S I T Z U N G

Gremium: Stadtrat

Sitzungstag: Dienstag, den 15.02.2022

Sitzungsort: in der Adam-Riese-Halle, St-Georg-Str. 12, 96231 Bad Staffelstein

Beginn: 19:00 Uhr

Ende: 21:30 Uhr

Von den 25 ordnungsgemäß geladenen Mitgliedern des Stadtrates waren 19 anwesend, 6 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. Vorstellung Projekt "Keltenbox"

2. Bauleitplanverfahren "Schönbrunn - Reundorfer Straße"; Abwägung der im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Träger öffentl. Belange eingegangenen Stellungnahmen; Satzungsbeschluss

3. Verabschiedung von Geschäftsleiter Wolfgang Hörath

4. 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	Vorstellung Projekt "Keltenbox"

Sachverhalt / Rechtslage:

Dieser Tagesordnungspunkt wurde auf die Stadtratssitzung im März verschoben, da der Vortragende kurzfristig nicht an dieser Sitzung teilnehmen konnte.

TOP 2	Bauleitplanverfahren "Schönbrunn - Reundorfer Straße"; Abwägung der im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Träger öffentl. Belange eingegangenen Stellungnahmen; Satzungsbeschluss

Sachverhalt / Rechtslage:

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 20.07.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Schönbrunn - Reundorfer Straße" beschlossen. Weiter wurde der vom Planungsbüro IVS aus Kronach erstellte Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 20.07.2021 gebilligt und die Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen.
Die während der Auslegung (01.09. – 01.10.2021) eingegangenen Stellungnahmen wurden gerecht gegeneinander und untereinander abgewogen (§ 1 Abs.7 BauGB). Das vom Planungsbüro erstellte Abwägungsprotokoll war in der Sitzung beschlussmäßig zu behandeln.

Nach erfolgter Abwägung konnte der überarbeitete Entwurf des Bebauungsplanes „Schönbrunn – Reundorfer Straße“ in der Fassung vom 15.02.2022 als Satzung beschlossen werden.

I. Beteiligung der Öffentlichkeit

Seitens der Öffentlichkeit ist eine Stellungnahme eingegangen:

1. Schreiben vom 17. September 2021, eingegangen bei der Stadt Staffelstein am 17. September 2021

..." **1.1. Allgemein**
Meine Stellungnahme zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan für das Allgemeine Wohngebiet „Reundorfer Straße“ im Stadtteil Schönbrunn, Projekt 1.91.07

Sehr geehrte Damen und Herren,

prinzipiell verstehe ich, dass die Stadt ihre Einwohnerzahl mit vor allem Familien, jungen Leuten, vermehren möchte. Allerdings ist auch bekannt, dass Hausbauen recht teuer geworden ist. Ebenso haben die Mieten in Bad Staffelstein (besonders im Kern Ort) eine echte Grenze erreicht.
Junge Menschen, die zum Arbeiten hierher ziehen möchten, benötigen in der Regel kein ganzes Haus, sondern eine Wohnung, die sie auch bezahlen können. Allerdings ist es beim Spaziergang durch die Stadt und Ortsteilen unübersehbar, dass nach meiner Meinung nach der Schwerpunkt wo ganz anders liegt: ehemals schöne Höfe, die komplett oder etagenweise leerstehenden und unbebaute Bauflächen.

Jeder Neubau, jedes Baugebiet auf einem zuvor unbebauten Grundstück stellt unstrittig einen Eingriff dar, der die Natur schädigt:

- Landschaftsverbrauch,
- Bodenversiegelung,
- ggf. Vernichtung von Biotopen.

Daher sind solche Eingriffe nur zu rechtfertigen, wenn es einen unstrittig belegten (!) Bedarf gibt. Daher halte ich den Punkt ,,Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs“ in der Begründung des Antrags für zentral.“…

Es werden Bedenken gegen die Neuausweisung von Wohngebieten geäußert.

Würdigung des Sachverhalts:

Der Sachverhalt wird im nächsten Punkt detailliert behandelt.

Kein Beschluss erforderlich.

…“ **1.2. Meine detaillierte Begründung:**

Die Antragsteller räumen ein, dass die Bevölkerung Staffelsteins rückläufig ist. Aktuell sind daher keine neuen Wohnungen nötig, um Menschen unterzubringen die unterm Strich zusätzlich in Staffelstein leben werden.

Auch bei gleichbleibender oder abnehmender Bevölkerung kann ein Bedarf an neuem Wohnraum vorhanden sein, wenn die bestehende Bevölkerung aktuell unter sehr beengten Verhältnissen lebt. In Staffelstein leben jedoch im Durchschnitt weniger Menschen in jedem Haushalt als im bundesweiten Durchschnitt, nämlich 1,97.

Als letzten Punkt bemühen die Antragsteller einen sog. Ersatzbedarf. Sie führen aus, dass in Kommunen durchschnittlich 0,50 % der Wohnungen pro Jahr ,,abgehen“. Der Antrag enthält jedoch keine konkrete Angabe, wie dieser Wert im Durchschnitt der letzten Jahre in Staffelstein wirklich war.

Weiterhin stellt sich die Frage, was mit den ,,abgehenden“ Wohnungen geschieht. Selbst wenn ein Gebäude unbewohnbar wird, und nicht mehr saniert werden kann, bleibt doch das Grundstück bestehen. Anstelle neue Baugebiete auf der grünen Wiese auszuweisen, fordere ich die Stadt Staffelstein dazu auf Konzepte zu entwickeln, diesen Leerstand durch Abriss und Neubau wieder zu nutzen. Vor sich hin modernde Ruinen sind kein schöner Anblick im Stadtbild, weder für die ansässige Bevölkerung, noch für den Tourismus, der einen wichtigen Erwerbszweig in Bad Staffelstein darstellt. Neben dem Besuch der Therme besuchen viele Menschen das schöne Städtchen Staffelstein und auch die Ortsteile, oft mit reichem Fachwerk, im herrlichen Gottesgarten.

Das neue Baugebiet ist allein begründet, um ,,abgehende“ Wohnungen durch neue Wohnungen zu ersetzen. Neuen Wohnungen, wie jetzt geplant, werden nur dann auf der grünen Wiese gebraucht, wenn man fest davon ausgeht, dass die ,,abgehenden“ Wohnungen dauerhaft leer stehen und dem Verfall preisgegeben werden. Damit basiert dieser Antrag darauf, dass in Staffelstein über die kommenden 10 Jahre hunderte neuer Schandflecke entstehen werden. Deshalb lehne ich die Ausweisung neuer Baugrundstücke ab.

Es gibt noch insg. 177 unbebaute Baugrundstücke. Das sind unglaublich viele! Sehr schade ist es, dass in der Begründung zum Wohnflächenbedarf für diese 177 Grundstücke keine Quadratmeterangabe angegeben ist, - so ist ein echter Vergleich mit dem angeblich errechneten Bedarf angestellt werden kann.

Gerechnet wird mit einer Wohnfläche von 100 qm pro durchschnittlich 1,97 Personen. Insgesamt will man für 300 Personen Wohnraum schaffen und zwar für den Zeitraum von 10 Jahren.
Und hier kommt wieder die fehlende oben genannte Quadratmeterfläche der noch unbebauten Grundstücke ins Spiel. Eine offene Frage also.
Logischerweise dürften nach der in der Begründung dargestellten Daten dann in Bad Staffelstein ganze zehn Jahre keine neuen Baugebiete ausgewiesen werden.
– Sorry, aber das kann ich nicht wirklich glauben.
Der Stadtrat gibt leider nur sehr gerne und leicht den Nachfragen nach Grundstücken nach.
Und: Wollen wir wirklich für 1,97 Personen die Grundfläche für ein Einfamilienhaus?

Des Weiteren wird auf Seite 7 abgeschätzt: ,,In erster Linie soll Bauwilligen aus der Stadt die Möglichkeit..." ich frage mich und Sie ernsthaft was passiert dann mit den Wohnungen, Häusern, aus denen die Staffelsteiner ausziehen? Nach meiner Meinung wird hier offenbar offenen Auges neuer Leerstand produziert.

Der Begriff „Wohnungen" meint nicht unbedingt Einfamilienhäuser. In kulissenangepassten Geschosswohnungsbauten können viele Menschen bezahlbar in unterschiedlich großen Wohnungen auf wenig Grundfläche wohnen.
Ich meine: Flächen sind sehr kostbar und da sie nur einmal verkauft werden können, lautet die **Planungstendenz: Krapfen statt Donut.**

In der Stellungnahme wird bezweifelt, dass ein Bedarf an neuen Wohnbauflächen in Bad Staffelstein besteht.

Würdigung des Sachverhalts:

Generell sind bei der Bedarfsermittlung für Wohnbauflächen folgende Ursachen zu berücksichtigen:
Natürliche Bevölkerungsentwicklung: Gemäß den statistischen Daten ist die Bevölkerungsentwicklung in Bad Staffelstein rückläufig. Seit den 1990er Jahren übersteigt die Zahl der Verstorbenen die Zahl der Geborenen regelmäßig.

Zu- und Abwanderung: Das Wanderungssaldo ist mit Ausnahmen seit den 2000er Jahren positiv, so dass die Anzahl der Zuzüge die der Wegzüge übersteigt, womit die negative natürliche Bevölkerungsentwicklung ausgeglichen werden kann. Im letzten Jahr ist insgesamt auch ein Anstieg der Bevölkerungszahlen zu verzeichnen, was im Widerspruch zur Bevölkerungsvorausberechnung des Landesamtes für Statistik steht.

Abnahme der durchschnittlichen Haushaltsgröße: Wie in der Begründung zum Bebauungsplan bereits ausgeführt, liegt die durchschnittliche Haushaltsgröße in der Stadt Bad Staffelstein bei 1,97 Personen. In Deutschland leben im Durchschnitt zwei Personen in einem Haushalt. Somit besteht für die Stadt kein Auflockerungsbedarf.

Steigende Raumansprüche der Wohnbevölkerung: Die durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung ist in den letzten fünf Jahren in Bad Staffelstein in etwa gleichgeblieben.

Ersatz für Abriss und Umnutzung von Wohnungen: Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass jedes Jahr in einer Kommune ein Teil der bestehenden Wohnungen abgeht, weil die Gebäude nicht mehr bewohnbar sind, nicht mehr saniert werden können oder anderweitig genutzt werden. Im Durchschnitt wird in Oberfranken von einem Wert von 0,5 % des Wohnungsbestands pro Jahr ausgegangen. Bei 5.297 Wohnungen in Bad Staffelstein sind dies im Jahr rund 26 Wohnungen, in zehn Jahren somit 260 Wohnungen. Bei einer Wohnfläche von 100 qm ergibt sich somit ein Ersatzbedarf von 2.600 qm.
Bei dem Ansatz von 0,5 % besteht für die Stadt Bad Staffelstein in den nächsten zehn Jahren ein Bedarf von 26.000 qm Wohnbaufläche. In den genannten Bebauungsplänen stehen noch 159 zu bebauende Grundstücke zur Verfügung, somit eine Wohnbaufläche von 15.900 qm.

Damit verbleibt ein Bedarf von 10.100 qm Wohnbaufläche in den nächsten zehn Jahren. Mit dem Vorhaben entstehen im Bereich des Allgemeinen Wohngebiets insgesamt 30 neue Bauparzellen. Rechnet man pro Parzelle eine Wohnfläche von rund 100 qm, entstehen neue Wohnflächen von insgesamt rund 3.000 qm, insgesamt also rund 30 % des Bedarfs.

Nicht ausgeglichener Wohnungsmarkt: Das bedeutet, dass zwar rechnerisch ausreichend Wohnraum (z.B. in einer Kommune) zur Verfügung steht, dieser Wohnraum aber nicht der Nachfrage entspricht, weil beispielsweise keine kleineren Wohnungen für Singles, Studenten oder Senioren zur Verfügung stehen oder preiswerter Wohnraum für junge Familien. Dieser Bedarf kann im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens nicht ermittelt werden, jedoch kann davon ausgegangen werden, dass ein solcher Bedarf in manchen Segmenten besteht.

Bauliche Dichte: Die Gemeinde beabsichtigt, die Bebauung in bestimmten Bereichen des Gemeindegebietes durch zusätzliche Wohnnutzung zu verdichten. Somit entsteht ein zusätzlicher Bedarf an Wohnflächen. Dieser Punkt trifft im vorliegenden Fall nicht zu.

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass in der Stadt Bad Staffelstein seit Jahren erfolgreich versucht wird, Innenentwicklungspotenziale zu nutzen, Leerstände zu beseitigen und innerstädtisch attraktiven Wohnraum zu schaffen. Dies ist jedoch ein langwieriger Prozess, weil sich die meisten Objekte in Privatbesitz befinden und seitens der Eigentümer nicht immer die Bereitschaft nach Veränderung besteht.
Gleiches gilt sinngemäß für freie Baugrundstücke innerhalb rechtskräftiger Bebauungspläne und Satzungen. Diese Planwerke sind teilweise zwanzig Jahre und älter und zur damaligen Zeit wurde nicht nur in Bad Staffelstein sondern auch in den meisten anderen Kommunen Baurecht für Flächen geschaffen, die sich nicht im Eigentum der Kommune befanden. Somit besteht im Nachhinein keine Zugriffsmöglichkeit auf solche freien Baugrundstücke, sondern es gibt nur die Möglichkeit den Dialog mit den Eigentümern zu führen und solche Grundstücke an Bauwillige zu vermitteln. Um diese Entwicklung zu verhindern, wird für die vorliegende Planung im Durchführungsvertrag eine Bauverpflichtung festgesetzt, um eine Bebauung in angemessener Zeit sicherstellen zu können.
Die vorgebrachten Argumente gegen die Planung sind sicherlich in weiten Teilen zutreffend und nachvollziehbar. Die Nutzung der Potenziale der Innenentwicklung ist wichtig für den Erhalt und die Schaffung attraktiver Ortskerne mit qualitativ hochwertigem Wohnumfeld. Aber diese Maßnahmen sind zeit- und arbeitsintensiv und daher nicht geeignet, kurzfristig bestehenden Bedarf zu decken. Wichtig ist, sowohl die Innenentwicklung weiter voranzutreiben als auch mit einer begrenzten Neuausweisung von Wohnflächen die bauliche Weiterentwicklung zu ermöglichen.
Die Eigentümer unbebauter Grundstücke werden turnusmäßig alle zwei Jahre von der Stadt Bad Staffelstein angeschrieben. Die Stadt betreibt auch keine Bevorratung von Baugrundstücken und stellt Bebauungspläne nur bei entsprechendem Bedarf auf.

