR Konietzko teilte die Meinung von StR Mackert.

StR Kerner fragte nach, ob alle Altlasten auch in Zusammenhang mit dem Öltank entfernt werden konnten. Bauamtsleiter Michael Hess bestätigte dies. Außerdem erkundigte StR Kerner sich nach dem Wasserschaden. Es sind keine gravierenden Schäden entstanden, teilte Erster Bürgermeister Schönwald mit. Die Rückstände im Putz würden sich verhältnismäßig einfach und kostengünstig beseitigen lassen. Es ist ein stimmiges Konzept entstanden, findet StR Kerner. Es sollte so schnell wie möglich alles weitere veranlasst werden, um mit den Arbeiten be-

ginnen zu können. Immerhin würden die Preise in Zukunft wahrscheinlich weiter steigen. Das Konzept ist grundsätzlich förderfähig und bereits vorab mit der Regierung abgestimmt, erklärte Erster Bürgermeister Schönwald. Sobald die Kostenberechnung steht, kann zügig die Förderung beantragt werden.

StRin Nossek schlug eine andere Gestaltung des Vorplatzes vor. Durch den barrierefreien Eingang würde die Durchfahrt zusätzlich noch enger werden. Ein Behindertenparkplatz würde daher ausreichen. Die restlichen Parkplätze könnten zu einer Begegnungsfläche mit Sitzbänken und Grünflächen umfunktioniert werden.

StR Dinkel empfindet das Konzept als sehr stimmig. Allerdings ist der Einbau eines Aufzuges seiner Meinung nach ein unbedingtes „Muss“. Die Verbindung aller drei Gebäude mit einem Nahwärme-Konzept findet er gut.

StRin Kohmann zeigte sich erstaunt über die hohen Kosten, da es sich um eine Renovierung und nicht um einen Neubau handelt. Dies sei unter anderem darauf zurückzuführen, dass die Technik veraltet und komplett ausgetauscht bzw. erneuert werden muss, erklärte Herr Kolb. Des Weiteren wünschte sich StRin Kohmann eine gendergerechte Bezeichnung, z. B. Informationszentrum für Bürgerinnen und Bürger.

StR Richter wollte wissen ob durch das Anbringen der Wärmedämmung das Fachwerk Schaden nehmen könnte. Das vorhandene Fachwerk ist nur aufgesetzt, erwiderte Herr Kolb. Es kann daher problemlos abgenommen und anschließend wieder angebracht werden. Warum im Erdgeschoss so große Fenster vorgesehen sind, fragte StR Richter, sei dies überhaupt mit der Gestaltungssatzung vereinbar. Die Größe der Fenster wurde bewusst so gewählt, sagte Herr Kolb. Selbstverständlich müsse auch die genannte Satzung beachtet werden. Dies werde aber erst in der endgültigen Planung genauer thematisiert. Erster Bürgermeister Schönwald fügte hinzu, dass das Büro Müller nicht automatisch die Durchführungsplanung macht, die Planungsleistungen hierfür müssen erst noch extra ausgeschrieben werden.

Wäre eine Außengestaltung mit Ruhebänken und Bepflanzung überhaupt förderfähig, fragte StR Freitag. Dies sei nicht bekannt und müsse mit der Förderstelle erst abgeklärt werden, erwiderte Erster Bürgermeister Schönwald. Dritter Bürgermeister Then meinte, der Vorschlag von der Fraktion der SBUN/Grünen klinge zwar gut, allerdings dürften am Rathaus keine Parkplätze gestrichen werden. Dem stimmte StR W. Ernst zu und verwies auf die oft schwierige Parkplatzsituation am Rathaus. Es würden noch große Projekte mit hohen Kosten auf die Stadt zukommen, fügte er hinzu. Es handele sich nur um eine Kostenschätzung erklärte Erster Bürgermeister Schönwald auf Nachfrage von StR W. Ernst. Mit dem heutigen Beschluss werden keine Kosten genehmigt, betonte er.

StRin Nossek fragte, wie breit der Gehweg werden würde. Die Mindestbreite von 1,50 m wird erreicht, erklärte Herr Kolb. Von der Bahnhofstraße kommend ist der Gehweg dann aber nicht barrierefrei, bezweifelte StRin Nossek. Aufgrund der Enge sollten an der Seite des Rathauses dann keine Fahrzeuge mehr parken, schlug StR W. Ernst vor. Erster Bürgermeister Schönwald findet die Idee sinnvoll. Dies sei einfach zu veranlassen, da dort ohnehin nur städtische Fahrzeuge parken dürfen.

### **Beschluss:**

Der Stadtrat der Stadt Bad Staffelstein nimmt die Machbarkeitsstudie der Architekten Müller GmbH wie vorgestellt zur Kenntnis und beschließt die Umsetzung Maßnahme vorbehaltlich der Förderung durch die Regierung von Oberfranken.

### **Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen:	21
Nein-Stimmen:	0

<b>TOP 3</b>	<b>5. Änderung des Bebauungsplanes Kurbereich; Abwägung der im Rahmen der Öffentlichkeit, Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange eingegangener Stellungnahmen; Satzungsbeschluss</b>
--------------	---

### **Sachverhalt / Rechtslage:**

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Kurbereich wurde der Öffentlichkeit, den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange in der Zeit vom 10.08.2021 bis zum 10.09.2021 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden durch das Stadtbauamt geprüft und mit den planerischen Belangen gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen (§ 1 Abs. 7 BauGB) und sind im Einzelnen nachstehend aufgeführt.

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

Seitens der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.

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

##### **2.1. Keine Stellungnahme abgegeben**

***Stadt Lichtenfels***

***Marktgemeinde Ebensfeld***

***Gemeinde Itzgrund***

***Stadt Scheßlitz***

***Amt für Landwirtschaft und Forsten***

***Bayerischer Bauernverband***

##### **2.2. Stellungnahme ohne Einwendungen abgegeben**

***Gemeinde Untersiemau***

Stellungnahme vom 31.08.2021

...“der Gemeinderat der Gemeinde Untersiemau hat in seiner Sitzung am 26.08.2021 das Bauleitverfahren der Stadt Bad Staffelstein 5. Änderung BPL "Kurbereich" - Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und Träger öffentl. Belange behandelt. Ich darf Ihnen mitteilen, dass gemäß Gemeinderatsbeschluss vom 26.08.2021 zur geplanten 5. Änderung BBPL „Kurbereich“ seitens der Gemeinde Untersiemau keine Einwände bestehen.

***Regionaler Planungsverband Oberfranken-West  
Bamberg***

Stellungnahme vom 10.08.2021

...“nach Prüfung der übersandten Unterlagen werden aus regionalplanerischer Sicht keine Einwendungen gegen das im Betreff genannte Verfahren der Stadt Bad Staffelstein, Landkreis Lichtenfels, erhoben. Wir bitten dies zu vermerken.“...

***Deutsche Telekom Technik GmbH  
Technik Niederlassung Süd***

## Stellungnahme vom 22.09.2021

...“zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:  
Gegen die 5. Änderung des Bebauungsplanes „Kurbereich“ der Stadt Bad Staffelstein haben wir keine Einwände. Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen.“...

### **2.3. Stellungnahme mit Einwendungen abgegeben**

#### **Bayernwerk AG**

##### Stellungnahme vom 06.08.2021

...“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 Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbausträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Gasanlagen:

Der Schutzstreifen der Erdgasleitung beträgt in der Regel je 3,0 m beiderseits der Leitungssachse. 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.

Für Strom- und Gasanlagen gilt:

Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung machen wir darauf aufmerksam, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art uns rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen. Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Beachten Sie bitte die Hinweise im "Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag [www.fgsv-verlag.de](http://www.fgsv-verlag.de) (FG SV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125. 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.

#### **Stellungnahme:**

Die in der Stellungnahme enthaltenen Anforderungen und Hinweise betreffen ausschließlich die Ausführungsphase des Bauvorhabens und sind dort entsprechend zu berücksichtigen. Folglich sind diese nicht Bestandteil der Bauleitplanung.