Beschluss:

Der Stadtrat nimmt das Schreiben vom 17. September 2021 zur Kenntnis. Die Stadt hat in den letzten Jahren eine Reihe von Maßnahmen zur Schließung von Baulücken und Behebung von Leerständen ergriffen. Eine begrenzte Neuausweisung von Wohnbauflächen ist jedoch aufgrund der bestehenden Nachfrage nach Bauplätzen für die Weiterentwicklung der Stadt unabdingbar. Der Bedarf ergibt sich zum einen aus dem positiven Wanderungssaldo, zum zweiten aus dem nicht ausgeglichenen Wohnungsmarkt und zum dritten aus dem Ersatzbedarf, der durch Umnutzung und Abbruch von Wohngebäuden entsteht. Die Erschließung des Baugebiets erfolgt je nach konkreter Nachfrage.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	19
Nein-Stimmen:	0

…“ **1.3. Meine Vorschläge für eine vorausschauende Planung**

Ich erlaube mir hier, meine Vorschläge für eine vorausschauende Planung kundzutun:
Innenentwicklung statt Flächenausweisung - Krapfen statt Donut.

Die Erkenntnisse liegen auf dem Tisch: 177 Baulücken plus viele? Leerstände.
Jetzt wäre es ein kluger Stadtrat, der aus den Erkenntnissen der ISEK die entsprechenden Beschlüsse zieht - Das bedarf des Vorausschauens und erfordert auch ein bisschen Mut, um ein klares Nein für Neubaugebiete zu sagen.
Viele Orte, gerade in Franken, haben dasselbe Problem und sind es erfolgreich über Jahre angegangen und bereuten es nicht:

Mit allen baurechtlichen Instrumenten sind allseits seit der ISEK bekannt und sind z.B. auch in diesem Buch aufgezählt:
Brandl/Dirnberger/Miosga/Simon. ,,Wohnen im ländlichen Raum. Wohnen für alle“, Rehm-Verlag, 2019

Der Umgang mit Leerständen in demografisch brisanten Gemeinden in Franken:
seit vielen Jahren haben diese ländlichen Gemeinden Erfahrungen mit den bereitgestellten Mitteln:
- Markt Mitwitz, Landkreis Kronach, Oberfranken
- Stadt Naila, Landkreis Hof, Oberfranken
- Stadt Selbitz, Landkreis Hof, Oberfranken
- Stadt Schwazenbach a. W. , Landkreis Hof, Oberfranken
- Stadt Röttingen, Landkreis Würzburg, Untertranken
- Markt Stadtlauringen, Landkreis Schweinfurt, Unterfranken
https://www.stadtlauringen.delinnenentwicklung/

Ein smartes Entwicklungsmodell gibt es auch im nahen Hofheim:
Die Hofheimer Allianz: https://hofheimer-land.de/gemeinde-allianz.html
Sieben Gemeinden beschließen die durch Zonieren ihrer Ortschaften ein kompaktes Entwickeln des Ortes, damit die Ortskerne nicht immer leerer werden und Zugezogene so auch gut in die Gemeindegesellschaft aufgenommen werden können.
Fragen Sie bitte beim Bürgermeister nach.

Auch der Bay. Städtetag hatte sich heuer auf seiner Tagung mit dem Thema beschäftigt https://www.bay-staedtetag.de/jahrestagungen/2021/downloads/

Meine weiteren Vorschläge zum Umgang mit leerstehenden Wohngebäuden sind:

- Organisieren von Einzelberatungen für Eigentümer durch einen Steuerberater oder Finanzberater für die Nutzung oder Verkauf/Abriss der leerstehenden Gebäude
- Aufzeigen der Möglichkeiten gegenüber den Eigentümern wie ein Gebäude wieder zu beleben oder zu veräußern wäre.
- Überzeugungsarbeit und Hilfsangebote bei Sanierungsbedarf bzw. Abriss.
- Kontakte mit Eigentümern auffrischen und dranbleiben bei Brachflächen, wie z.B. dem Gelände des ehem. Reifen Wagner, das hervorragend für Geschosswohnungsbau (mit Tiefgarage) geeignet ist. Sicher gibt es weitere solcher Flächen. Dazu gehört: Gewerbeflächen kompakt halten, um mehr Flächenstücke zu bekommen.
- Weitere Anreize schaffen: Leerstandkataster (mit Größenangaben, Lage, etc.) erstellen und in eine Flächen und eine öffentliche Gebäudebörse ins Internet stellen, mit Kontaktperson für Beratung und Besichtigung. (in den ISEK-Maßnahmen findet sich eine Gebäudebörse - leider ist sie nicht auf der Homepage zu finden)
- Tauschbörse organisieren: Familien, die sich verkleinerten suchen passende Wohnungen; ältere, Einzelpersonen tauschen ihr Haus in eine barrierefreie,

übersichtliche Wohnung usw.
- Über eine Belegungsabgabe nachdenken
- Mit Menschen, die hier herziehen oder bauen möchten Einzelgespräche führen, Vorteile aufzeigen, Hilfen anbieten. (Chefsache!)
- Erfassen von Gebäuden, in denen in den kommenden zehn Jahren voraussichtlich niemand mehr wohnt. Aktives Ansprechen und Beratung für Bewohner und Angehörigen/Erben anbieten, um künftigen Leerstand möglichst abzufangen.

Für Baulücken kulissenangepassten Geschosswohnungsbau ausrufen, die kompakte Grünflächen haben, und dafür öffentliche, größere grüne Aufenthaltsflächen mit Spielmöglichkeiten, Sitzbänken unter größeren Bäumen, schaffen etc. Geschosswohnungsbau, nicht zuletzt, weil damit der Anreiz für bezahlbare Wohnungen gegeben ist. Auf wenig Grundfläche möglichst viele Menschen unterbringen ist das Ziel.
Nur die Köpfe vermehren die Einwohnerzahl, nicht die Gebäude, und nur die Menschen bringen letztendlich Einnahmen und Arbeitskraft.

Ich hoffe auf Berücksichtigung. Vielen Dank

Mit freundlichen Grüßen

Eine bessere Nutzung von leerstehendem Wohnraum wird gefordert.

Würdigung des Sachverhalts:

Das integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) kommt unter anderem zu dem Ergebnis, dass die Wohnungen am Hauptort zu klein sind. Verfügbare Wohnungen für Familien sind kaum vorhanden. Somit stehen die Aussagen des ISEK nicht im Widerspruch zur vorliegenden Planung. Auch im überplanten Gebiet ist die Errichtung von Geschosswohnungsbau oder Zweifamilienhäusern möglich und gewünscht, sofern die entsprechende Nachfrage vorhanden ist. Mit der Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum sollen ansprechende Wohn- und Lebensverhältnisse für Familien geschaffen werden.
Auch in Bad Staffelstein wird seit Jahren Leerstandmanagement betrieben. Dies steht nicht im Widerspruch mit der begrenzten Ausweisung von Neubauflächen. Auch in den genannten Kommunen werden zeitgleich mit dem Leerstandmanagement neue Baugebiete ausgewiesen und Bauflächen erschlossen.

Zu den Vorschlägen im Einzelnen:
Einzelberatungen: Eigentümer leerstehender Gebäude werden bereits jetzt in Einzelgesprächen mit der Bauverwaltung bau- und förderrechtlich beraten. Steuerliche Beratung oder Finanzberatung kann durch die Stadtverwaltung nicht geleistet werden.

Aufzeigen von Nutzungsmöglichkeiten: Solche Beratungstätigkeit wird bereits jetzt von der städtischen Bauverwaltung durchgeführt.

Überzeugungsarbeit und Hilfsangebote: Zur genannten Beratungstätigkeit gehört natürlich auch Überzeugungsarbeit. Zur weiteren Hilfe bei Sanierungs- oder Abrissarbeiten kann auf die entsprechenden Fachfirmen verwiesen werden.

Kontakte zu Eigentümern: Bei der Stadt besteht ein Leerstandskataster. Zudem besitzt sie über das kommunale Vorkaufsrecht die Möglichkeit, städtebaulich interessante Flächen zu erwerben, sofern sie zum Verkauf stehen.

Weitere Anreize: Die Anregung zur Einstellung einer Gebäude-/Grundstücksbörse auf der Internet-Seite der Stadt steht zwar nicht im Zusammenhang mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes, ist jedoch sehr sinnvoll und sollte überdacht werden.

Tauschbörse: Auch dieser Vorschlag steht nicht im Zusammenhang mit der in Aufstellung befindlichen Bauleitplanung, könnte jedoch in die oben genannte Gebäude-/Grundstücksbörse integriert werden.

Belegungsabgabe: Leider ist dieser Begriff nicht näher erläutert. Bekannt ist die sogenannte Fehlbelegungsabgabe für Bewohner von Sozialwohnungen, denen diese aufgrund ihres Einkommens nicht zusteht. Ein Zusammenhang mit dem vorliegenden Bebauungsplan kann nicht erkannt werden.

Einzelgespräche mit Bauwilligen: Einzelberatungen von Bauwilligen und Zuzugswilligen werden bereits jetzt von der Bauverwaltung durchgeführt.

Erfassung künftiger Leerstände: Auch hier können im Einzelfall Beratungsgespräche durchgeführt werden. Mit dem Thema sollte jedoch generell sensibel umgegangen werden.

StRin Nossek begrüßte den Vorschlag einer Grundstücksbörse und bat um Prüfung der Möglichkeit zur Erhöhung der Entsiegelung anstatt der Ausgleichsmöglichkeit.

Beschluss:

Die Vorschläge werden zur Kenntnis genommen und werden bereits jetzt zum Teil von der Verwaltung praktiziert. Die Erforderlichkeit für die begrenzte Ausweisung neuer Wohnbauflächen ist dennoch gegeben, weil bestehende Wohnungen am Hauptort oft zu klein und damit für Familien nicht geeignet sind. Zu diesem Ergebnis kommt zumindest das ISEK.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	19
Nein-Stimmen:	0

II. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

2. Amt für Digitalisierung. Breitband und Vermessung Coburg, Schreiben vom 30. August 2021, eingegangen am 31. August 2021

Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ,,Reundorfer Straße“ in der Gemarkung Schönbrunn

hier: Stellungnahme des ADBV Coburg als Träger öffentlicher Belange

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 17. August 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 **keine Einwände** gegen die dargestellten Planungen.
Wir möchten Ihnen jedoch einige **Hinweise** geben, die berücksichtigt werden sollten:

1. Bei **Maßnahmen mit Grenzbezug** ist eine Überprüfung und ggf. Wiederherstellung der entsprechenden Grenzpunkte ratsam.

2. Anders als in der Bekanntmachung sowie der Begründung des Bebauungsplans angegeben sind basierend auf den vorgelegten Unterlagen von der Planung auch Teilflächen der Flurstücke 280 und 283 der Gemarkung Schönbrunn betroffen. Vollständig nicht in Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt hingegen das Flurstück 284. Wir bitten dies zu korrigieren.

3. Die **Grenzdarstellung** in der Entwurfsplanung ist aktuell, d.h. im Planungsbereich liegen aktuell keine beantragten Vermessungen vor.

4. Die rechtliche **Realisierung des Bebauungsplans** (Parzellierung) kann im Zuge einer **Sonderung** erfolgen. Dabei werden die Bauplätze zunächst nur in der Flurkarte gebildet und sind dadurch bereits als Grundstücke im Grundbuch eingetragen, was einen frühzeitigen Rechtsverkehr ermöglicht. Die örtliche Vermessung und Abmarkung erfolgt grundsätzlich erst nach Ausbau der Erschließungsanlagen, um dem Verlust neuer Grenzzeichen durch Baumaßnahmen vorzubeugen. **Voraussetzung** für eine Sonderung ist insbesondere, dass ein privates Vermessungsbüro das Vorhaben betreut und die Bautätigkeit begleitet. Nähere Informationen zu dieser Vorgehensweise und der damit verbundenen Antragstellung beim ADBV Coburg geben wir Ihnen bei Bedarf gerne.

5. Bereits vorhandene **Katasterfestpunkte** der Bayerischen Vermessungsverwaltung scheinen durch die aus der Planung resultierenden Baumaßnahmen voraussichtlich nicht gefährdet zu sein.

6. Bezüglich des Gebäudebestandes ist nicht sichergestellt, dass alle derzeit vorhandenen Gebäude in der Plangrundlage lückenlos enthalten sind. Insbesondere kleine Nebengebäude sind nicht immer einmessungspflichtig und deshalb nicht unbedingt in der Digitalen Flurkarte (DFK) vorhanden.

7. Die Erschließung mit **Breitbandanschlüssen** ist für neu entstehende Grundstücke nach § 77i Abs. 7 Telekommunikationsgesetz geregelt. Dabei wird grundsätzlich ein Sicherstellungsauftrag für die Mitverlegung geeigneter passiver Netzinfrastrukturen für Glasfaserkabel bei der Erschließung von Neubaugebieten festgelegt. Wir empfehlen deshalb, im Bebauungsplan für den sofortigen oder künftigen Anschluss mit Glasfaserleitungen verbindliche Festsetzungen aufzunehmen.

8. Gemäß den Planungshilfen für die Bauleitplanung sind in Bebauungs- und Flächennutzungsplänen. Hinweise auf die verwendete Kartengrundlage sowie auf deren Stand aufzunehmen (siehe Planungshilfen IV, 5.3 Nrn. 3 und 8 sowie § 1 Planzeichenverordnung). Die Vorschriften sprechen von Jahr und Monat der Kartengrundlage. Da aber die vorzugsweise zu verwendende Digitale Flurkarte (DFK) auf den Tag genau geführt wird, können innerhalb eines Monats erhebliche Veränderungen am Kartenbild entstehen. Wir empfehlen deshalb die auf den Tag genaue Angabe zum **Stand der Kartengrundlage**. Darüber hinaus bitten wir Sie, auf den vorgelegten Unterlagen bezüglich der Kartengrundlage einen Copyright-Vermerk aufzunehmen.

9. Gemäß § 4a Abs. 4 Satz 1 BauGB ist die Gemeinde dazu verpflichtet, laufende Bauleitplanverfahren auf ihrer eignen Webseite und in einem zentralen Landesportal zu veröffentlichen. Zur Umsetzung der gesetzlichen Vorgaben wurde das Zentrale Landesportal für die Bauleitplanung Bayern entwickelt. Die Gemeinde kann durch Abgabe Ihrer Datensätze an bauleitplanung@geodaten.bayern.de eine Eintragung im Zentralen Landesportal anstoßen und somit die nach § 4a Abs. 4 BauGB rechtlich erforderliche Verlinkung erreichen. Auch eine Korrektur von Angaben ist auf diesem Wege möglich. Bei Fragen wenden Sie sich bitte ebenso an die genannte Funktions-E-Mail-Adresse.

10. Für die Katasterführung und auch für die künftigen Grundstücksverkäufe im Plangebiet wäre es von Vorteil, wenn frühzeitig **Straßennamen und Hausnummern** vergeben wären. Dies insbesondere vor dem Hintergrund, dass eine Förderung nach der Bayerischen Gigabitrichtlinie (BayGibitR) nur für im Liegenschaftskataster nachgewiesene Hauskoordinaten möglich ist, deren tatsächliche Erschließung im Förderverfahren erfolgt.

11. Grundstückseigentümer haben einen Rechtsanspruch darauf, dass **Grenzzeichen**, die im Zug von Baumaßnahmen verändert oder **zerstört** worden sind, auf Kosten des Verursachers wiederhergestellt werden. Wir empfehlen deshalb, dass nach Abschluss der Baumaßnahmen beim ADBV Coburg ein Antrag auf Wiederherstellung solcher Grenzzeichen gestellt wird.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung und verbleiben

Mit freundlichen Grüßen

Das Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Coburg gibt elf Hinweise zur vorgelegten Planung.

Würdigung des Sachverhalts:

1. Maßnahmen mit Grenzbezug:
Der Hinweis, dass Überprüfung und Wiederherstellung von Grenzpunkten ratsam sind, sollte zur Kenntnis genommen werden.

2. Überplante Grundstücke:
Die Angaben in der Begründung sollten entsprechend den Angaben des Amtes überarbeitet werden: Überplant wird teilweise das Grundstück Flur-Nummer 280 und das Grundstück Flur-Nummer 283 (Bahnweg, nicht Flur-Nummer 284).

3. Grenzdarstellung:
Die dargestellten Grenzen sind aktuell.

4. Baulandumlegung:
Die Hinweise zu Baulandumlegung bzw. Sonderung sollten zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren beachtet werden.

5. Katasterfestpunkte:
Katasterfestpunkte sind nicht gefährdet.

6. Gebäudebestand:
Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet sich definitiv kein Gebäudebestand.

7. Breitbandanschluss:
Ein Hinweis zum Breitbandanschluss sollte in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen werden.

8. Kartengrundlage:
Hinweise zur Kartengrundlage und zum Copyright-Vermerk sollten in die Planunterlagen aufgenommen werden.

9. Zentrales Landesportal für die Bauleitplanung Bayern:
Der Hinweis zum zentralen Landesportal für Bauleitplanung sollte zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren beachtet werden.

10. Straßennamen und Hausnummern:
Der Hinweis zur frühzeitigen Vergabe von Straßennamen und Hausnummern wird zur Kenntnis genommen.

11. Grenzwiederherstellung:

Die Hinweise, dass empfohlen wird, nach Abschluss der Baumaßnahme einen Antrag auf Grenzwiederherstellung zu stellen, sollten in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen werden.

Beschluss:

Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Coburg vom 30. August 2021 zur Kenntnis. Die Hinweise zu überplanten Grundstücken, zum Breitbandanschluss, zur Kartengrundlage, zum Copyright-Vermerk und zur Grenzdarstellung werden in die Planunterlagen eingearbeitet.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	19
Nein-Stimmen:	0

3. Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Nürnberg, E-Mail vom 6. September 2021

Betreff: Schönbrunn; Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für das Allgemeine Wohngebiet „Reundorfer Straße“ im Stadtteil Schönbrunn, Stadt Bad Staffelstein/Susanne und Gerald Vetter, Schönbrunn, Landkreis Lichtenfels; Hier: öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) – beschleunigtes Verfahren gemäß § 13b BauGB

Bezug: Ihr Schreiben vom 17.08.2021 , Az. Projekt-Nr.: 1.91.07

Anlagen: 0

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ihr Schreiben ist am 19.08.2021 beim Eisenbahn-Bundesamt eingegangen und wird hier unter dem o. a. Geschäftszeichen bearbeitet. Ich danke Ihnen für meine Beteiligung als Träger öffentlicher Belange.

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. Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Reundorfer Straße“ im Stadtteil Schönbrunn berührt, da das plangebiet unmittelbar an die südlich daran vorbeiführende Bahnstrecke 5100, Bamberg - Hof, angrenzt.

Das Thema Schallemissionen des Bahnverkehrs wird in den bereitgestellten Unterlagen ausführlich behandelt. Vorsorglich weise ich an dieser Stelle noch darauf hin, dass durch den benachbarten Eisenbahnbetrieb und bei der Erhaltung der Bahnanlagen neben dem bereits erwähnten Luft- und Körperschall, weitere Emissionen wie Abgase, Funkenflug, Abrieb z. B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder, etc. entstehen können, die ggf. ebenfalls im Rahmen der Erstellung der Bauleitplanung zu berücksichtigen wären.

Es bestehen jedoch keine grundsätzlichen Bedenken, sofern sichergestellt ist, dass bei der Realisierung der Planung weder die Substanz der benachbarten Eisenbahnbetriebsanlagen (Bahnlinie 5100) noch der darauf stattfindende Eisenbahnverkehr gefährdet oder gestört wird. Weiterhin dürfen Anpflanzungen in der Nähe der Bahnanlagen nur so angelegt werden, dass

sie die Verkehrssicherheit des Bahnverkehrs nicht beeinträchtigen. Sofern die Möglichkeit besteht, dass von den Verkehrswegen abkommende Kfz auf die Bahnanlagen gelangen können, sind geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen.
Bei Maßnahmen in Zusammenhang mit Gewässern bzw. deren Ableitung ist darauf zu achten, dass die Bahnkörperentwässerungsanlagen nicht beeinträchtigt werden.

Sofern dies nicht ohnehin veranlasst worden sein sollte, wird die Beteiligung der Infrastrukturbetreiberin DB Netz AG als Trägerin öffentlicher Belange und als Grundstücksnachbarin 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.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken, sofern Eisenbahnanlagen und Eisenbahnverkehr nicht gefährdet oder gestört wird.

Würdigung des Sachverhalts:

Es wird darauf hingewiesen, dass neben den Schallimmissionen auch andere Emissionen des Bahnbetriebs zu berücksichtigen sind. Pflanzungen dürfen den Bahnverkehr nicht beeinträchtigen. Es sind Schutzmaßnahmen vorzusehen, damit keine Kraftfahrzeuge auf Bahnanlagen gelangen können und Entwässerungsanlagen der Bahn dürfen nicht beeinträchtigt werden.

Beschluss:

Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme des Eisenbahn-Bundesamtes, Außenstelle Nürnberg, vom 6. September 2021 zur Kenntnis. Die Hinweise des Eisenbahn-Bundesamtes zu Schall- und sonstigen Immissionen, zu Pflanzungen, zu Kraftfahrzeugen, die nicht auf Bahnanlagen gelangen dürfen, sowie zu Entwässerungsanlagen der Bahn werden in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	19
Nein-Stimmen:	0

4. Deutsche Telekom Technik GmbH, Würzburg, Schreiben vom 7. September 2021, eingegangen am 9. September 2021

Sehr geehrte Damen und Herrn,

vielen Dank für die Information zur o, g. Maßnahme.

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.

Zum Bebauungsplan nehmen wir wie folgt Stellung:

Am Rande des Geltungsbereiches befinden sich teilweise Telekommunikationslinien der Telekom.

Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes so gering wie möglich gehalten werden. Deshalb bitten wir, unsere Belange wie folgt zu berücksichtigen und in den Bebauungsplan mit aufzunehmen:

Auf die vorhandenen, dem öffentlichen Telekommunikationsverkehr dienenden Telekommunikationslinien, ist bei Ihren Planungen grundsätzlich Rücksicht zu nehmen.

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

In den geplanten Straßenverkehrsflächen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone von ca. 0,2 m bis 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten.
Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist.

Es ist erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren.
Hierzu bieten wir Ihnen bzw. der Baufirma eine kostenfreie Auskunft im Internet über das System TAK (Trassenauskunft Kabel https://trassenauskunftkabel.telekom.de/start.html).
Weiterhin besteht die Möglichkeit, diesbezügliche Auskünfte auch unter der Mail-Adresse mailto: Planauskuft-Sued@telekom.de bzw. über Fax: 0391 / 5802 13737 zu erhalten.

Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener Telekommunikationslinien in Baugebieten. Je nach Ausgang dieser Prüfungen wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten.

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

Mit freundlichen Grüßen

Auf bestehende Telekommunikationsanlagen wird verwiesen.

Würdigung des Sachverhalts:

Der Verweis auf bestehende Telekommunikationsanlagen sollte in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen werden. Ebenso die Hinweise auf die künftige Versorgung des Gebietes mit Telekommunikations-Dienstleistungen.

Beschluss:

Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH, Würzburg, vom 7. September 2021 zur Kenntnis. Die Hinweise der Telekom zu bestehenden Telekommunikationsanlagen werden in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	19
Nein-Stimmen:	0

5. Bund Naturschutz in Bayern e. V., Kreisgruppe Lichtenfels, E-Mail vom 8. September 2021

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Reundorfer Straße", Stadt Bad Staffelstein, OT Schönbrunn

08.09.2021

Sehr geehrter Herr Köhler,

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. nimmt die Aufstellung des Bebauungsplanes zur Kenntnis; wenn sie auch die Nutzung von innerörtlichen Baulücken und brachliegenden Grundstücken stärker bevorzugt hätte. Die Flächeninanspruchnahme im Außenbereich lehnen wir grundsätzlich ab, wenn sie vermeidbar wäre.

Unabhängig davon begrüßen wir Ihr Grün- und Freiflächenkonzept, welches noch um folgende Punkte erweitert werden sollte. Hier sollten die Bauherren diesbezüglich eindringlich beraten werden; denn der Gemeinschaftsgedanke sollte bei einer derartigen Siedlungsstruktur besonders hervorgehoben werden:

- Photovoltaik, Solarthermie, Errichtung eines Gemeinschaftsblockheizkraftwerks
- Regenwassernutzung auch für Toilette und Waschmaschine bzw. Regenwassersammler, z.B. in Form von Zisternen
- Dachbegrünung, Fassadenbegrünung
- Verbot von ökologisch toten Schottergärten und Kunstrasenflächen
- Verwendung von natürlichen Baumaterialien
- Gestaltung der 30 Wohneinheiten nach energetischen Gesichtspunkten
- Wasserdurchlässigkeit der neu geplanten Bodenbeläge
- Keine hohen Zäune oder gar Mauern als Grundstücksbegrenzungen
- Möglichst wenige Versiegelungsflächen, da die Flächeninanspruchnahme auch im Landkreis Lichtenfels besorgniserregende Ausmaße erreicht hat: **täglich** werden 200 bis 2300 qm 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. Vereinzelte Greifvogelsilhouetten an den Scheiben haben keinerlei abschreckende Wirkung auf Vögel. Auch UV-Gläser bringen nur unwesentliche Abhilfe. Inzwischen gibt es jedoch Vogelschutzgläser, wie etwa „Ornilux“, sowie diverse Beschichtungen und Folien, die zur Anwendung kommen sollten.
  Dies beträfe insbesondere auch die geplante Lärmschutzwand, zu bevorzugen wäre jedoch aus ökologischen Gründen ein Lärmschutzwall, der ein kleiner Lebensraum für Insekten und Reptilien darstellen könnte.

Mit freundlichen Grüßen

Der Bund Naturschutz bringt einige Anregungen zur vorgelegten Planung vor.