### **Beschluss:**

Der Stadtrat der Stadt Bad Staffelstein nimmt die Stellungnahme der Bayernwerk AG vom 06.008.2021 zur Kenntnis. Die darin enthaltenen Hinweise bezüglich der Erschließungsmaßnahme werden bei deren Durchführung berücksichtigt.

### **Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen:	20
Nein-Stimmen:	0

Ein Stadtratsmitglied war bei der Abstimmung nicht im Raum anwesend.

### **DB AG - DB Immobilien**

Stellungnahme vom 09.08.2021

...“die DB AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigt, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme zur o. g. Bauleitplanung.

Gegen die 5. Änderung des Bebauungsplanes bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen/Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen keine Bedenken.

Infrastrukturelle Belange:

Nach § 4 des Allgemeinen Eisenbahngesetzes (AEG) und § 2 der Eisenbahn-Bau- und Betriebsordnung (EBO) ist die Deutsche Bahn AG verpflichtet, ihren Betrieb sicher zu führen und die Eisenbahninfrastruktur in betriebssicherem Zustand zu halten. In diesem Zusammenhang weisen wir auf folgendes hin:

Durch die Inhalte, Festlegungen und Zielsetzungen der Bauleitplanung dürfen der gewöhnliche Betrieb der bahnbetriebsnotwendigen Anlagen einschließlich der Maßnahmen zur Wartung und Instandhaltung sowie Maßnahmen zu Umbau, Erneuerung oder ggf. notwendiger Erweiterungen keinesfalls verzögert, behindert oder beeinträchtigt werden. 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 von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

Immobilienrelevante Belange:

Innerhalb des Geltungsbereichs der Bauleitplanung wurde kein bahneigenes Flurstück mit einbezogen.

Hinweise für Bauten nahe der Bahn

Bei Bauarbeiten in Bahnnähe sind Sicherheitsauflagen aus dem Eisenbahnbetrieb zu beachten. Die Einholung und Einhaltung dieser Sicherheitsauflagen obliegen dem Bauherrn im Rahmen seiner Sorgfaltspflicht. Zur Abstimmung der Sicherung gegen Gefahren aus dem Bahnbetrieb sind die Bauantragsunterlagen der DB AG (Eingangsstelle DB Immobilien) vorzulegen. Die folgenden allgemeinen Auflagen für Bauten / Baumaßnahmen nahe der Bahn dienen als Hinweis: Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich und den Sicherheitsraum der Deutschen Bahn (3,30 m lichter Raum von Gleisachse) der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen. Dies gilt auch während der Bauzeit.

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. Sollte sich ein Kraneinsatz in der Nähe von Bahnanlagen ergeben, wobei planfestgestellte Betriebsanlagen der Eisenbahn des Bundes überschwenkt werden oder könnten, so ist mit der DB Netz AG eine kostenpflichtige Kranvereinbarung abzuschließen, welche - wenn die Bahnanlagen nicht mit Last überschwenkt werden - mind. 2 Wochen vor Kranaufstellung zu beantragen ist. Wenn das Überschwenken der Bahnanlagen mit Last nicht vermeidbar ist, muss der Antrag zur Kranaufstellung rechtzeitig gemäß Ril 406 vor dem Kranaufstellungstermin bei der DB Netz AG eingehen. Generell ist ein maßstäblicher Lageplan (M 1:1000) mit dem vorgesehenen Schwenkradius vorzulegen. 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. Wir bitten Sie, uns den Beschluss zu gegebener Zeit zuzusenden...“

### **Stellungnahme:**

Die Stellungnahme der DB AG vom 09.08.2021 wird zur Kenntnis genommen. Durch die Planung wird der gewöhnliche Betrieb der bahnbetriebsnotwendigen Anlagen einschließlich der Maßnahmen zur Wartung und Instandhaltung sowie Maßnahmen zu Umbau, Erneuerung oder ggf. notwendiger Erweiterungen nicht verzögert, behindert oder beeinträchtigt. Die von den Bahnanlagen ausgehenden Schallemissionen werden in der dem Bebauungsplan beigefügten schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt. Die Hinweise für besondere Anforderungen bei Baumaßnahmen in der Nähe von Bahnanlagen betreffen die eigentliche Bauphase und werden zu gegebener Zeit entsprechend berücksichtigt. Sie sind daher nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

### **Beschluss:**

Der Stadtrat der Stadt Bad Staffelstein nimmt die Stellungnahme der DB AG vom 09.08.2021 zur Kenntnis. Durch die Planung wird der gewöhnliche Betrieb der bahnbetriebsnotwendigen Anlagen einschließlich der Maßnahmen zur Wartung und Instandhaltung sowie Maßnahmen zu Umbau, Erneuerung oder ggf. notwendiger Erweiterungen nicht verzögert, behindert oder beeinträchtigt. Die von den Bahnanlagen ausgehenden Schallemissionen werden in der dem Bebauungsplan beigefügten schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt. Die Hinweise für besondere Anforderungen bei Baumaßnahmen in der Nähe von Bahnanlagen betreffen die eigentliche Bauphase und werden zu gegebener Zeit entsprechend berücksichtigt. Sie sind daher nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

### **Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen:	20
Nein-Stimmen:	0

Ein Stadtratsmitglied war bei der Abstimmung nicht im Raum anwesend.

### **Landesamt für Denkmalpflege**

Stellungnahme vom: 17.08.2021

...“Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:  
Bodendenkmalpflegerische Belange:  
Wir weisen darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an

das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen. 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.

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](http://www.blfd.bayern.de)).

### **Stellungnahme:**

Weder im näheren noch weiteren Umfeld des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung sind derzeit Bodendenkmäler kartiert. Im Bebauungsplanentwurf ist bereits ein Hinweis auf die Meldepflicht beim Auffinden von Bodendenkmälern aufgenommen.

### **Beschluss:**

Der Stadtrat der Stadt Bad Staffelstein nimmt die Stellungnahme der Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege vom 17.08.2021 zur Kenntnis. Weder im näheren noch weiteren Umfeld des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung sind derzeit Bodendenkmäler kartiert. Im Bebauungsplanentwurf ist bereits ein Hinweis auf die Meldepflicht beim Auffinden von Bodendenkmälern aufgenommen

### **Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen:	20
Nein-Stimmen:	0

Ein Stadtratsmitglied war bei der Abstimmung nicht im Raum anwesend.

### **Wasserwirtschaftsamt Kronach**

Stellungnahme vom 12.08.2021

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

Die Änderung des Bebauungsplanes berücksichtigt die mittlerweile konkretisierten Absichten zur Erweiterung des Kurhotels mit Veranstaltungslounge, mehrstöckigem Bettenhaus und erweiterten Parkplatzflächen.

Zu dem Vorhaben haben wir bereits im Rahmen einer Bauvoranfrage Stellung genommen. Zur Vermeidung von Wiederholungen darf auf dieses Schreiben an das LRA vom 27.10.2020 (Az. 1.2-4532.5-LIF-13111//2020) verwiesen werden. Das Schreiben gilt inhaltlich gleichermaßen für die vorliegende BPl-Änderung.

Als zusätzlicher Aspekt kommt (erschwerend) neu hinzu, dass das Bauwerk, gemäß dem beiliegenden hydrogeologischen Bericht, wegen der erforderlichen umfangreichen Gründungsmaßnahmen offenbar in den Grundwasserleiter eingreifen wird, d.h. ein zusätzliches Verbot von der Schutzgebietsverordnung berührt wird. Weiterhin ist diesbezüglich darauf hinzuweisen,

dass das Einbringen von Stoffen in ein Gewässer ein eigenständiges wasserrechtliches Verfahren erfordert. Dabei muss auch dem Aspekt WSG eine besondere Bedeutung mit detaillierter Wertung/Würdigung zukommen.

#### Überschwemmungsgebiete, Hochwasserschutz, Gewässerentwicklung

Das Vorhaben grenzt an Grundstücken des WWA Kronach sowie an den bestehenden Hochwasserschutz für Bad Staffelstein an. Wird die Maßnahme so durchgeführt wie auf den Plänen dargestellt ist der Hochwasserschutz und die Zuwegung für Unterhaltungsarbeiten am Gewässer nicht betroffen. Das Grundstück befindet sich im wassersensiblen Bereich sowie in der Hinweiskarte „Hohe Grundwasserstände“. Hier ist insbesondere mit einer mehr oder weniger starken Beeinflussung durch schwankende Grundwasserverhältnisse zu rechnen, für die im Einzelfall entsprechende Schutzvorkehrungen zu treffen sind.