Würdigung des Sachverhalts:

Auch wenn die Inanspruchnahme für Bauzwecke im Außenbereich grundsätzlich abgelehnt wird, begrüßt der Bund Naturschutz das Grün- und Freiflächenkonzept. Es werden noch einige Anregungen vorgebracht, hier im Einzelnen:

Photovoltaik, Solarthermie, Gemeinschafts-Blockheizkraftwerk:
In die Festsetzungen des Bebauungsplanes sollte aufgenommen werden, dass Anlagen für Photovoltaik und Solarthermie grundsätzlich zulässig sind und begrüßt werden. Die Errichtung eines Blockheizkraftwerks zur Nahwärmeversorgung wurde im Vorfeld betrachtet, es muss jedoch zum jetzigen Kenntnisstand davon ausgegangen werden, dass eine solche Anlage nicht wirtschaftlich betrieben werden kann, weil kein Verbraucher für die Grundlast vorhanden ist und die neu geplanten Gebäude kaum Energie benötigen.

Nutzung von Regenwasser als Brauchwasser:
Die Nutzung von Regenwasser als Brauchwasser wird ausdrücklich empfohlen, ebenso die Anlage von Zisternen zur Gartenbewässerung.

Dachbegrünung, Fassadenbegrünung:
Eine Sedum-Flachdachbegrünung wird empfohlen. In die Festsetzung des Bebauungsplanes sollte aufgenommen werden, dass Flachdächer mit einer Dachbegrünung zu versehen sind und Fassadenbegrünung grundsätzlich zulässig ist und begrüßt wird.

Verbot von Schottergärten und Kunstrasenflächen:
In die Festsetzungen des Bebauungsplanes sollte folgender Passus aufgenommen werden: „Gemäß Art. 7 Abs. 1 BayBO sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen. Schotter- oder Steingärten sowie Kunstrasenflächen sind nicht zulässig."

Verwendung von natürlichen Baustoffen:
In die Begründung zum Bebauungsplan sollte aufgenommen werden, dass die Verwendung von natürlichen Baustoffen zu begrüßen ist.

Gestaltung nach energetischen Gesichtspunkten:
Maßgeblich für die Erstellung neuer Gebäude ist das Gebäudeenergiegesetz, durch welches entsprechende Standards gesetzt werden.

Wasserdurchlässigkeit von Befestigungen:
lm Bebauungsplan findet sich dazu folgender Hinweis: „Um die Kanalisation zu entlasten und die Grundwasserneubildung zu unterstützen, sollte die Bodenversiegelung auf das unumgängliche Maß beschränkt werden. Grundstückszufahrten, Fahrzeugstellplätze, Wege und Hofbefestigungen sollten daher mit wasserdurchlässigen Belägen, als wassergebundene Decken oder als Grünflächen mit Pflasterstreifen ausgeführt werden, sofern keine anderen Auflagen oder Vorschriften dies verbieten. Dies bietet den Bauherrn auch finanzielle Vorteile im Hinblick auf die getrennte Abwassergebühr."

Einfriedungen:
lm Bebauungsplan findet sich dazu folgende Festsetzung: „Wird eine Grundstückseinfriedung vorgenommen, so darf zu öffentlichen Verkehrsflächen eine Höhe von einem Meter nicht überschritten werden. Für Mauern gilt generell eine zulässige Maximalhöhe von einem Meter. Zu öffentlichen Verkehrsflächen sind Mauern grundsätzlich nicht zulässig."

Versiegelung:
Siehe hierzu Punkt „Wasserdurchlässigkeit von Befestigungen".

Fenster:
In die Begründung zum Bebauungsplan sollte aufgenommen werden, dass großflächige Fensterfronten wegen der Gefahr des Vogelschlags vermieden werden sollten und der Einsatz von Vogelschutzgläsern empfohlen wird.

Nach Ansicht von StR Ernst W. sollten die Festlegungen im Bebauungsplan wie in den letzten Jahren großzügig gehandhabt und Verbote möglichst vermieden werden. Eine härtere Vorgehensweise z.B. im Hinblick auf die Festsetzung bezüglich Mauern zur Grundstückseinfriedung würde nur zu Streit und Beschwerden führen. Nach Auskunft von Herrn Köhler wurden Festsetzungen zu den Dächern, den Einfriedungen und das Verbot von Schotterflächen getroffen. Die Festsetzung zur Mauerhöhe ist ein Vorschlag des Planungsbüros. Auch StR Mackert sieht die engen Festsetzungen kritisch. Eine Zaunhöhe von 1,80 m hält er für vertretbar. Die Festsetzungen zur Einfriedung mag eine Kleinigkeit sein, was aber nur zu Ärger führt, erklärte er. Nach seiner Ansicht sollte alles rausgelassen werden, was unnötig festzusetzen ist.

StR Ernst V. stimmte den Vorrednern zu. Eine Hecke sollte nach seiner Ansicht nicht auf 1 m begrenzt werden.

Auch StR Breidenbach sieht keine Veranlassung, die Vorgaben über das gesetzliche Maß zu verschärfen. Die Unzulässigkeit von Mauern zu öffentlichen Verkehrsflächen hält er für nachvollziehbar. Nach seiner Ansicht hat der Stadtrat bei dem Bebauungsplan eine Gestaltungsmöglichkeit und er sollte sich positionieren, was seitens des Gremiums gewollt wird.

Herr Köhler wies daraufhin, dass ohne Festsetzungen zur Einfriedung später keine Handhabe besteht.

StR Ernst W. schlug vor, die Mauerhöhe mit max. 1 m und die andere Gestaltung mit max. 1,80 m festzulegen und darüber abzustimmen.

Beschluss:

Bei Einfriedungen wird die Mauerhöhe auf max. 1 m und die andere Gestaltung auf max. 1,80 m festgesetzt. Zu öffentlichen Verkehrsflächen sind Mauern grundsätzlich nicht zulässig.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	19
Nein-Stimmen:	0

Beschluss:

Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme des Bund Naturschutz, Kreisgruppe Lichtenfels, vom 8. September 2021 zur Kenntnis. Die Anregungen und Forderungen des Bund Naturschutz zu Photovoltaik/Solarthermie, Nutzung von Regenwasser, Dach- und Fassadenbegrünung, Schottergärten und Kunstrasenflächen, Verwendung natürlicher Baustoffe, Gestaltung nach energetischen Gesichtspunkten, Wasserdurchlässigkeit von Befestigungen, Einfriedungen, Versiegelung und Fenstern werden, wie oben dargelegt, berücksichtigt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	19
Nein-Stimmen:	0

6. Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, München, E-Mail vom 14. September 2021

6.1. Immobilienrechtliche Belange

Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für das allgemeine Wohngebiet „Reundorfer Straße“ im Stadtteil Schönbrunn, Stadt Bad Staffelstein Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Strecke Nr. 5100 / Bamberg - Hof / km 27,5O - 27,60 / links der Bahn

Sehr geehrte Damen und Herren,

die DB AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen folgende Gesamtstellungnahme zu o.g. Verfahren.

Durch die Inhalte, Festlegungen und Zielsetzungen der Bauleitplanung darf 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.

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. Insbesondere sind Immissionen wie Erschütterung, Lärm, Funkenflug, elektromagnetische Beeinflussungen und dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, entschädigungslos hinzunehmen. Ebenso sind Abwehrmaßnahmen nach § 1004 in Verbindung mit § 906 BGB sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), die durch den gewöhnlichen Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form veranlasst werden könnten, ausgeschlossen.

Aufgrund der Nähe zu den vorhandenen Bahnbetriebsanlagen sind nachfolgende Auflagen/Belange und Hinweise in die weitere Planung mit einzubeziehen.

Immobilienrechtliche Belange

Grenzsteine und Kabelmerksteine sind vor Baubeginn zu sichern. Sie dürfen nicht überschüttet oder beseitigt werden. Erforderlichenfalls sind sie zu Lasten des Bauherrn neu einzumessen und zu setzen.

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

Bahngrund darf ohne vertragliche Abstimmung mit der DB AG nicht in Anspruch genommen werden.

Aufgrund der Nähe zur Bahn sind folgende Hinweise zu beachten:

<u>Würdigung des Sachverhalts:</u>

Grenzzeichen:

Der Hinweis, dass Grenzzeichen vor Baubeginn zu sichern sind, sollte in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen werden.

Inanspruchnahme von Bahngelände:
Der Hinweis, dass ohne Vereinbarung kein Bahngelände in Anspruch genommen werden darf, sollte ebenfalls in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen werden.

Kreuzungen:
Der Hinweis, dass bei Kreuzungen mit Bahnanlagen entsprechende Anträge zu stellen sind, sollte ebenfalls in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen werden.

Dienstbarkeiten:
trifft nicht zu.

Inanspruchnahme von Bahngrund:
trifft nicht zu.

Beschluss:

Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme der Deutschen Bahn AG, DB Immobilien, München, vom 14. September 2021 zur Kenntnis. Die Hinweise der Bahn zu Grenzzeichen, Inanspruchnahme von Bahngelände und Kreuzungen werden, sofern zutreffend, in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	18
Nein-Stimmen:	0

Ein StR war bei der Abstimmung nicht im Raum anwesend.

6.2. Infrastrukturelle Belange

Infrastrukturelle Belange

Fahrbahn
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.

Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehres auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden.

Der gewöhnliche Betrieb der bahnbetriebsnotwendigen Anlagen einschließlich der Maßnahmen zur Wartung und Instandhaltung sowie Maßnahmen zu Umbau, Erneuerung oder ggf. notwen-

diger Erweiterungen dürfen durch die Baumaßnahme keinesfalls verzögert, behindert oder beeinträchtigt werden. Dies gilt auch während der Baumaßnahme.

Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen.

Es ist jederzeit zu gewährleisten, dass durch den Bau und der Errichtung keine negativen Auswirkungen auf die Sicherheit des Eisenbahnbetriebs entstehen können, wie z.B. durch Beeinträchtigung der Sicht von Signalen oder durch Gelangen von Personen oder Objekten auf die Bahnanlagen.

Photovoltaik- bzw. Solaranlagen sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind so anzuordnen, dass jegliche Blendwirkung ausgeschlossen ist und dass die Lärmemissionen des Schienenverkehrs nicht durch Reflektionseffekte erhöht werden. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen.

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.

Bei Planungs- und Bauvorhaben in räumlicher Nähe zu Bahnbetriebsanlagen ist zum Schutz der Baumaßnahme und zur Sicherung des Eisenbahnbetriebs das Einhalten von Schutzabständen erforderlich.

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

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 zu beantragen ist. Auf eine ggf. erforderliche Bahnerdung wird hingewiesen.

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 in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.

Die vorgegebenen Vorflutverhältnisse der Bahnkörper- Entwässerungsanlagen (Durchlässe, Gräben usw.) dürfen durch Baumaßnahmen, Baumaterialien, Erdaushub etc. nicht beeinträchtigt werden. Den Bahndurchlässen und dem Bahnkörper darf von geplanten Baugebieten nicht mehr Oberflächenwasser als bisher zugeführt werden. Dies gilt insbesondere für Straßenentwässerung. Die Entwässerung des Bahnkörpers muss weiterhin jederzeit gewährleistet sein.

Ein Zugang zu diesen Anlagen für Inspektions-, Wartungs- und Instandhaltungsmaßnahmen ist sicherzustellen.

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 spannungführenden Teilen der Oberleitungsanlage von 3,0 Metern stets einzuhalten.

Kommen Fahrzeuge in den Oberleitungs- und Stromabnehmerbereich sind sie bahn zu erden. 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
Der angefragte Bereich enthält auf DB Grund TK-Kabel/TK-Anlagen der DB Netz AG. DB Netz AG KT-Anlagen dürfen nicht überbaut werden und müssen jederzeit zugänglich sein.

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. Vor Durchführung von Maßnahmen im unmittelbaren Bereich von Bahnanlagen / an der Grundstücksgrenze ist eine gesonderte Prüfung einschließlich einer Spartenauskunft durch die DB AG erforderlich.

lm Zuge der Grundlagenermittlung muss gegebenenfalls eine örtliche Einweisung durch einen Techniker der DB Kommunikationstechnik durchgeführt werden.

Kabelanlagen/Kabeltröge der DB Netz AG dürfen nicht überbaut, überschüttet freigegraben oder beschädigt werden. Kabelmerkzeichen dürfen nicht entfernt werden. Die Schutzabstände müssen feldseitig mindestens 2,0 Meter betragen. Die Kabelschächte müssen zum Zwecke der Instandhaltung/Entstörung jederzeit zugänglich bleiben.

Auf Emissionen der Bahn wird vorsorglich hingewiesen.

Würdigung des Sachverhalts:

Aus- und Umbaumaßnahmen:
Der Hinweis sollte in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen werden.

Emissionen:
Der Hinweis sollte in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen werden.

Bahnbetrieb:
Der Hinweis sollte in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen werden.

Sicherheit des Eisenbahnbetriebs:
Der Hinweis sollte in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen werden.

Betreten des Bahngeländes:
Der Hinweis sollte in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen werden.

Sichtbeeinträchtigung:
Der Hinweis sollte in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen werden.

Blendwirkung:
Der Hinweis sollte in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen werden.

Instandhaltungsmaßnahmen:
Der Hinweis sollte in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen werden.

Schutzabstände:
Der Hinweis sollte in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen werden.

Baufahrzeuge:
Der Hinweis sollte in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen werden.

Baggerbetrieb:
Der Hinweis sollte in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen werden.

Kraneinsatz:
Der Hinweis sollte in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen werden.

Ableitung von Oberflächenwasser:
Der Hinweis sollte in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen werden.

Veränderung an Entwässerungsanlagen:
Der Hinweis sollte in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen werden.

Zugang zu Entwässerungsanlagen:
Der Hinweis sollte in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen werden.

Funktionsweise der Oberleitungsanlagen:
Der Hinweis sollte in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen werden.
Erdung von Fahrzeugen:
Der Hinweis sollte in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen werden.

Instandhaltungsarbeiten:
Der Hinweis sollte in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen werden.

Elektromagnetische Störungen :
Der Hinweis sollte in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen werden.

Überbauung von Kabelanlagen:
Der Hinweis sollte in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen werden.

Spartenauskunft:
Der Hinweis sollte in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen werden.

Örtliche Einweisung:
Der Hinweis sollte in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen werden.

Schutzabstände:
Der Hinweis sollte in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen werden.

Beschluss:

Die Stellungnahme der Deutschen Bahn wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise der Bahn zu Aus- und Umbaumaßnahmen, Emissionen, Bahnbetrieb, Sicherheit des Eisenbahnbetriebs, Betreten des Bahngeländes, Sichtbeeinträchtigung, Blendwirkung, Instandhaltungsmaßnahmen, Schutzabständen, Baufahrzeugen, Baggerbetrieb, Kraneinsatz, Ableitung von Oberflächenwasser, Veränderung an Entwässerungsanlagen, Zugang zu Entwässerungsanlagen, Funktionsweise der Oberleitungsanlegen, Erdung von Fahrzeugen, Instandhaltungsarbeiten,

Elektromagnetische Störungen, Überbauung von Kabelanlagen, Spartenauskunft, örtliche Einweisung und Schutzabständen werden, sofern zutreffend, in die
Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	19
Nein-Stimmen:	0

6.3. Allgemeine Hinweise bei Bauten nahe der Bahn

Allgemeine Hinweise bei Bauten nahe der Bahn

Bestehende Zugangs- und Zufahrtrechte, inkl. Abstellmöglichkeit für die Instandhaltungs- und Entstörungsdienste der Unternehmen der DB AG, dürfen auch während der Bauzeit nicht eingeschränkt werden.

Feuerwehrzufahrten sowie Flucht- und Rettungswege müssen ständig frei und befahrbar sein und dürfen durch die geplante Maßnahme (auch Baubehelfe, Baufahrzeuge etc.) nicht beeinträchtigt werden. Die gesetzlich vorgeschriebenen Auflagen für Flucht- und Rettungswege sind einzuhalten.

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.

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.

Bezüglich der Parallellage von Verkehrsflächen (inkl. Parkplätze) gegenüber dem Schienenweg sind Mindestabstände und Schutzmaßnahmen erforderlich. Diese sind in Abhängigkeit der Örtlichkeit festzulegen. Die Richtlinien für passive Schutzeinrichtungen an Straßen (RPS) und das UIC Merkblatt 777-1 sind grundsätzlich zu beachten. Parkplätze und Zufahrten müssen auf ihrer ganzen Länge zur Bahnseite hin mit Schutzplanken oder ähnlichem abgesichert werden, damit ein Abrollen zum Bahngelände hin in jedem Fall verhindert wird.

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.

Baumaterial, Bauschutt etc. dürfen nicht auf Bahngelände zwischen- oder abgelagert werden, es sei denn, es wird aufgrund vorübergehender Inanspruchnahme von Bahngrund ein Kurzzeitmietvertrag abgeschlossen (Baustelleneinrichtungsfläche).

Lagerungen von Baumaterialien entlang der Bahngeländegrenze sind so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Baustoffe/ Abfälle in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen.

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. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten.

Wir weisen auf die Verkehrssicherungspflicht (§ 823 ff. BGB) des Grundstückseigentümers hin. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen.

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

DB 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

Wir verweisen auf die Sorgfaltspflicht des Bauherrn. Für alle zu Schadensersatz verpflichtenden Ereignisse, welche aus der Vorbereitung, der Bauausführung und dem Betrieb des Bauvorhabens abgeleitet werden können und sich auf Betriebsanlagen der Eisenbahn auswirken, kann sich eine Haftung des Bauherrn ergeben.

Bei der weiteren Plangenehmigung und vor Durchführung einzelner Maßnahmen sind uns diese erneut zur Stellungnahme vorzulegen, da nur aus den eingereichten Bauanträgen mit den konsolidierten Bauplänen letztendlich sicherheitsgefährdende Einflüsse auf die Bahnstrecke ersichtlich sind.

Bitte beteiligen sie daher bei Antragsstellung erneut die Deutschen Bahn Immobilien, Region Süd, Kompetenzteam Baurecht, Barthstraße 12, 80339 München.

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

Die Bahn gibt allgemeine Hinweise zu Bauten in Bahnnähe.

Würdigung des Sachverhalts:

Bestehende Zugangs- und Zufahrtrechte:
Der Hinweis sollte in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen werden.

Feuerwehzufahrten:
Der Hinweis sollte in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen werden.

Lärmschutzmaßnahmen:
Der Hinweis sollte in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen werden.

Betriebsstörende oder betriebsgefährdende Handlungen:
Der Hinweis sollte in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen werden.

Mindestabstände von Verkehrsflächen:

Der Hinweis sollte in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen werden.

Beleuchtungsanlagen:
Der Hinweis sollte in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen werden.

Baustelleneinrichtung :
Der Hinweis sollte in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen werden.

Bepflanzungen:
Der Hinweis sollte in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen werden.

Verkehrssicherungspflicht:
Der Hinweis sollte in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen werden.

Richtlinien der Bahn:
Der Hinweis sollte zur Kenntnis genommen werden.

Schadenersatzansprüche:
Der Hinweis sollte in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen werden.

Weitere Planungen:
Der Hinweis sollte in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen werden.

Beschluss:

Die Stellungnahme der Deutschen Bahn wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise der Bahn zu bestehenden Zugangs- und Zufahrtsrechten, Feuerwehrzufahrten, Lärmschutzmaßnahmen, betriebsstörenden oder betriebsgefährdenden Handlungen, Mindestabständen von Verkehrsflächen, Beleuchtungsanlagen, Baustelleneinrichtung, Bepflanzungen, Verkehrssicherungspflicht, Richtlinien der Bahn, Schadenersatzansprüchen und weiteren Planungen sollten, sofern zutreffend, in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen werden.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	19
Nein-Stimmen:	0

7. Bayernwerk Netz GmbH, Kundencenter Kulmbach, E-Mail vom 22. September 2021

Ortsnetz Schönbrunn
Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für das allgemeine Wohngebiet „Reundorfer Straße“ im Stadtteil Schönbrunn,
Stadt Bad Staffelstein / Susanne und Gerhard Vetter, Schönbrunn,
Landkreis Lichtenfels
öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs.3 Baugesetzbuch (BauGB)
- beschleunigtes Verfahren gemäß § 13b BauGB –

Ihr Schreiben vom 17.08.2021; Ihr Zeichen: Projekt-Nr.: 1.91.07

Sehr geehrte Damen und Herren,

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 und Kabelverteiler erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungsstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger 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 Leitungsachse. 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.

Gasplanungen
Eine Versorgung mit Erdgas ist auf Anfrage möglich.

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.

Freundliche Grüße

Auf bestehende Versorgungseinrichtungen wird hingewiesen.

Würdigung des Sachverhalts:

Kabel/Kabelplanungen:
Die Hinweise zu Schutzzonen und zur künftigen Versorgung des Gebiets mit elektrischer Energie sollten in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen werden.

Gasanlagen/Gasplanungen:
Die Hinweise zu Schutzzonen und zur künftigen Versorgung des Gebiets mit Erdgas sollten ebenfalls in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen werden.

Beschluss:

Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme der Bayernwerk Netz GmbH, Kundencenter Kulmbach, vom 22. September 2021 zur Kenntnis. Versorgungseinrichtungen und Hinweise des Bayern-

werks dazu werden in die Planunterlagen eingearbeitet und im Zuge der Erschließungsplanung berücksichtigt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	19
Nein-Stimmen:	0

8. Die Autobahn GmbH des Bundes, Außenstelle Bayreuth, Schreiben vom 20. September 2021, eingegangen am 27. September 2021

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Planungsgebiet für den im Betreff genannten Bebauungsplan „Reundorfer Straße“, Schönbrunn liegt westlich der Bundesautobahn A73 an der Fahrbahnseite Coburg - Bamberg in einem Abstand von mindestens 310 m zum äußeren Rand der befestigten Fahrbahn entfernt.

Aufgrund der Entfernung bestehen seitens der Autobahn GmbH grundsätzlich keine Einwände gegen die vorgesehene Ausweisung.

Auf folgende Auflagen und Hinweise darf jedoch hingewiesen werden:

1. Werbeanlagen, die den Verkehrsteilnehmer ablenken können und somit geeignet sind, die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gefährden, dürfen nicht errichtet werden. Hierbei genügt bereits eine abstrakte Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs. Auf § 33 StVO wird verwiesen.
2. Beleuchtungsanlagen (z. B. Hofraumbeleuchtungen) sind so anzubringen, dass der Verkehrsteilnehmer auf der Bundesautobahn A73 nicht geblendet wird.
3. Gegenüber dem Straßenbaulastträger können keine Ansprüche aus Lärm- oder sonstigen Emissionen geltend gemacht werden.
4. Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht zur Autobahn hin abgeleitet werden.

Mit freundlichen Grüßen

Die Autobahn GmbH nennt vier Auflagen, die zu beachten sind.

Würdigung des Sachverhalts:

Werbeanlagen:
Werbeanlagen, die den Verkehr beeinträchtigen könnten, dürfen nicht errichtet werden. In den Festsetzungen des Bebauungsplanes sollte aufgenommen werden, dass Werbeanlagen grundsätzlich nicht zulässig sind.

Beleuchtungsanlagen:
In die Festsetzungen des Bebauungsplanes sollte aufgenommen werden, dass Beleuchtungsanlagen so anzubringen sind, dass der Verkehr nicht geblendet wird.

Emissionen der Autobahn:
Ansprüche gegenüber Lärm- oder sonstigen Emissionen können gegenüber dem Straßenbaulastträger nicht geltend gemacht werden. Diese Angaben sollten in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen werden.

Entwässerung:
Niederschlagswasser darf nicht zur Autobahn hin abgeleitet werden. Diese Angaben sollten in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen werden.

Beschluss:

Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme der Autobahn GmbH des Bundes, Außenstelle Bayreuth, vom 20. September 2021 zur Kenntnis. Die Hinweise der Autobahn GmbH zu Werbeanlagen, Beleuchtungsanlagen, Emissionen der Autobahn sowie Entwässerung werden in die Planunterlagen eingearbeitet.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	19
Nein-Stimmen:	0

9. Landratsamt Lichtenfels, E-Mail vom24. September 2021

9.1 Baurecht

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Aufstellung des Bebauungsplanes „Reundorfer Straße“ der Stadt Bad Staffelstein;
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

1 Baurecht
Der vorliegende Bebauungsplanentwurf trifft wenige Festsetzungen zur Baugestaltung. Mit der möglichen Höhe von 9 m sind 3-geschossige Flachdachgebäude ebenso wie sog. Toskana Häuser möglich. Auch fehlende Aussagen zur Farbgestaltung. Hier ist vorprogrammiert, dass eine kunterbunte, ungeregelte Vorstadtsiedlung ohne eigenen Charakter entsteht, die dem öffentlichen Landschaftsbild widerspricht.
Es wird empfohlen, dass zumindest die Festsetzungen zur Gestaltung überarbeitet werden und die gröbsten Einwirkungen auf die Umgebung, wie glänzende Dächer oder signalfarbene Fassaden, herausgenommen werden und die Eingrünung zur Hauptstraße und zur freien Landschaft so geplant wird, das die Störung des Ortsrandes minimiert wird.

Das Referat „Baurecht“ macht drei Angaben zum Planungsgebiet.

Würdigung des Sachverhalts:

Höhenfestsetzung:
lm Bebauungsplan wird eine maximal zulässige Höhe der Gebäudeoberkante von neun Metern (GOK<9m) als Höchstgrenze festgesetzt. Gemessen jeweils von der Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden im Bereich des Haupteingangs bis zum höchsten Punkt des Daches. Untergeordnete Bauteile, wie Schlote oder Antennen dürfen die festgesetzte Höhe um maximal 1,50 Meter überragen. Mit dieser Festsetzung sind dreigeschossige Gebäude mit Flachdach grundsätzlich zulässig, auch Mehrfamilienhäuser, natürlich immer unter Einhaltung der Abstandsflächen.
Es sollte ergänzend die Festsetzung aufgenommen werden, dass eine maximal zulässige Wandhöhe von sieben Metern einzuhalten ist, gemessen jeweils von der Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden im Bereich des Haupteingangs bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.

Gestaltungsfestsetzungen:
Hinsichtlich der Fassadengestaltung wird lediglich festgesetzt, dass Blockhäuser in Rundbohlen-Bauweise nicht zulässig sind. Der Punkt sollte wie folgt neu formuliert werden:

„Für die Fassadengestaltung sind ortstypische Materialien zu verwenden. Alle Geschosse sind mit wenig strukturiertem Putz zu versehen. Naturstein oder Natursteinverkleidungen, Holz (auch Holzhäuser, jedoch nicht in Blockbohlenbauweise) oder Holzverkleidungen sowie Schieferverkleidungen sind zulässig. Putzfassaden sind in hellen, gedeckten Farbtönen auszuführen."

Zur Dachgestaltung wird im Bebauungsplan Folgendes festgesetzt: „Zugelassen sind Sattel-, Pult-, Walm- und Flachdächer. Bei Blechdächern sind generell Eindeckungen zu verwenden, die eine(n) dem Stand der Technik entsprechende(n) Beschichtung oder Überzug besitzen, wodurch ein Auswaschen oder Abschwemmen von Schwermetallen verhindert wird.
Entsprechende Nachweise sind im Rahmen des Bauantragsverfahrens vorzulegen. Dies gilt auch für Dachgauben, die komplett verblecht werden. Eine Sedum-Flachdachbegrünung wird empfohlen." Es sollte noch ergänzt werden, dass Photovoltaik- und Solarthermie-Module grundsätzlich zulässig sind und empfohlen werden und dass glänzende Dacheindeckungen nicht zulässig sind.