#### Altlasten, Bodenschutz

Die vom WWA Kronach vorgenommene Recherche im Altlasten-, Boden- und Dateninformationssystem (ABuDIS) erbrachte auf den beplanten Flächen keine kartierten Schadensfälle oder Altablagerungen. Hinsichtlich etwaiger weiterer, ggf. noch nicht kartierter Altlasten und deren weitergehende Kennzeichnungspflicht gemäß Baugesetzbuch sowie der bodenschutz und altlastenbezogenen Pflichten (vgl. BayBodSchVwV) wird ein Abgleich mit dem aktuellen Altlastenkataster des Landkreises Lichtenfels empfohlen.

Die im o. g. Schreiben bezugnehmende Stellungnahme an das LRA LIF (Az. 1.2-4532.5-LIF-13111//2020) ist nachstehend abgedruckt und ebenfalls abwägungsrelevant:

„Die beabsichtigte Baumaßnahme liegt in der weiteren Schutzzone W III des mit Verordnung vom 04.08.2000 festgesetzten Wasserschutzgebietes für die Flachbrunnen 1 bis V zur öffentlichen Wasserversorgung der Kernstadt Bad Staffelstein mit den Stadtteilen Schönbrunn und Unterzettlitz. Die Brunnen sind zwischen 7 und 11 Metern tief und erschließen das Talquartär des Mains, also das erste Grundwasserstockwerk. Die Brunnen stellen das Hauptstandbein für die öffentliche Wasserversorgung dar.

Das Baugrundstück liegt im direkten Grundwasserzustrom und nur ca. 550 m Luftlinie vom Brunnenfeld entfernt. Das Grundwasser steht nur wenige Meter unter der Geländeoberfläche an. Zudem ist die Schutzfunktion der schwachen Deckschichten noch sehr gering; ein nennenswerter Schadstoffrückhalt existiert somit nicht. Im Übrigen kommt erschwerend hinzu, dass bereits mehrere Gefährdungspotenziale im Nahbereich zu den Brunnen mit Vorbelastungen vorliegen. Für die Realisierung des Vorhabens ist die vorgenannte Schutzgebietsverordnung strikt zu beachten. U.a. sind danach bauliche Anlagen, Straßen, Wege und Parkplätze nur unter Einschränkungen in der weiteren Schutzzone W III möglich (vgl. § 3 Abs. 1, Ziffern 5.1 und 6.1 der Verordnung). So ist z.B. ein ausreichender Abstand der Gründungssohle vom höchsten Grundwasserstand notwendig. Für die Verkehrsflächengestaltung sind ebenfalls besondere bauliche Maßnahmen gefordert. Darüber hinaus kollidiert das großflächige Vorhaben auch konkret mit dem Verbot zu § 3 Abs.1 Ziffer 2.1 (Aufschlüsse oder Veränderungen der Erdoberfläche) und ggf. mit dem Verbot zu Ziffer 2.2 (Wiederverfüllung). Für die dazu erforderliche Ausnahme genehmigung nach § 4 der Verordnung bzw. Befreiung nach § 52 Abs. 1 WHG muss der Nutzer die von ihm gewünschte Ausnahme / Befreiung begründen (Beschreibung der Nutzung, Darlegung der räumlichen Unausweichlichkeit, begünstigende Randbedingungen, besondere Sicherheitsmaßnahmen). Ein entsprechender detaillierter und aussagekräftiger Antrag ist bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

Ungeachtet dessen sind neben der reinen Bautätigkeit auch für die Begleitmaßnahmen und die Folgenutzung des Areals die Verbote und nur beschränkt zulässigen Handlungen aus der Schutzgebietsverordnung zu beachten. So ergeben sich z.B. verkürzte Prüfpflichten für Abwasserkanäle, ein nur eingeschränkter Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, Vorgaben zur Grünflächenpflege usw. Der Antragsteller sollte für die weitere Planung die vorgenannten Randbedingungen und Vorgaben beachten und sinnvollerweise auch einen Fachplaner bzw. ein hydrogeologisches Fachbüro hinzuziehen.“

#### **Stellungnahme:**

Ein nicht wesentlicher Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „Kurbereich“ liegt in der weiteren Schutzzone W III des Wasserschutzgebietes für die Flachbrunnen 1 bis 5 zur öffentlichen Wasserversorgung der Kernstadt Bad Staffelstein mit den Stadtteilen Schönbrunn und Unterzettlitz. In dieser Schutzzone wurden bereits mehrere, auch größere Vorhaben realisiert. Die Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen der maßgeblichen Schutzgebietsverordnung sind im Zuge des konkreten Bauantrages zu stellen. Der Antrag wurde zwischenzeitlich vom ausführenden Architekturbüro erstellt und wird nach erfolgter Abwägung an das Landratsamt gesandt.

Der Neubau soll zur Vermeidung tieferer Bodeneingriffe nicht unterkellert werden. Der Vorhabensträger hat zudem das Ingenieurbüro für Geotechnik Dr. Ruppert & Felder aus Bayreuth mit der Prüfung hinsichtlich eines Eingriffs auf den Grundwasserleiter beauftragt. Dessen Bericht vom 03.05.2021 ist zu entnehmen, dass sich die Beeinträchtigung auf wenige Millimeter bis Zentimeter beschränkt und somit negative Auswirkungen auf den Grundwasserleiter nicht zu befürchten sind. Zudem werden Beeinträchtigungen der Wassergewinnung durch die weitere Versiegelung ausgeschlossen, da die Speisung der Brunnen überwiegend durch den Grundwasserzustrom aus dem Bereich des Lauterbachs erfolgt. Der Hydrologische Bericht wird Bestandteil des Bebauungsplanes. Die Schutzvorkehrungen hinsichtlich des Umgangs mit wassergefährdenden Stoffen bzw. hoher Grundwasserstände sind bei der Bauausführung relevant. Über das Vorkommen von Altlasten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist seitens der Stadt Bad Staffelstein nichts bekannt. Weder bei der Verwirklichung der bisherigen Bauvorhaben, bei der Neugestaltung der direkt angrenzenden Straße „Am Kurpark“ noch bei den Rammkernsondierungen der aktuellen geologischen Untersuchungen ergaben sich dahingehende Erkenntnisse bzw. Auffälligkeiten. Ein Abgleich mit dem aktuellen Altlastenkataster des Landkreises Lichtenfels wird durch die Bauverwaltung noch vor Beginn einer Baumaßnahme durchgeführt.

Auf Nachfrage von StR Freitag erklärte Bauamtsleiter Hess, dass für die Stellplätze ein Mischsystem vorgesehen ist, da aus Wasserschutzgründen weder Regen- noch Schmutzwasser auf Verkehrsflächen versickern darf. Dass Kläranlage und Abwasserleitungen hierfür genügend Kapazität haben, konnte Bauamtsleiter Hess bestätigen.

### **Beschluss:**

Der Stadtrat der Stadt Bad Staffelstein nimmt die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Kronach vom 12.08.2021 zur Kenntnis.

Ein nicht wesentlicher Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „Kurbereich“ liegt in der weiteren Schutzzone W III des Wasserschutzgebietes für die Flachbrunnen 1 bis 5 zur öffentlichen Wasserversorgung der Kernstadt Bad Staffelstein mit den Stadtteilen Schönbrunn und Unterzettlitz. In dieser Schutzzone wurden bereits mehrere, auch größere Vorhaben realisiert. Die Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen der maßgeblichen Schutzgebietsverordnung sind im Zuge des konkreten Bauantrages zu stellen. Der Antrag wurde zwischenzeitlich vom ausführenden Architekturbüro erstellt und wird nach erfolgter Abwägung an das Landratsamt gesandt.