Begrünung:
Die Darstellungen und Festsetzungen zur Durch- und Eingrünung des Gebiets werden überarbeitet.

StR Breidenbach knüpfte an seine vorherigen Ausführungen, dass der Stadtrat hier Gestaltungsräume vorgeben kann, an. Die Frage ist, was wollen wir in der künftigen Stadtentwicklung. Soll in völlig freier Farbgestaltung gebaut werden oder wollen wir es als Stadtrat in eine spezielle Richtung leiten, merkte er an. Dies sollte nach seiner Ansicht diskutiert werden. Was ist unter gedeckten hellen Farben zu verstehen, interessiert ihn. Nach Auskunft von Herrn Köhler stehen im Bebauungsplan nicht die Farben z.B. hellgelb oder hellrosa. Die Vorgabe schließt eine Fassadenfarbe in knallrot oder schwarz aus. Es wird an den Bauherren appelliert, dass er sich an der Umgebung orientiert, aber eine konkrete Festlegung soll vermieden werden. Nach seiner Ansicht ist die Festlegung der Fassadengestaltung etwas schwieriger wie bei der Dachgestaltung.

Nach Auskunft von Erstem Bürgermeister Schönwald sind durch die Festsetzung heller gedeckter Farben Leuchtfarben ausgeschlossen. Dem Bauherrn wird mit dieser Formulierung bei der Farbgestaltung eine größere Entscheidungsfreiheit gegeben.

StR Ernst W. interessierte sich für die Andeutung zu den Dächern. Nach Auskunft von Herrn Köhler gibt es 3 Modelle.
Modell 1: In Bezug auf die Dächer wird gar nichts in den Bebauungsplan geschrieben.
Modell 2: Eine offene Gestaltung ist möglich. Die ist auch der Vorschlag des Planungsbüros.
Modell 3: Auch Dachneigungen werden noch festgelegt. (verschärfte Variante)

Nach Ansicht von StR Freitag sollte man sich nicht zu sehr bei den Farben und Dachformen festlegen, da sich das Baugebiet im Außenbereich und nicht im Ortskern befindet. In Schönbrunn entsteht ein modernes Neubaugebiet, erklärte er.

StR Konietzko erinnerte an einen Ausspruch von Altlandrat Leutner, „niemand in der Toskana wird ein fränkisches Dach bauen". Gewisse Vorgaben sind nach seiner Ansicht notwendig, um massive Bausünden zu vermeiden, aber ausreichend Gestaltungsmöglichkeiten sollten zugelassen werden.

Beschluss:

Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme des Landratsamtes Lichtenfels vom 24. September 2021 zur Kenntnis. Die Festsetzung der Gebäudehöhe wird um eine maximal zulässige Wandhöhe von sieben Metern ergänzt. Die Festsetzungen und Darstellungen zur Gebäudegestaltung und zur Begrünung des Gebiets werden überarbeitet.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	19
Nein-Stimmen:	0

9.2. Immissionsschutzrecht

2. Immissionsschutzrecht

Aus der schalltechnischen Untersuchung vom 26.02.2021 der Fa. IBAS (Nr.20.12203-b01) geht hervor, dass es zu massiven Überschreitungen der Immissionswerte innerhalb des Plangebietes kommt. Die Orientierungswerte der DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - werden tagsüber um bis zu 7 dB(A) und nachts um bis zu 15 dB(A) in den Obergeschossen der Wohngebäude Überschritten. Selbst die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden überschritten, die Grenzwerte zum Gesundheitsschutz (tags 70 dB(A), nachts 60 dB(A) gerade noch eingehalten.

Der angedachte Lärmschutzwall von gerade einmal 3 m Höhe entfaltet kaum eine bzw. für die Obergeschosse (Höhe ca. 5,8 m) keine lärmmindernde Wirkung. Es verbleiben massive Überschreitungen der Orientierungswerte und auch der Grenzwerte der 16. BlmSchV. Selbst für die Tageszeit wird in weiten Teilen des Planungsgebietes der Grenzwert überschritten. Daher wird neben der aktiven Schallschutzmaßnahme entlang der Bahnlinie auch ein passiver Lärmschutz an den Gebäuden notwendig, um für den Innenraum einen für die Eigenart des betreffenden Gebietes angemessenen Schutz vor Lärmeinwirkungen zu erreichen. Dazu sollten u. a. eine lärmorientierte Grundrissgestaltung und für Schlaf-, Kinder- und Gästezimmer schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorgesehen werden. Aufgrund der enormen Überschreitungen der Immissionswerte sollte geprüft werden, ob die Anwendung von alternativen, aktiven Lärmschutzmaßnahmen möglich wäre. In Erwägung könnte die Errichtung einer Lärmschutzwand entlang der Bahnlinien gezogen werden, da eine Abschirmeinrichtung umso wirksamer ist, je näher sie an der Schallquelle liegt und die Sichtverbindung der Immissionsorte auf die Schallquelle unterbindet. Weitere Möglichkeiten, die den Lärmschutz verbessern würden, könnte ein Wall mit steiler Stützmauer sein, um eine größere Höhe des Lärmschutzwalles zu erreichen, oder eine Wall-Wand-Kombination. Ggf. könnte hier Rücksprache mit dem schalltechnischen Gutachter gehalten werden.

Darüber hinaus kommt es durch den Straßenverkehr der Bundesautobahn A73 zu Lärmeinwirkungen, die sich jedoch aufgrund der Entfernung zum Baugebiet kaum abschirmen lassen. Daher sind in jedem Fall passive Schallschutzmaßnahmen in Form entsprechender Grundrissorientierung, bewertete Bau-Schalldämmmaße und der Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszuführen. Die Lärmpegelbereiche der maßgeblichen resultierenden Außenlärmpegel, die zur Berechnung des erforderlichen bewerteten Bau-Schalldämmmaß notwendig sind, sind im Bebauungsplan sehr viel deutlicher anhand einer Abbildung herauszustellen. Ein Verweis auf das schalltechnische Gutachten ist nicht ausreichend, da aus den Anlagen die Einteilung del Bauparzellen und damit die genaue Position einzelner Bauvorhaben innerhalb der Pegelbereiche nicht ersichtlich ist. Bei Gebäuden in Bereichen mit einem maßgeblichen Außenlärmpegel von mehr als 70 dB(A) können besondere Ausführungen und Konstruktionen erforderlich werden. Die Festsetzungen zu Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen sind ebenfalls detaillierter zu beschreiben. Beispielsweise ist zu erläutern, wie oder in welche Himmelsrichtung die schutzbedürftigen Räume anzuordnen sind. Eine Überarbeitung der textlichen Festsetzungen ist in dieser Hinsicht vorzunehmen.

Aus Sicht des Lärmschutzes ist die geplante Ausweisung eines Wohngebietes in unmittelbarer Nähe zweier großer Lärmemittenten daher als sehr kritisch zu sehen.

Damit sich ein Bauwerber im Vorfeld ein entsprechendes Bild von der zu erwartenden Lärmsituation im Planungsgebiet machen kann, sollte auf die Überschreitungen der Orientierungs- und Grenzwerte in der Begründung zum Bebauungsplan hingewiesen und die schalltechnische Be-

rechnung des Büros IBAS zum Bestandteil des Bebauungsplans erklärt werden. Auch unter Nr. 1.7 der Festsetzungen sollte vorab auf die Überschreitung der maßgebenden Orientierungswerte eines allgemeinen Wohngebietes hingewiesen und danach die daraus notwendigen, detaillierteren Festsetzungen angefügt werden.

Aus Sicht des Lärmschutzes ist die Ausweisung des Wohngebiets kritisch zu sehen.

Würdigung des Sachverhalts:

Die Stellungnahme des Referats „Immissionsschutz“ wurde an den Fachgutachter weitergeleitet. Das Gutachten wurde dahingehend überarbeitet, dass statt eines herkömmlichen Lärmschutzwalls ein Wall mit einem Winkel von 45° errichtet wird. Damit wäre die Dammkrone rund 12,50 Meter vom Gleis entfernt. Die so errechneten Werte sind
günstiger als bei dem bislang geplanten Lärmschutzwall.

Beschluss:

Die Stellungnahme des Referats „Immissionsschutzrecht“ wird zur Kenntnis Genommen. Die Festsetzungen zum Immissionsschutz wurden überarbeitet. Auf Überschreitungen der Orientierungs- und Grenzwerte wird in den Planunterlagen hingewiesen, die schalltechnischen Untersuchungen sind Bestandteil des Bebauungsplanes.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	17
Nein-Stimmen:	0

Zwei StRäte waren bei der Abstimmung nicht im Raum anwesend.

9.3. Naturschutzrecht

3. Naturschutzrecht
Es bestehen keine Bedenken gegen das geplante Wohngebiet „Reundorfer Straße“, wenn die Unterlagen gemäß nachfolgenden Punkten überarbeitet werden:

Im Plangebiet ist gemäß der textlichen Begründung kein Vorkommen streng geschützter Arten bekannt. Diese Annahme entbehrt einer Grundlage, da keine Felderfassung stattgefunden hat. Ackerflächen sind potenziell Lebensraum von feldbrütenden Vögeln wie der Feldlerche. Es hat entweder eine Erfassung nach den fachlichen Vorgaben zu erfolgen oder es müsste eine „Worst Case“ Betrachtung durchgeführt werden.

Das Verfahren wird gemäß § 13b i.V. m. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt, sodass kein Ausgleich erbracht werden muss. Es gilt jedoch das Vermeidungs- und Minimierungsgebot und die Naturschutzbelange müssen fehlerfrei in der Abwägung berücksichtigt werden. Die genannten Minimierungsmaßnahmen sind ungenügend und im Hinblick auf Klima und Insektenschutz nicht zeitgemäß. Die Maßnahmen „Verwendung versickerungsfähiger Bodenbeläge“ hat gemäß Formulierung zudem keine bindende Wirkung. Vorgaben zu nachfolgenden Punkten sollten verbindlich festgelegt werden:

- Zur Vermeidung von schädlichen Auswirkungen auf Insekten sollten Auflagen zur insektenfreundlichen Beleuchtung für öffentliche und private Lichtquellen festgelegt werden.
- Zur Vermeidung von negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sollten Auflagen zur Farbgestaltung der Fassaden (z. B. keine grellen Farben) festgelegt werden.
- Eine positive Wirkung auf das innerörtliche Klima und den Wasserhaushalt haben Gründächer, die auf flachen Garagen und Nebengebäuden verbindlich festgelegt werden sollten sowie eine Fassadenbegrünung.

Um sicherzustellen, dass die zu pflanzenden Einzelbäume einen geeigneten Standort erhalten, sollte festgelegt werden, dass die Pflanzabstände mindestens 3 m zu angrenzenden Gehölzen oder Gebäuden betragen müssen. Der Traufbereich sollte von jeglicher Versiegelung freigehalten werden.

Bei der Artenauswahl der Pflanzliste ist die Stachelbeere aufgefallen, die im Gegensatz zu den anderen Arten nicht im Landkreis Lichtenfels autochthon ist. Diese ist zu streichen.

Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

Würdigung des Sachverhalts:

Artenschutz:
Es sollten Untersuchungen zum Artenschutz durchgeführt werden.

Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes:
Die vorgeschlagenen Formulierungen sollten in den Bebauungsplan übernommen werden.

Pflanzung von Einzelbäumen:
lm Bebauungsplan ist zu Baumpflanzungen Folgendes festgesetzt: „Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass die Bäume in einem Abstand von mindestens 2,50 Metern zu bestehenden und geplanten Ver- und Entsorgungsleitungen gepflanzt werden. Sollte dieser Abstand unterschritten werden, sind geeignete Schutzvorkehrungen gemäß Regelwerk „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ zu treffen.
Je 400 m2 nicht überbauter Grundstücksfläche ist mindestens ein einheimischer, großkroniger Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen.
Mindestqualität: Stammumfang 14-16 cm.
Die im Plan eingetragenen Baumstandorte sind Empfehlungen, der Standort kann innerhalb des Baugrundstücks verschoben werden. Unbebaute und unbefestigte Flächen sind zu begrünen, mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und zu unterhalten.
Zur freien Landschaft sind gemäß den Planeintragungen Gehölzpflanzungen vorzunehmen. Die im AGBGB geltenden Grenzabstände bezüglich Bepflanzungen im Privatbereich sind einzuhalten.“
Dies sollte dahingehend ergänzt werden, dass Pflanzabstände von mindestens drei Metern von angrenzenden Gebäuden oder Gehölzen einzuhalten sind und dass für alle Baumpflanzungen die Standorte mit mindestens 12 m³ Substrat/Wurzelraum herzustellen sind. lm Bereich von befestigen Flächen ist der Wurzelraum mit verdichtungsfähigem Substrat zu bauen.

Pflanzliste:
Die Stachelbeere sollte aus der Pflanzliste gestrichen werden.

Beschluss:

Die Stellungnahme des Referats „Naturschuhrecht“ wird zur Kenntnis genommen. Den Forderungen des Referats hinsichtlich Artenschutz, Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes, Pflanzung von Einzelbäumen und Änderung der Pflanzliste wird nachgekommen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	19
Nein-Stimmen:	0

9.4. Erschließungsanlagen

4. Erschließungsanlagen

Es wird angeregt, die zeichnerischen Festsetzungen öffentliche Straßenverkehrsflächen, Straßenbegrenzungslinie und Fußweg zumindest um die Angabe „Gesamtbreite“ (in m und cm) zu ergänzen.