Der Neubau soll zur Vermeidung tieferer Bodeneingriffe nicht unterkellert werden. Der Vorhabensträger hat zudem das Ingenieurbüro für Geotechnik Dr. Ruppert & Felder aus Bayreuth mit der Prüfung hinsichtlich eines Eingriffs auf den Grundwasserleiter beauftragt. Dessen Bericht vom 03.05.2021 ist zu entnehmen, dass sich die Beeinträchtigung auf wenige Millimeter bis Zentimeter beschränkt und somit negative Auswirkungen auf den Grundwasserleiter nicht zu befürchten sind. Zudem werden Beeinträchtigungen der Wassergewinnung durch die weitere Versiegelung ausgeschlossen, da die Speisung der Brunnen überwiegend durch den Grundwasserzustrom aus dem Bereich des Lauterbachs erfolgt. Der Hydrologische Bericht wird Bestandteil des Bebauungsplanes. Die Schutzvorkehrungen hinsichtlich des Umgangs mit wassergefährdenden Stoffen bzw. hoher Grundwasserstände sind bei der Bauausführung relevant. Über das Vorkommen von Altlasten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist seitens der Stadt Bad Staffelstein nichts bekannt. Weder bei der Verwirklichung der bisherigen Bauvorhaben, bei der Neugestaltung der direkt angrenzenden Straße „Am Kurpark“ noch bei den Rammkernsondierungen der aktuellen geologischen Untersuchungen ergaben sich dahingehende

Erkenntnisse bzw. Auffälligkeiten. Ein Abgleich mit dem aktuellen Altlastenkataster des Landkreises Lichtenfels wird durch die Bauverwaltung noch vor Beginn einer Baumaßnahme durchgeführt.

### **Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen:	21
Nein-Stimmen:	0

### **Staatliches Bauamt Bamberg**

Stellungnahme vom 23.08.2021

...“das Staatliche Bauamt Bamberg, Bereich Straßenbau, nimmt als zuständige Straßenbaubehörde für die Staatsstraße 2204 Stellung zu der im Betreff beschriebenen Bauleitplanung.

Die unmittelbare verkehrliche Erschließung des Gebietes erfolgt über die Ortsstraße „Am Kurpark“. Die Anbindung an das überörtliche Straßennetz erfolgt dann mittels der Ortsstraße „Bahnhofstraße“ die zwischen Unnersdorf und Bad Staffelstein in die St 2204 einmündet. Die Straßen „Am Kurpark“ und die „Bahnhofstraße“ sind Teil der gegenläufigen Bedarfsumleitungsstrecken U 20 und U 77 für die Autobahn A 73 zwischen den AS Bad Staffelstein und AS Bad Staffelstein - Kurzentrum. Die Entstehung eines allgemeinen Kraftfahrzeugverkehrs (u.a. durch Gäste, Angestellte, Lieferanten, Facility Services) ist regelmäßig Folge einer Erweiterung eines Baugebietes, insbesondere wenn darin ein größerer Hotelbetrieb errichtet werden soll (u.a. Anlage von 78 Stellplätzen). Daher ist mit einer wohl nicht unerheblichen Zunahme des Verkehrs u.a. an der höhengleichen Einmündung der „Bahnhofstraße“ in die St 2204 zu rechnen. Die Verkehrserschließung und die verträgliche Abwicklung des induzierten Verkehrs im Straßennetz als Folge der Planung ist grundsätzlich durch eine überschlägige verkehrliche Betrachtung, insbesondere der Knotenpunkte, nachzuweisen. Änderungen im Straßennetz sind durch den Vorhabensträger gegebenenfalls entsprechend und rechtzeitig zu veranlassen.

Im Falle einer Sperre o.ä. der Autobahn mit Umleitung wird auf die erhöhte Verkehrsbelastung der für das Gebiet vorgesehenen Erschließungsstraßen hingewiesen. Vorsorglich wird auf die Lärm- und Luftschadstoffemissionen hingewiesen, die insbesondere von der benachbarten Staatsstraße 2204 ausgehen. Diesbezüglich können wir folgende Vorgaben machen:

1. Die schalltechnische Untersuchung sollte zumindest der Vollständigkeit halber auch die Lärmquelle Staatsstraße ansprechen (wenn auch die Entfernung mit rund 300 m sehr groß ist) und gegebenenfalls in einem Summenpegel zusammen mit den übrigen Lärmquellen berücksichtigen.
2. Der Vorhabensträger hat grundsätzlich die Kosten für Maßnahmen zum vorsorgenden Lärmschutz (insbesondere aktivem Lärmschutz) gegen Verkehrslärm für die baulichen Anlagen zu tragen, die Gegenstand dieser Bauleitplanung sind. Es wird zumindest empfohlen, durch eine entsprechende Anordnung der Räume und die Verwendung schallschützender Außenbauteile jedenfalls im Innern der Gebäude angemessenen Lärmschutz zu gewährleisten.
3. Gegen den Baulastträger der Staatsstraße können künftig keine Entschädigungsansprüche wegen Lärm und anderer Emissionen (u.a. Luftschadstoffe) geltend gemacht werden.

Im Übrigen ergeben sich aus straßenrechtlicher Sicht nach den vorgelegten Unterlagen zu urteilen keine Anhaltspunkte und Erkenntnisse, die nachteilige Auswirkungen auf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs oder auf sonstige öffentliche Verkehrsinteressen bewirken und die gegen die geplante Aufstellung des Bebauungsplanes sprechen würden. Insofern bestehen von Seiten des Staatlichen Bauamtes Bamberg, Bereich Straßenbau, keine Einwände gegen das Vorhaben in dem gekennzeichneten Bereich. Auflagen mit rechtlicher Verbindlichkeit erscheinen nicht angezeigt, bleiben aber im weiteren Verfahren vorbehalten.

### **Stellungnahme:**

Ein übergebühlicher Anstieg des Zu- und Abfahrtsverkehrs im Bereich des von der Planung umfassten Vorhabens ist nach Auffassung der Bauverwaltung nicht zu befürchten. Nach der

Verkehrsbegutachtung durch Prof. Dr. Kurzak aus dem Jahre 2016 verkehren im Bereich der Straße am Kurpark täglich bis zu 6.100 Fahrzeuge, im Bereich des Zubringers über den Kreisel Am Kurpark bis zur St 2204 bis zu 7.100 Fahrzeuge. Die zusätzlichen Fahrzeuge für die 78 vorzuhaltenden Stellplätze werden daher die hohe Verkehrsbelastung nicht wesentlich nachteilig verändern, sodass von einer weiteren verkehrlichen Untersuchung vorerst abgesehen werden kann.

Bei der schalltechnischen Untersuchung der BASIC Gesellschaft für Bauphysik, Akustik, Sonderingenieurwesen Consultance mbH, Gundelsheim vom 14.04.2021 wurden als maßgebliche Immissionsquellen die Bahnlinie sowie die Straße Am Kurpark mit einbezogen. Die Staatsstraße St 2204, die ca. 300 m entfernt liegt und über eine aktive Schallschutzmaßnahme in Form eines Lärmschutzwalles verfügt, wurde dabei außer Acht gelassen, da sich die von dort einträglichen Lärmimmissionen in der Summe der näher liegenden Lärmquellen nicht auswirken. Bei der Errichtung des Hotelneubaus sind zusätzliche passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich, dabei können die für ein Sondergebiet maßgeblichen Richtwerte von tagsüber 50 dB(A) und nachts 40 dB(A) eingehalten werden.

### **Beschluss:**

Der Stadtrat der Stadt Bad Staffelstein nimmt die Stellungnahme des Staatlichen Bauamtes Bamberg vom 23.08.2021 zur Kenntnis.

Ein übergebürlicher Anstieg des Zu- und Abfahrtsverkehrs im Bereich des von der Planung umfassten Vorhabens ist nach Auffassung der Stadt Bad Staffelstein nicht zu befürchten. Nach der Verkehrsbegutachtung durch Prof. Dr. Kurzak aus dem Jahre 2016 verkehren im Bereich der Straße am Kurpark täglich bis zu 6.100 Fahrzeuge, im Bereich des Zubringers über den Kreisel Am Kurpark bis zur St 2204 bis zu 7.100 Fahrzeuge. Die zusätzlichen Fahrzeuge für die 78 vorzuhaltenden Stellplätze werden daher die hohe Verkehrsbelastung nicht wesentlich nachteilig verändern, sodass von einer weiteren verkehrlichen Untersuchung vorerst abgesehen werden kann.

Bei der schalltechnischen Untersuchung der BASIC Gesellschaft für Bauphysik, Akustik, Sonderingenieurwesen Consultance mbH, Gundelsheim vom 14.04.2021 wurden als maßgebliche Immissionsquellen die Bahnlinie sowie die Straße Am Kurpark mit einbezogen. Die Staatsstraße St 2204, die ca. 300 m entfernt liegt und über eine aktive Schallschutzmaßnahme in Form eines Lärmschutzwalles verfügt, wurde dabei außer Acht gelassen, da sich die von dort einträglichen Lärmimmissionen in der Summe der näher liegenden Lärmquellen nicht auswirken. Bei der Errichtung des Hotelneubaus sind zusätzliche passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich, dabei können die für ein Sondergebiet maßgeblichen Richtwerte von tagsüber 50 dB(A) und nachts 40 dB(A) eingehalten werden.

### **Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen:	21
Nein-Stimmen:	0

### **Bund Naturschutz Lichtenfels**

Stellungnahme vom 08.09.2021

...“Wir bedanken uns für die Beteiligung an dem oben genannten Verfahren und nehmen wie folgt Stellung.

Die Kreisgruppe Lichtenfels des BUND Naturschutz in Bayern e.V. stimmt der Änderung des Bebauungsplanes zu.

Aus dem Schreiben und dem beiliegenden Lageplan geht hervor, dass es sich im Wesentlichen um eine Erweiterung eines bestehenden Hotelkomplexes handelt. Da leider ein Teil des vorhandenen Baumbestandes entfernt werden muss, bitten wir dringend um einen Ausgleich in Form standortgerechter Laubbäume, die der zunehmenden Klimaerwärmung standhalten und in

der Nähe des Eingriffs gepflanzt werden sollten. Wir waren diesbezüglich verwundert, dass in den Planungsunterlagen diese Tatsache nicht einmal erwähnt wurde.

Die Anzahl der Parkplätze ist entschieden zu hoch und die Größe der versiegelten Flächen so gering wie möglich zu halten.

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

- Verbot von ökologisch toten Schottergärten und Kunstrasenflächen
- Verwendung von natürlichen Baumaterialien
- Gestaltung der Anlage nach energetischen Gesichtspunkten
- Dachbegrünung, Fassadenbegrünung
- Regenwassernutzung auch für Toilette und Waschmaschine bzw. Regenwassersammler, z.B. in Form von Zisternen
- Wasserdurchlässigkeit der neu geplanten Bodenbeläge
- Photovoltaik, Solarthermie, Anschluss an das Gemeinschaftsblockheizkraftwerk der Obermain Therme
- Möglichst wenige Versiegelungsflächen, da die Flächeninanspruchnahme auch im Landkreis Lichtenfels besorgniserregende Ausmaße erreicht hat: täglich werden 200 bis 2300 m<sup>2</sup> der Natur entzogen! (bayernweit 10 ha!)
- Vermeidung großflächiger Fensterfronten aufgrund einer hohen Gefahr des Vogelschlags. Wissenschaftler schätzen die Anzahl jährlicher Vogelopfer in Deutschland auf ca. 100 bis 115 Millionen. Vereinzelt Greifvogelsilhouetten an den Scheiben haben keinerlei abschreckende Wirkung auf Vögel. Auch UV-Gläser bringen nur unwesentliche Abhilfe. Inzwischen gibt es jedoch Vogelschutzgläser, wie etwa „Ornüux“, sowie diverse Beschichtungen und Folien, die zur Anwendung kommen sollten.

### **Stellungnahme:**

Mit dem Bauleitplanverfahren 5. Änderung des Bebauungsplanes „Kurbereich“ wird lediglich ein Teilbereich innerhalb eines bereits überplanten Gebietes geändert. Dies bedeutet, dass für die erstmalige Aufstellung des Bebauungsplanes bereits die nach damaligen Stand erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen abgearbeitet worden sind. Bei der Baulandentwicklung ist grundsätzlich immer ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden maßgeblich. In § 1 a Abs. 2 Baugesetzbuch – BauGB sind explizit die Nachverdichtung und weitere Maßnahmen der Innenentwicklung als geeignete Mittel aufgeführt, die vorrangig eines Flächenverbrauches im Außenbereich anzuwenden sind. Demnach nimmt auch der Gesetzgeber einen höheren Versiegelungsgrad im bereits beanspruchten Innenbereich bewusst in Kauf, um bisher nicht beanspruchte Flächen im Außenbereich zu schonen. Die im Änderungsbereich festgesetzten Grünflächen werden bei Umsetzung der Maßnahme auch als solche hergestellt.

Die Zahl der Stellplätze richtet sich nach den Maßgaben der städtischen Stellplatz- und Garagensatzung und ist für die beabsichtigte Nutzung so erforderlich. Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist jedoch aufgrund der Lage in der erweiterten Schutzzone W III des Wasserschutzgebiets Flachbrunnen 1 bis 5 zur öffentlichen Wasserversorgung der Kernstadt Bad Staffelstein mit den Stadtteilen Schönbrunn und Untertzettlitz nicht möglich. Die entsprechende Schutzgebietsverordnung verbietet die Versickerung von Niederschlagswasser aus Verkehrsflächen und schreibt die Ableitung über die Kanalisation vor.

Die weiteren Vorschläge werden bei der weiteren Planung des Vorhabens durch das ausführende Architekturbüro geprüft.

### **Beschluss:**

Der Stadtrat der Stadt Bad Staffelstein nimmt die Stellungnahme des Bund Naturschutz vom 08.09.2021 zur Kenntnis.

Mit dem Bauleitplanverfahren 5. Änderung des Bebauungsplanes „Kurbereich“ wird lediglich ein Teilbereich innerhalb eines bereits überplanten Gebietes geändert. Dies bedeutet, dass für die erstmalige Aufstellung des Bebauungsplanes bereits die nach damaligen Stand erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen abgearbeitet worden sind. Bei der Baulandentwicklung ist grundsätzlich immer ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden maßgeblich. In §

1 a Abs. 2 Baugesetzbuch – BauGB sind explizit die Nachverdichtung und weitere Maßnahmen der Innenentwicklung als geeignete Mittel aufgeführt, die vorrangig eines Flächenverbrauches im Außenbereich anzuwenden sind. Demnach nimmt auch der Gesetzgeber einen höheren Versiegelungsgrad im bereits beanspruchten Innenbereich bewusst in Kauf, um bisher nicht beanspruchte Flächen im Außenbereich zu schonen. Die im Änderungsbereich festgesetzten Grünflächen werden bei Umsetzung der Maßnahme auch als solche hergestellt.

Die Zahl der Stellplätze richtet sich nach den Maßgaben der städtischen Stellplatz- und Garagensatzung und ist für die beabsichtigte Nutzung so erforderlich. Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist jedoch aufgrund der Lage in der erweiterten Schutzzone W III des Wasserschutzgebiets Flachbrunnen 1 bis 5 zur öffentlichen Wasserversorgung der Kernstadt Bad Staffelstein mit den Stadtteilen Schönbrunn und Unterzettlitz nicht möglich. Die entsprechende Schutzgebietsverordnung verbietet die Versickerung von Niederschlagswasser aus Verkehrsflächen und schreibt die Ableitung über die Kanalisation vor.

Die weiteren Vorschläge werden bei der weiteren Planung des Vorhabens durch das ausführende Architekturbüro geprüft.

### **Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen:	21
Nein-Stimmen:	0

### **Landratsamt Lichtenfels**

Stellungnahme vom 06.09.2021

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

#### 1. Baurecht

Im Teil B. Textliche und zeichnerische Festsetzungen sind viele Festsetzungen genannt, die auf dem Plan nicht zu finden sind. Die unter Teil B genannten Festsetzungen sind daher entsprechend mit dem Plan abzugleichen und auf dem Plan einzuzichnen. Die Farbe der Grünfläche auf dem Plan lässt sich auch nicht eindeutig zuordnen (öffentliche oder private Grünfläche?).