Begründung:
Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, setzt ein privater Vorhabensträger den Bebauungsplan „Reundorfer Straße“ um, womit eine öffentlich-rechtliche Abrechnung der Baukosten der Straße zur Erschließung der Baugrundstücke in Form von Erschließungsbeiträgen ausscheiden dürfte.

Mit der Nichtfestsetzung zumindest der Gesamtbreite der öffentlichen Straßenverkehrsfläche ist unter Umständen darüber Streit vorprogrammiert, was der Vorhabensträger zu errichten hat oder nicht. Aus diesen Gründen wird dringend empfohlen, zumindest die Gesamtbreite der öffentlichen Straßenverkehrsflächen festzusetzen, sei es zeichnerisch oder textlich.

Eine darüber hinaus gehende zeichnerische Festsetzung der Breiten der einzelnen Straßenbestandteile (Gehweg, Fahrbahn, Bankettstreifen usw.) wird für nicht erforderlich erachtet; im Gegenteil, dies zwingt unter Umständen zu einer Änderung des Bebauungsplanes, wenn von derartigen cm-genauen Breiten von Teileinrichtungen der Erschließungsanlage bei Bauausführung abgewichen wird.

Ein (pauschaler) Verweis auf die Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen -RASt 06- zur Festsetzung der Breite der Straße ist u. E. nicht zielführend, da eine Richtlinie keine konkrete Aussage zu einem Einzelfall trifft.

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.imhoff@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 Oberflanken vom 20.12.2019, Az.:32-416/1/2019).

Wir bitten abschließend, uns das Ergebnis der Behandlung unserer Anregungen mitzuteilen.

Mit freundlichen Grüßen

Es wird angeregt, die Breite von Straßen- und Fußwegbereichen im Bebauungsplan festzusetzen.

Würdigung des Sachverhalts:

Der Anregung zu Erschließungsanlagen sollte nachgekommen werden. Die Breite der Erschließungsstraßen wird mit sechs Metern festgesetzt, gemessen jeweils von der Hinterkante Bordstein.

Beschluss:

Die Stellungnahme des Landratsamtes wird zur Kenntnis genommen. Der Anregung wird nachgekommen. Die geplanten Straßen werden auf eine Breite von sechs Metern vermaßt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	19
Nein-Stimmen:	0

10. Staatliches Bauamt Bamberg, E-Mail vom 27. September 2021

Stadt Bad Staffelstein / IVS GmbH
Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
IB IVS vom 17.08.2021

Unser Zeichen
S 22 – 4622

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Stadt Bad Staffelstein, Landkreis Lichtenfels;
Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für das Allgemeine Wohngebiet „Reundorfer Straße“ im Stadtteil Schönbrunn;
hier: Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 3 BauGB;

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Staatliche Bauamt Bamberg, Bereich Straßenbau, nimmt als zuständige Straßenbaubehörde für die Staatsstraße 2197 (Straße der Entwurfsklasse 3, gemäß den Richtlinien für die Anlage von Landstraßen (RAL)) Stellung zu der im Betreff beschriebenen Bauleitplanung.

Die unmittelbare verkehrliche Erschließung des Gebietes erfolgt über Gemeindestraßen. Die Anbindung an das überörtliche Straßennetz erfolgt östlich von Schönbrunn, wo eine Gemeindeverbindungsstraße in die St 2197 auf freier Strecke einmündet.
An der Einmündung in die Staatsstraße (in deren Bereich aufgrund fehlender Übersichtlichkeit und einer festgestellten Unfallhäufung im Zeitraum 2000 - 2002 die zulässige Höchstgeschwindigkeit auf 70 km/h beschränkt ist) fehlen wichtige straßenbauliche Elemente zur sicheren Führung von Ein- und Abbiegern, wie z.B. Linksabbiegestreifen und Fahrbahnteiler. Das Fehlen dieser Elemente muss als Indiz für potentiell nachteilige Auswirkungen auf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gewertet werden. Die Einmündung ist zwar im Unfallgeschehen derzeit unauffällig und nicht mehr als Unfallhäufungsstelle identifiziert worden. Dennoch ereigneten sich im Bereich der Einmündung in den letzten 10 Jahren 11 Unfälle mit 7 beteiligten Personen, davon waren 1 Schwer- und 6 Leichtverletzte.

Die weitere Erschließung von Bauflächen lässt das Verkehrsaufkommen an der Einmündung ansteigen und damit auch die Wahrscheinlichkeit für weitere Verkehrsunfälle. Die vorhandene straßenbauliche Ausbildung der Einmündung muss für einen sicheren Verkehrsablauf mittelfristig verbessert bzw. ergänzt werden.
Wir regen eine Überprüfung der Verkehrsverhältnisse an, ob hier nicht die Erweiterung der Bebauung als Anlass für verkehrliche bzw. straßenbauliche Verbesserungen an der Einmündung hergenommen werden sollte.

Gegen die Änderung der Bauleitplanung bestehen seitens des Staatlichen Bauamtes Bamberg keine Einwände, wenn die nachstehend genannten Punkte 1 - 2 beachtet werden:

1. Der zusätzlich induzierte Verkehr im Straßennetz als Folge der Planung ist anhand der geplanten Nutzung abzuschätzen und damit die Verkehrserschließung sowie die verträgliche Abwicklung des Verkehrs, insbesondere an der Einmündung in die Staatsstraße 2197, zu überprüfen.
2. Die Stadt Bad Staffelstein veranlasst gegebenenfalls eine richtliniengerechte Verbesserung der straßenbaulichen Ausbildung der Einmündung in die Staatsstraße 2197.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Das Staatliche Bauamt äußert sich zu zusätzlichem Verkehr sowie zur Einmündung der Gemeindeverbindungsstraße noch Bad Staffelstein und Schönbrunn in die St 2197.

Würdigung des Sachverhalts:

Abschätzung des zusätzlich induzierten Verkehrs:
Eine Abschätzung des durch das Baugebiet hervorgerufenen zusätzlichen Verkehrs sollte vorgenommen werden.

Verbesserung der Einmündung in die St 2197:
Bei der St 2197 handelt es sich um die für den Binnenverkehr wichtigste Verbindung zwischen Lichtenfels und Bad Staffelstein neben der Autobahn A 73. Daher sollte eine Überprüfung der Einmündung der Gemeindestraße in die Staatsstraße nicht ursächlich mit der Ausweisung des Baugebiets in Verbindung gebracht werden. Es kann nicht davon ausgegangen werden, dass der gesamte zusätzliche Verkehr über die genannte Einmündung östlich Schönbrunn erfolgen wird, sondern sich auf mindestens drei Einmündungen verteilen wird, neben der bereits genannten über die Einmündungen nordöstlich und südlich Schönbrunn.

Beschluss:

Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme des Staatlichen Bauamtes Bamberg vom 27. September 2021 zur Kenntnis. Eine Abschätzung des zusätzlichen Verkehrs wird vorgenommen. Bezüglich der Einmündung der Gemeindeverbindungsstraße nach Bad Staffelstein in die St 2197 werden Gespräche mit dem Staatlichen Bauamt geführt. Es ist jedoch nicht davon auszugehen, dass der gesamte neu entstehende Verkehr über die genannte Einmündung östlich Schönbrunn abgewickelt wird, sondern sich auf insgesamt mindestens drei bestehende Einmündungen verteilen wird.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	19
Nein-Stimmen:	0

11. Wasserwirtschaftsamt Kronach, E-Mail vom 28. September 2021

11.1. Wasserversorgung, Grundwasserschutz

Projekt-Nr.: 1.91.07
Projekt: Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für das Allgemeine Wohngebiet „Reundorfer Straße“ im Stadtteil Schönbrunn,
Stadt Bad Staffelstein/Susanne und Gerald Vetter, Schönbrunn, Landkreis Lichtenfels
Hier: öffentliche Auslegung gemäß
§ 3 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB).
-beschleunigtes Verfahren gemäß § 13b BauGB-

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum geplanten Vorhaben nehmen wir wie folgt Stellung:

1. Wasserversorgung, Grundwasserschutz

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

Die Wasserversorgung von Schönbrunn und damit auch des Planbereiches erfolgt über die Flachbrunnen Rothof im Maintal gemeinsam mit den Quellen am Staffelberg.
Die Wasserversorgungsanlage ist sowohl in qualitativer als auch in quantitativer Hinsicht als gesichert anzusehen. Der Wassermehrbedarf in Höhe von rd. 6.000 m²/a (30 Bauparzellen x 4 EW x 50 m³/d) sollte durch die Gewinnungsanlagen mit abgedeckt werden können. Zu den regelmäßig auftretenden Chlorid Belastungen im FB I und mittlerweile bereits auch im FB II sollte dringend eine weitergehende Ursachenforschung betrieben und darauf aufbauend eine effektive Abwehrstrategie entwickelt werden.
Der Nachweis ausreichender Druckverhältnisse ist durch die Stadt, als Betreiber der örtlichen WV-Anlage, in eigener Zuständigkeit zu führen.

Genauere Kenntnisse über die Grundwasserverhältnisse im Plangebiet liegen uns nicht vor, so dass diese bedarfsweise vor Ort erkundet werden müssen. Mit erhöhten Grundwasserständen ist aber zu rechnen, was bei der Planung von Unterkellerungen zu berücksichtigen wäre.
Sollte beabsichtigt werden, den Wärmebedarf im Planungsbereich über geothermische Anlagen sicherzustellen, weisen wir vorsorglich auf die notwendigen wasserrechtlichen Anzeige- und Genehmigungspflichten hin. Wir empfehlen in diesem Falle eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit dem zuständigen Wasserwirtschaftsamt Kronach.

Die Wasserversorgung für dos Gebiet kann gewährleistet werden.

Würdigung des Sachverhalts:

Die Angaben zu Wasserschutzgebieten sind bereits in der Begründung zum Bebauungsplan enthalten.
Die Hinweise zur Wasserversorgung sollten in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen werden, ebenso die Hinweise zu Chlorid Belastungen. Die Wasserversorgung des Planungsgebiets kann aus dem öffentlichen Netz gewährleistet werden.
lm Planungsgebiet ist aufgrund der Nähe zum Main mit erhöhten Grundwasserständen zu rechnen. Genaue Angaben zu Grundwasserständen sind dem vorliegenden Bodengutachten zu entnehmen.
Auf die Genehmigungspflicht für geothermische Anlagen wird im Zuge der Bauberatung hingewiesen.

Beschluss:

Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Kronach vom 28. September 2021 zur Kenntnis. Die Wasserversorgung kann aus dem öffentlichen Netz sichergestellt werden. Auf die Genehmigungspflicht geothermischer Anlagen wird im Zuge der Bauberatung hingewiesen. Die übrigen Hinweise des Wasserwirtschaftsamtes werden in die Begründung zum
Bebauungsplan aufgenommen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	19
Nein-Stimmen:	0

11.2. Abwasserbeseitigung, Gewässerschutz

2. Abwasserbeseitigung, Gewässerschutz

Die Abwasserentsorgung in Schönbrunn erfolgt im Trennsystem mit Überleitung des anfallenden Schmutzwassers zum Hauptort in das dortige Mischsystem und zur zentralen städtischen

Kläranlage Bad Staffelstein. Die Abwasserreinigung auf der Kläranlage entspricht dem Stand der Technik. Die Entwässerung des Baugebietes wird analog im Trennsystem
erfolgen, was auch die gesetzliche Regelung zur getrennten Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser berücksichtigt (vgl. § 55 Abs. 2 WHG).

Die Vorgaben in den Planunterlagen zur dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung und Regenwasserbewirtschaftung werden ausdrücklich begrüßt. In diesem Zusammenhang muss für Versickerungseinrichtungen auch dem nach Regelwerk erforderlichen Mindestabstand zum MHGW ein besonderes Augenmerk geschenkt werden. Bereiche, für die eine Versickerung vor Ort nicht möglich ist, sollen dem Schönbrunner Wasser zugeführt werden.
Der dazu notwendige Flächenbedarf ist im Bebauungsplan zu berücksichtigen. Auch auf Privatgrundstücken müssen die notwendigen Rückhalte- und Sickerflächen vorgesehen werden.

Soweit die Festlegungen der NWFreiV bzw. des Gemeingebrauches nicht greifen, wird auf die wasserrechtliche Genehmigungspflicht hingewiesen. Wir dürfen dazu auch auf das bereits seit längerer Zeit laufende Verfahren zur wasserrechtlichen Genehmigung der Niederschlagswassereinleitungen im gesamten Stadtgebiet hinweisen. Ggf. ist für das Entwässerungsgebiet Schönbrunn hierzu noch eine Aktualisierung der ins Verfahren eingebrachten Antragsunterlagen sinnvoll. Ansonsten wären für das Baugebiet entsprechende Antragsunterlagen rechtzeitig vorab bei der Genehmigungsbehörde, dem Landratsamt Lichtenfels, einzureichen.
Für die zentrale Niederschlagswasserbeseitigung sollten dann im Baugebiet entsprechende Flächenanteile eingeplant werden.

Wir möchten in diesem Zusammenhang auf die Broschüre „Wassersensible Siedlungsentwicklung in Bayern“ (https://www.bestellen.bayern.de/shoplink/stmuv Wasser 018.htm) hinweisen.
Diese enthält Empfehlungen und Beispiele für ein klimaangepasstes Regenwassermanagement. Bei Neuplanungen, aber auch bei Änderungen im Bestand.

Für die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer ist eine quantitative Beurteilung nach LfU Merkblatt 4.4/22 / DWA-M 153 erforderlich. Sofern diese ergibt, dass vor Einleitung eine Drosselung erforderlich ist, sind die dazu erforderlichen Rückhalteflächen im Bebauungsplan festzusetzen.