Es ist geplant, das bestehende Kurhotel mit einem 5-geschossigen Gebäude und einem 6. zurückgesetzten, sog. Staffelgeschoss, mit Terrassenpavillon und Technikbereich zu erweitern. Die Erweiterung soll mit einem eingeschossigen Verbindungstrakt, der als Veranstaltungshalle genutzt werden soll, an das bestehende Kurhotel angebunden werden. Das Gebäude soll 15,70m Wandhöhe der Regelgeschosse und 18m Gesamthöhe mit dem Staffelgeschoß erhalten. Nach dem Geoinformationssystem (GIS) gibt es in ganz Bad Staffelstein kein vergleichbares Gebäude, lediglich die nahegelegene Rehaklinik weist mit 15,38m Firsthöhe ähnliche Höhen auf, wobei es sich bei der Rehaklinik um ein 4-geschossiges Gebäude mit einem Untergeschoss und einem flach geneigten Dach handelt. Die sichtbare Wandhöhe der Rehaklinik beträgt lediglich ca. 13m. Nach GIS liegt die Rehaklinik ca. auf 258,65m NHN und kommt mit 15,38m Firsthöhe auf 274,03 m NHN. Der geplante Neubau auf 258,70 m NHN kommt mit 18m Gesamthöhe auf 276,70 m NHN. Bei 2,67m Höhe Differenz der absoluten Höhen und Berücksichtigung der Dachausbildung der Rehaklinik, werden die zwei Geschosse Höhenunterschied deutlich die Fernwirkung

beeinflussen. Aus städtebaulicher Sicht ist dieses Gebäude als äußerst kritisch in Bezug auf die Stadt Bad Staffelstein, den Kurbereich und das Maintal zu sehen. Als Alternative bietet sich an, den eingeschossigen Verbindungsbau 2- oder 3-geschossig auszuführen und dafür auf ein oder zwei Geschosse in der Höhenentwicklung zu verzichten. Auch ist die Ausbildung eines flach geneigten Daches, ähnlich der Rehaklinik, in dem ein Terrassengeschoss inkludiert werden könnte, vorstellbar. Die Summierung der Stellplätze für Therme und Hotel bedingen eine negative Erscheinung des Kurbereiches. Daher sollten die Stellplätze deutlich zum öffentlichen Raum eingegrünt und mit Bäumen gegliedert werden. Die Zufahrt mit der Schranke sollte weiter nach Osten verschoben werden, denn hier addieren sich ein vorhandener Gehweg und eine Zufahrt des Nachbaranwesens. Die im Bebauungsplan in Aussicht gestellte Stellplatzablösung wird ebenfalls kritisch gesehen. Es liegt zwar der Bahnhof in der Nähe, aber insbesondere bei

der Nutzung der geplanten Veranstaltungshalle kann es zu Engpässen und verkehrstechnischen Problemen kommen.

## 2. Wasserrecht

Auf die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Kronach vom 12.08.2021 sowie die im Rahmen der Bauvoranfrage (BV-Nr. 2020-0858) abgegebene Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes vom 27.10.2020, die in Kopie beiliegt, wird verwiesen, insb. im Hinblick auf die sich aus der Lage im Wasserschutzgebiet ergebenden Anforderungen und Erlaubnis-/Genehmigungspflichten. Den Stellungnahmen wird vollumfänglich gefolgt.

## 3. Immissionsschutzrecht

Die Stadt Bad Staffelstein hat für das im Januar 2020 beschlossene Bebauungsplanverfahren zur 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Kurbereich“ den schalltechnischen Bericht vom 14.04.2021 der BASIC GmbH in Gundelsheim vorgelegt. Die Änderung betrifft das Kurhotel an der Obermaintherme, welches um eine Veranstaltungslounge, ein Bettenhaus und zusätzliche Stellplätze erweitert werden soll. Der Geltungsbereich liegt nordwestlich des Bahnhofs und der Bahnlinie in Bad Staffelstein und am Südostrand des Kurparks. Das Kurhotel soll in südliche Richtung erweitert werden und wird somit in unmittelbarer Nähe zur vorbeiführenden Bahnlinie Bamberg - Hof liegen. Zwischen Kurhotel und Bahnlinie verläuft die Straße „Am Kurpark“, die als Haupterschließungsstraße für das Kurzentrum dient. Aufgrund des Heranrückens des Hotels werden trotz der bestehenden aktiven Lärmschutzmaßnahmen in Form einer 4 m hohen Lärmschutzwand die Orientierungswerte (tags 50 dB(A), nachts 40 dB(A)) überschritten, was passive Lärmschutzmaßnahmen am geplanten Gebäude erforderlich macht. Das schalltechnische Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass am Hotelgebäude passive Maßnahmen, entsprechende Raumanordnungen und eine kontrollierte Be- und Entlüftung (Nennlüftung) umgesetzt werden sollten.

In den Festsetzungen zum Bebauungsplan wird unter Nr. 9 der Immissionsschutz behandelt. Es ist ein Lärmschutzwall mit 2,5 m Höhe geplant. Außerdem sind die Außenbauteile des Gebäudes entsprechend der VDI-Richtlinie 2719 zu dimensionieren und vor Baubeginn nachzuweisen. Beim geplanten Lärmschutzwall stellt sich die Frage, wo dieser positioniert werden soll. Da dieser lediglich eine Höhe von 2,5 m aufweist, ist nicht klar, für welche Immissionsorte eine lärmschützende Wirkung erzielt werden kann, da die Fenster auf Höhe von 3 - 13,5 m liegen. Es geht auch nichts dergleichen aus dem schalltechnischen Gutachten hervor. Von einer Errichtung ist seitens des Immissionsschutzes dennoch nicht abzuraten, da der Wall auch als Sichtschutz dienen kann. Die abschließende Position muss im Lageplan noch verzeichnet werden. Es sind auch die Bereiche am Hotelgebäude zu markieren, für die entsprechende lärmschutztechnische Anforderungen gelten. Außerdem ist zusätzlich in den textlichen Festsetzungen festzuhalten, dass die von Überschreitungen der Orientierungswerte betroffenen Räume schalldämmte Lüftungseinrichtungen bzw. eine kontrollierte Be- und Entlüftung erhalten, die nach DIN 4109 zu bemessen sind.

## 4. Naturschutzrecht

Auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 593/4, 593/5, 597, 597/6, 597/8, 598/3 und 593/1 (TF) der Gemarkung Bad Staffelstein soll die 5. Änderung des Bebauungsplans Kurbereich stattfinden. Laut Festsetzungen waren in diesem Bereich eine Grünfläche und Stellplätze vorgesehen, die größtenteils durch Gebäude und Stellplätze überplant werden.

Innerhalb des Geltungsbereichs stocken entlang des Weges beidseitig jüngere Spitzahorne. Als weiterer nennenswerter Gehölzbestand können mehrere Einzelbäume und ein Gebüsch trockenwarmer Standorte genannt werden. Die Rasenpflege nördlich des Weges ist intensiv. Südlich des Weges befindet sich auf dem Grundstück Fl.-Nr. 597 eine extensiv genutzte „Blumenwiese für Bienen“. Die Pflanzenzusammensetzung der Blumenwiese besteht unter anderem aus Spitzwegerich, Schafgarbe, Ackerwitwenblume, Wiesensalbei und Hornklee und bietet somit zahlreichen Insektenarten wie Heuschrecken, Heupferd, Wiesenameisen und Wildbienen einen Lebensraum. Hierbei sei ausdrücklich das Vorbildliche Vorgehen des Kurhotels zum Insektenschutz hervorzuheben. Aus Sicht von Naturschutz und Landschaftspflege besteht Einverständnis mit dem Vorhaben, wenn die nachfolgenden Nebenbestimmungen als Vermeidungsmaßnahmen beachtet werden.

- Die Rodung des überplanten Gehölzbestandes ist nur im Zeitraum 01.10. bis 28.02. zulässig.
- Die nicht überplanten Bäume und Sträucher sind vor den Baumaßnahmen zu schützen. Hierfür ist der Kronentraufbereich zzgl. 1,5 m als Bautabuzone anzusehen. Abgrabungen, Befahren,

oder Ablagerungen von Aushub, Baumaterial usw. sind in den Bautabuzonen unzulässig.

• Vor Beginn der Baumaßnahme sind die Ameisenhögel auf der „Blumenwiese für Bienen“ (Fl.Nr. 597) umzusiedeln. Die Umsiedlung bedarf der Koordination, sodass ausreichend Vorlauf einzuplanen ist. Der Baubeginn ist deshalb vorzeitig der unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Lichtenfels mitzuteilen (Frau Berels 09571/18-3411).

Wir bitten, bei allen Verfahrensschritten von Bauleitplanverfahren die Planunterlagen in digitaler Form (Planzeichnung als georeferenzierte Rasterdatei - jpg-tif-oder png-Format- mit Worddatei 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](mailto: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](mailto: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). Wir bitten abschließend, uns das Ergebnis der Behandlung unserer Anregungen mitzuteilen.“

### **Stellungnahme:**

Zu 1. Die Darstellungen im Planteil des Bebauungsplanes wurden mit den textlichen Festsetzungen abgestimmt und entsprechend geändert.

Die Höhenentwicklung des geplanten Gebäudes lässt sich auch nach Prüfung weiterer Alternativen (z. B. Erhöhung des Mittelteils über der Veranstaltungshalle) und unter Berücksichtigung wirtschaftlicher Aspekte nicht anderweitig gestalten. Die geplante Fußbodenhöhe kann nicht abgesenkt werden, da sonst wasserwirtschaftliche Belange in Form von Eindringung der Fundamentgründung in den Grundwasserleiter beeinträchtigt werden. Das Terrassengeschoss wurde bewusst zurückgesetzt, sodass die bei direkter Betrachtung vor dem Gebäude nicht erkennbar wird. Die umliegenden Gebäude mit ebenfalls bis zu viergeschossiger Bauweise sind in Anbetracht der Gebäudehöhe zwar niedriger, liegen jedoch teilweise direkt am Rand des Plangebietes. Das nun geplante höhere Gebäude wird durch die umliegenden etwas niedrigeren Gebäude abgestuft und fügt sich so besser in die Landschaft ein. Weiter wird darauf hingewiesen, dass nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes 4. Änderung des Bebauungsplanes Kurbereich unmittelbar neben dem geplanten Gebäudestandort ein weiteres Hotelgebäude mit einer theoretischen Höhe von bis zu 23,56 m allgemein möglich wäre. Die aktuell geplante Gebäudehöhe liegt deutlich unter diesem Maß. Seitens des Planungsbüros wurde eine 3-D-Ansicht erstellt, die den geplanten Neubau mit dem Gebäudebestand im Umfeld darstellt. Die Ansicht ist als Anlage dem Abwägungsprotokoll beigelegt.

Die Empfehlungen hinsichtlich Gestaltung und Begrünung der Stellplätze wurden in der überarbeiteten Planung berücksichtigt.

Zu 2. Die Stellungnahmen des Wasserwirtschaftsamtes vom 12.08.2021 sowie vom 27.10.2020 wurden bei der vorstehenden Abwägung bereits vollumfänglich berücksichtigt. Das Landratsamt erhält bei Verfahrensabschluss einen zusätzlichen Abdruck des Abwägungsprotokolls zur Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes zur Kenntnisnahme.

Zu 3.

Der Lärmschutzwall mit 2,5 m Höhe wurde aus dem textlichen Bereich genommen. Der Grünzug zwischen den Stellplätzen und der Straße am Kurpark wird geschlossen und so gestaltet, dass ein Sichtschutz gegeben sein wird. Die textlichen sowie zeichnerischen Aktualisierungen wurden vorgenommen.

Die von Immissionseinträgen betroffenen Bereiche des Hotels wurden in den zeichnerischen Darstellungen ergänzt, im Textteil wurde die Erforderlichkeit passiver Lärmschutzmaßnahmen (nach DIN 4109 etc.) mit aufgenommen.

Zu 4.

Die Nebenbestimmungen der fachkundigen Stelle für Naturschutz hinsichtlich Rodungszeiträumen, Baum- und Strauchschutzmaßnahmen sowie Umsiedlung des Ameisenhaufens werden

im Vorfeld der Ausführung der Baumaßnahme berücksichtigt.

StRin Nossek äußerte Bedenken aufgrund der Gebäudehöhe. Sie forderte eine Reduzierung der Höhe, wie vom Landratsamt empfohlen. Es sollte bedacht werden, dass es sich um das „Eingangstor“ des Kurbereiches handelt. Im Bebauungsplanentwurf sind ihrer Ansicht nach im Bereich der Parkplätze nicht genügend Grünflächen ausgewiesen. Außerdem wünscht sich StRin Nossek, dass die Art der Begrünung noch konkretisiert wird, eine Rasenfläche sei nicht ausreichend. Bauamtsleiter Michael Hess zeigte am 3D-Modell die Ansicht des Gebäudes. Das Obergeschoss wurde so klein wie möglich gehalten und zurückgesetzt, um es unauffälliger zu gestalten, erklärte er.

StR W. Ernst zeigte sich verwundert, da die SBUN/Grüne Fraktion bei der Bauvoranfrage nicht bereits diese Argumente vorbrachte und die Bauvoranfrage unterstützte. Das wirtschaftliche Interesse des Kurhotels dürfe den Stadtrat in seinen Entscheidungen nicht beeinflussen, mahnte StR W. Ernst. Die Lage der Parkplätze sei akzeptabel, da bereits nebenan die Stellplätze der Terme sind.

Die Parkplatzsituation im Kurbereich wird immer ein Problem sein, findet StR Dinkel. Obermain-Therme, Schön-Klinik und Kurhotel hätten in der Vergangenheit schon eine gemeinsame Parkplatzlösung finden müssen.

StR Kerner empfiehlt dem Beschlussvorschlag zuzustimmen und Herrn Poth zu unterstützen. Auch StR Mackert teilt diese Meinung. Der Tourismus sei wichtig für Bad Staffelstein. Außerdem wäre eine Erweiterung besser als der Neubau eines weiteren Hotels mit noch größerem Flächenverbrauch. Der Investor hat eigene Interessen daran, die Grünflächen ansprechend zu gestalten, ist sich StR Mackert sicher.

Erster Bürgermeister Schönwald stellte fest, dass die Bauhöhe in Zukunft öfters ein Problem darstellen könnte. Da weiterer Flächenfraß vermieden werden soll, müssen die Gebäude in Folge immer höher werden. Er selbst habe sich ein Bild vor Ort gemacht und ließ sich von den Plänen des Herrn Poth überzeugen. Zudem profitiere die Stadt davon durch höhere Einnahmen und neuen Arbeitsplätzen.

### **Beschluss:**

Der Stadtrat der Stadt Bad Staffelstein nimmt die Stellungnahme des Landratsamtes Lichtenfels vom 06.09.2021 zur Kenntnis. Die darin enthaltenen Hinweise bezüglich der Erschließungsmaßnahme werden bei deren Durchführung berücksichtigt.

Zu 1. Die Darstellungen im Planteil des Bebauungsplanes wurden mit den textlichen Festsetzungen abgestimmt und entsprechend geändert.

Die Höhenentwicklung des geplanten Gebäudes lässt sich auch nach Prüfung weiterer Alternativen (z. B. Erhöhung des Mittelteils über der Veranstaltungshalle) und unter Berücksichtigung wirtschaftlicher Aspekte nicht anderweitig gestalten. Die geplante Fußbodenhöhe kann nicht abgesenkt werden, da sonst wasserwirtschaftliche Belange in Form von Eindringung der Fundamentgründung in den Grundwasserleiter beeinträchtigt werden. Das Terrassengeschoss wurde bewusst zurückgesetzt, sodass die bei direkter Betrachtung vor dem Gebäude nicht erkennbar wird. Die umliegenden Gebäude mit ebenfalls bis zu viergeschossiger Bauweise sind in Anbetracht der Gebäudehöhe zwar niedriger, liegen jedoch teilweise direkt am Rand des Plangebietes. Das nun geplante höhere Gebäude wird durch die umliegenden etwas niedrigeren Gebäude abgestuft und fügt sich so besser in die Landschaft ein. Weiter wird darauf hingewiesen, dass nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes 4. Änderung des Bebauungsplanes Kurbereich unmittelbar neben dem geplanten Gebäudestandort ein weiteres Hotelgebäude mit einer theoretischen Höhe von bis zu 23,56 m allgemein möglich wäre. Die aktuell geplante Gebäudehöhe liegt deutlich unter diesem Maß. Seitens des Planungsbüros wurde eine 3-D-Ansicht erstellt, die den geplanten Neubau mit dem Gebäudebestand im Umfeld darstellt. Die Ansicht ist als Anlage dem Abwägungsprotokoll beigelegt.

Die Empfehlungen hinsichtlich Gestaltung und Begrünung der Stellplätze wurden in der überar-

beiteten Planung berücksichtigt.

Zu 2. Die Stellungnahmen des Wasserwirtschaftsamtes vom 12.08.2021 sowie vom 27.10.2020 wurden bei der vorstehenden Abwägung bereits vollumfänglich berücksichtigt. Das Landratsamt erhält bei Verfahrensabschluss einen zusätzlichen Abdruck des Abwägungsprotokolls zur Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes zur Kenntnisnahme.

Zu 3.

Der Lärmschutzwall mit 2,5 m Höhe wurde aus dem textlichen Bereich genommen. Der Grünzug zwischen den Stellplätzen und der Straße am Kurpark wird geschlossen und so gestaltet, dass ein Sichtschutz gegeben sein wird. Die textlichen sowie zeichnerischen Aktualisierungen wurden vorgenommen.

Die von Immissionseinträgen betroffenen Bereiche des Hotels wurden in den zeichnerischen Darstellungen ergänzt, im Textteil wurde die Erforderlichkeit passiver Lärmschutzmaßnahmen (nach DIN 4109 etc.) mit aufgenommen.

Zu 4.

Die Nebenbestimmungen der fachkundigen Stelle für Naturschutz hinsichtlich Rodungszeiträumen, Baum- und Strauchschutzmaßnahmen sowie Umsiedlung des Ameisenhaufens werden im Vorfeld der Ausführung der Baumaßnahme berücksichtigt.

#### **Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen:	16
Nein-Stimmen:	5

Die sich durch die Abwägung ergebenden Ergänzungen des Bebauungsplanentwurfes vom 25.05.2021 wurden in die nun aktuelle Version Stand 20.01.2022 eingepflegt. Dabei wurden keine Grundzüge der Planung berührt.

Die Abwägungsbeschlüsse wurden bei einem gemeinsamen Gesprächstermin im Landratsamt Lichtenfels am 21.10.2021 vorbesprochen. Dabei wurde festgelegt, dass bei entsprechender Umsetzung nach erfolgter Abwägung ein Satzungsbeschluss erfolgen kann.

#### **Beschluss:**

Der Stadtrat der Stadt Bad Staffelstein beschließt nach erfolgter Abwägung den überarbeiteten Bebauungsplan „5. Änderung des Bebauungsplanes Kurbereich“ in der Fassung vom 20.01.2022 als Satzung.

#### **Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen:	19
Nein-Stimmen:	2

<b>TOP 4</b>	<b>Bayerische Gigabitförderung - Nachmarkterkundung</b>
--------------	---

#### **Sachverhalt / Rechtslage:**

Das am 27.04.2021 in der öffentlichen Stadtratssitzung im Rahmen der Bayerischen Gigabitförderung beschlossene FTTB-Erschließungsgebiet wird um nacherkundete Adressen (Baurecht vorhanden, aber Grundstücke noch nicht vom ADBV erfasst) erweitert.

Die ergänzten Grundstücke sind auf der Karte (Anlage1 zum Beschluss, „BayGibitR-1 nacherkundete und für das Auswahlverfahren ergänzte Grundstücke“) dokumentiert.

StR Freitag wollte wissen, warum auch im Stadtkern verschiedene Gebäude z. B. die Schönklinik rot markiert sind. Mit dem helleren Rotton werden öffentliche Gebäude markiert, erklärte Geschäftsleiter Leppert.

### **Beschluss:**

Der Stadtrat genehmigt im Rahmen der Bayerischen Gigabitförderung die Erweiterung der nacherkundeten Adressen für die ein Baurecht vorhanden ist innerhalb des FTTB-Erschließungsgebietes.

### **Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen:	21
Nein-Stimmen:	0

<b>TOP 5</b>	<b>Bestellung von Verbandsräten und ihrer Stellvertreter; Zweckverband der Sparkasse Coburg -Lichtenfels</b>
--------------	--

### **Sachverhalt / Rechtslage:**

Nach dem Gesetz über die kommunale Zusammenarbeit ist der erste Bürgermeister gesetzlicher Vertreter im Zweckverband Sparkasse Coburg-Lichtenfels. Im Falle seiner Verhinderung war mit Beschluss des Stadtrates vom 13.10.2020 Herr Stadtrat Jürgen Hagel als dessen Vertreter bestellt. Herr Stadtrat Hagel wurde nun vom Landkreis Lichtenfels als Verbandsrat für die Verbandsversammlung bestellt und kann somit nicht stv. Verbandsrat für die Stadt Bad Staffelstein sein.

Es wird deshalb vorgeschlagen im Rahmen der gesetzlichen Vertretungsregelung den Zweiten Bürgermeister, Herrn Hans Josef Stich, zum stv. Verbandsrat zu bestellen.

### **Beschluss:**

Der Stadtrat bestellt Herrn Zweiten Bürgermeister Hans Josef Stich als Vertreter des ersten Bürgermeisters im Zweckverband Sparkasse Coburg-Lichtenfels.

### **Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen:	20
Nein-Stimmen:	0

Ein Stadtratsmitglied nahm an der Abstimmung und Beratung wegen persönlicher Beteiligung nach Art. 49 GO nicht teil.

<b>TOP 6</b>	<b>Sonstiges öffentlich</b>
--------------	-----------------------------

### **Sachverhalt / Rechtslage:**

StRin Nossek wollte wissen, ob und was die Stadt gegen die unangemeldeten Coronademonstrationen, die wöchentlich am Montagabend vor dem Rathaus stattfinden, unternimmt. Erster Bürgermeister Schönwald, teilte mit, dass er regelmäßig die Berichte der Polizei erhält. Bisher gab es keine Ausschreitungen und es ist festzustellen, dass die Anzahl der Demonstranten jede Woche abnehmen. StR Leicht gab zu Bedenken, dass das Versammlungsrecht ein Grundrecht ist. Die Stadt könne dies daher nicht verbieten. Auflagen seien zwar möglich, aber unter Umständen schwer durchzusetzen, auch da der Veranstalter nicht bekannt ist.

StRin Rica Kohmann freute sich sehr, dass der nächste Bauabschnitt der Bahnhofstraße fertig ist. Das Einrichten einer 30er Zone im unteren Bereich war schon Thema in einer Sitzung des Grundstücks-, Umwelt- und Bauausschusses. Sie bat weiterhin um Prüfung, ob auch noch ein Zebrastreifen angebracht und Kurzzeitparkplätze eingerichtet werden können. Die 30er Zone und Stellplätze mit Kurzparkdauer sind bereits geplant. Die Installation eines Zebrastreifens in dem genannten Bereich wird geprüft, versicherte Erster Bürgermeister Schönwald.

StR Dinkel fragte, ob es Ersatzparkplätze für die weggefallenen Stellplätze im Hof der Raiffeisen-Volksbank gibt und es möglich wäre das Parken mit Parkscheibe für 10-15 Minuten am Rathaus zu ermöglichen. Erster Bürgermeister Schönwald gab bekannt, dass die ersten 10 Minuten am Rathaus schon immer kostenlos seien und hierfür eine Parkscheibe ausreiche. Für die neuen Parkplätze der Raiffeisen-Volksbank ist bereits eine Lösung in Aussicht. StR W. Ernst bemängelte, dass es diese Lösung bereits ein dreiviertel Jahr gibt, bis jetzt aber noch nichts umgesetzt wurde.

Im Anschluss folgte die nichtöffentliche Sitzung.

**Für die Richtigkeit:**

gez.

Mario Schönwald  
Erster Bürgermeister

gez.

L e p p e r t  
Geschäftsleiter