<u>Vorschlag zur Änderung des Plans:</u>
Festsetzung der Flächen, die für die Versickerung, Ableitung bzw. Retention von Niederschlagswasser erforderlich sind (entsprechend der Erschließungskonzeption).

<u>Vorschlag für Festsetzungen:</u>
„Bei Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie z.B. Pflasterung mit mind. 30 % Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke.“

„Flachdächer (0 Grad-15 Grad) sind mindestens mit einem Anteil von 60 % der Dachflächen - ausgenommen Flächen für technische Dachaufbauten - bei einer Substratschicht von mindestens 8 cm mit Gräsern und Wildkräutern zu bepflanzen und so zu unterhalten. Ausnahmen für Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie können zugelassen werden.“

Die Ausarbeitung eines Bodenmanagementplans zum Umgang mit dem anfallenden Bodenaushub wird empfohlen.

Das Wasserwirtschaftsamt macht Angaben zur Abwasserbeseitigung.

<u>Würdigung des Sachverhalts:</u>

Die Angaben zur Niederschlagswasserbeseitigung sollten in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen werden. Die Einleitmengen werden von dem mit der Entwässerung des

Stadtgebiets beauftragtem Ingenieurbüro ermittelt. Der mittlere höchste Grundwasserstand (MHGW) ist dem vorliegenden Bodengutachten zu entnehmen.

Der Hinweis zur Bodenversiegelung sollte gemäß der Empfehlung des Wasserwirtschaftsamtes als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen werden.

Beschluss:

Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes wird zur Kenntnis genommen. Den Forderungen zur Abwasserbeseitigung und zum Gewässerschutz wird nachgekommen. Die möglichen Einleitmengen für Niederschlagswasser werden vom beauftragten Fachbüro errechnet und vorgegeben.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	19
Nein-Stimmen:	0

11.3. Überschwemmungsgebiete, Hochwasserschutz, Gewässerentwicklung

3. Überschwemmungsgebiete, Hochwasserschutz, Gewässerentwicklung

Das geplante Vorhaben befindet sich außerhalb des festgesetzten und faktischen Überschwemmungsgebietes HQ100 des Mains, einem Gewässer I. Ordnung.

Das Planungsgebiet befindet sich jedoch in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten (HQ100). Es ist vom Wirkungsbereich eines Extremhochwassers (HQExtrem) betroffen. Es besteht die entsprechende nachrichtliche Übernahme- und Kennzeichnungspflicht. Zum Schutz von Leben und Gesundheit sowie zur Vermeidung erheblicher Sachschäden sind je nach Betroffenheit Sicherungs- und Vorsorgemaßnahmen erforderlich (§ 78b Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 WHG). Über die nachfolgend genannten Festsetzungsvorschläge hinaus, sollten weitere Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 Buchst. c BauGB getroffen werden, um die Schäden bei Extremhochwasser zu minimieren. Es wird empfohlen, hierfür eine Risikobeurteilung durchzuführen. Die Anwendung der gemeinsamen Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ von StMB und StMUV wird dringend empfohlen.

Es wird empfohlen die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude im Gefahrenbereich (HQExtrem) über die Höhe des HQExtrem auszulegen (Dazu sollte der Planer möglichst Kote(n) im Plan und Bezugshöhen angeben.).
Gebäude/Wohngebäude sind bis zu dieser Höhe (HQExtrem) hochwasserangepasst zu errichten (Keller wasserdicht und auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Tiefgaragenzufahrten, Installationsdurchführungen etc.; grundsätzlich sollte jedoch auf Kellerbauteile im Gefahrenbereich komplett verzichtet werden).

Die Gebäudetechnik, insbesondere die Heizungs-, Abwasser- und Elektroinstallation muss an das Extremhochwasser (HQExtrem) angepasst sein.

Hinweis zur Änderung des Plans:

Das Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten ist im Plan nachrichtlich zu übernehmen.

Die Hochwasserstände für das HQExtrem sind gesondert beim WWA Kronach anzufragen.

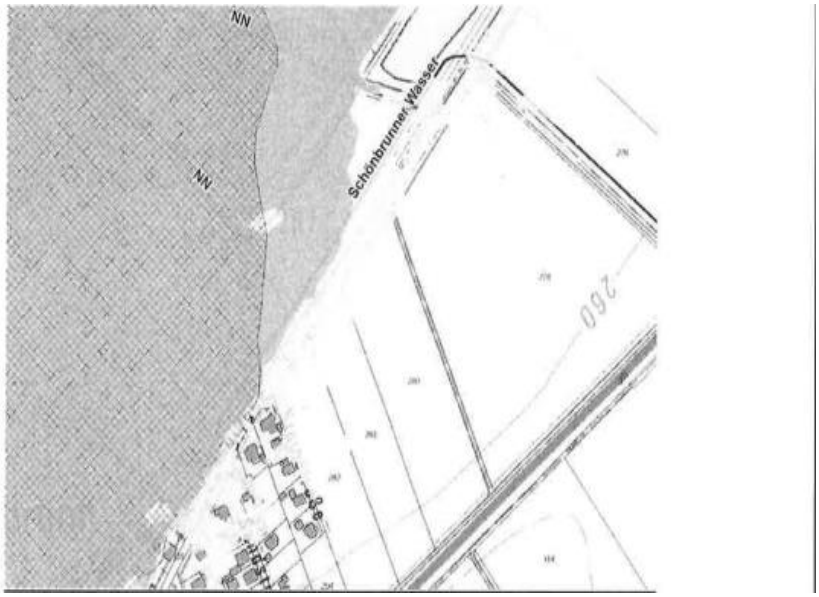


Abbildung 1 Karte Überschwemmungsgebiet (kariert = festgesetztes Überschwemmungsgebiet; dunkelblau = faktisches Überschwemmungsgebiet HQ100; hellblau = Überschwemmungsgebiet HQExtrem)

Am Rande des Vorhabengebietes verläuft das Schönbrunner Wasser, ein Gewässer III. Ordnung. Durch die Maßnahme darf das Gewässer nicht beeinträchtigt werden.

Weitere Hinweise:

Durch bauliche Maßnahmen und eine hochwasserangepasste Bauweise sowie Nutzung können Schäden am Bauvorhaben durch Überflutungen begrenzt oder gar vermieden werden (Hinweis: Hochwasserfibel des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung).
Entsprechende Vorkehrungen obliegen auch den Bauherren (§ 5 Abs. 2 WHG).

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

Auf die teilweise Lage im Überschwemmungsgebiet bei Extremhochwasser des Mains wird hingewiesen.

Würdigung des Sachverhalts:

Auf die teilweise Lage im wassersensiblen Bereich des Mains wird in der Begründung zum Bebauungsplan hingewiesen. Der nordwestliche Teil des Planungsgebiets liegt demnach im Bereich des Extremhochwassers des Mains. Dies sollte im Plan gekennzeichnet werden. Es sollte empfohlen werden, die Erdgeschossfußbodenhöhe mindestens 50 cm über der natürlichen Geländeoberfläche auszulegen.

Beschluss:

Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes wird zur Kenntnis genommen. Die Angaben zu Überschwemmungsgebieten und Hochwasserschutz werden in die Planunterlagen aufgenommen. In die Planunterlagen wird die Empfehlung aufgenommen, die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe mindestens 50 cm über dem natürlichen Geländeanzulegen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	19
Nein-Stimmen:	0

11.4. Altlasten, vorsorgender Bodenschutz

4. Altlasten, vorsorgender Bodenschutz

4.1 Altlasten

Es wird empfohlen, eine Anfrage bezüglich eventueller Altlastenverdachtsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans beim Landratsamt Lichtenfels vorzunehmen, sofern noch nicht geschehen.

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.

Auf den „Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ der ARGEBAU, der mit StMIS vom 18.04.02, Az. IIB5-4611.110-007/91 in Bayern verbindlich eingeführt wurde, wird hingewiesen.

Sollten bei Erschließungs- und Baumaßnahmen Anzeichen gefunden werden, die auf einen Altlastenverdacht (Verdacht auf Altlasten, schädliche Bodenveränderungen, Grundwasserverunreinigungen) schließen lassen, ist das Landratsamt umgehend zu informieren. Weiterhin wäre bei Altlastenverdacht die Einbindung eines privaten Sachverständigen nach § 18 BBodSchG angezeigt.

4.2 Bodenschutz

Durch Art. 12 BayBodSchG sind Staat, Gemeinden, Landkreise, Bezirke und sonstige juristische Personen des öffentlichen Rechts gesetzlich verpflichtet, vorbildhaft dazu beizutragen, dass die Zielsetzungen und Grundsätze des § 1 BBodSchG erreicht werden. Durch das Vorhaben werden die Belange des Schutzgutes Boden berührt (siehe auch BauGB, Anlage 1 zu § 2 Absatz 4 und §§ 2a und 4c). Deshalb sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Boden aufzuzeigen.

Der Vorhabensbereich liegt geologisch im Bereich pleistozäner Terrassenschotter des Mains, teilweise mit Flugsanddecke. Bodenkundlich liegen sandige Braunerden mit Grundwassereinfluss im Untergrund vor. In den tieferen Bereichen liegen Gley-Braunerden vor. Es können in diesen Böden geogen erhöhte Schadstoffgehalte (Nickel, Blei und Zink, vgl. BAG-Einheit 31, Vollzugshilfe Hintergrundwerte) vorliegen. Dies kann die Verwertungsmöglichkeit von Bodenmaterial einschränken. Es wird empfohlen, bei der ordnungsgemäßen Verwertung bzw. Entsorgung ein Fachbüro zu beteiligen.

Mit hoch anstehendem bzw. stark schwankendem Grundwasser ist zu rechnen. Durch die Bebauung gehen aus Sicht des Bodenschutzes wertvolle Böden mit sehr hoher Retentionsfähigkeit (Hochwasserschutz in der Fläche) und hoher Infiltrationsfähigkeit (Grundwasserneubildung) teilweise verloren. Bei hohem Grundwasserstand und Unterkellerungen geht zudem potentielles Volumen für das Grundwasser verloren. Es wird daher empfohlen, die Flächenversiegelung auf ein Minimum zu begrenzen und auf eine Unterkellerung zu verzichten bzw. Teilunterkellerungen anzustreben.

Folgende Vorgaben sind einzuhalten:

- Im neu zu bebauenden Bereich sind der belebte Oberboden (Mutterboden) und der kulturfähige Unterboden (Auenlehm) nach § 22 BauGB zu schonen, getrennt abzutragen,

fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und nach den Vorgaben des §12 BBodSchV ortsnah möglichst innerhalb der gleichen bodenkundlichen und geologischen Einheit fachgerecht zu verwerten.

- Der nicht kulturfähige Unterboden (Sande, Kiese) und das Untergrundmaterial sollten innerhalb des Vorhabenbereiches in technischen Bauwerken (z. B. Geländeanpassungen) verwendet werden, um eine Entsorgung zu vermeiden.
- Bei überschüssigem Aushubmaterial sind abhängig vom jeweiligen Entsorgungsweg die rechtlichen und technischen Anforderungen (z. B. § 12 BBodSchV, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, LAGA M 20 1997 sowie DepV) maßgeblich.
- Für die oben genannten Punkte ist für die verschiedenen Bauphasen (Erschließung, Bebauung), auch angesichts der vermutlich geogen erhöhten Hintergrundwerte, ein **Bodenmanagementkonzept** zu erstellen (Massenbilanzen, Verwertungs-/Entsorgungskonzept).
- Es sind DIN 18300 (Erdarbeiten), DIN 18915 (Bodenarbeiten im Landschaftsbau, hier v.a. Hinweise zur Vermeidung von Verdichtung), DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial) und DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben) entsprechend zu berücksichtigen. Bei Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht sind die Vorgaben des § 12 BBodSchV zu beachten.
- Aufgrund der Flächengröße (> 2 ha) und der Sensibilität des Standorts wird gemäß DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben) eine Bodenkundliche Baubegleitung (BBB) dringend empfohlen, die bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben basierend auf einem vorhabenbezogenen Bodenschutzkonzept die notwendigen Maßnahmen zum Erhalt oder zur Wiederherstellung der natürlichen Bodenfunktionen und der damit verbundenen Bodenqualität überwacht und sicherstellt. Die BBB soll zumindest von der Planung bis zur Erschließung beteiligt werden und konkrete bodenschutzfachliche Vorgaben für die spätere Bebauung der Einzelparzellen festlegen bzw. vorschlagen.

Im Übrigen wird im Umgang mit Bodenmaterial auf die einschlägigen Gesetze und Merkblätter verwiesen:
http://www.lfu.bayern.de/abfall/mineralische abfaelle/bodenmaterial/index.htm

Häufige Fragen im Zusammenhang mit Bodenaushub beantwortet folgender Link:
https://www.lfu.bayern.de/abfall/mineralische abfaelle/faq bodenaushub/index.htm

Mit freundlichen Grüßen

Altlastverdachtsflächen sind nicht betroffen.

Würdigung des Sachverhalts:

Altlasten:
Die Angaben zu Altlasten sind bereits in der Begründung zum Bebauungsplan enthalten und sollten gemäß den Angaben des Wasserwirtschaftsamtes ergänzt werden. Das Landratsamt Lichtenfels ist an diesem Verfahren beteiligt.
Bodenschutz:
Die Angaben zum Bodenschutz sollten in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen werden.

Beschluss:

Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes wird zur Kenntnis genommen. Die Angaben zu Altlasten und Bodenschutz werden in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen und im Zuge der Erschließungsarbeiten beachtet.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	19
Nein-Stimmen:	0

12. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Coburg-Kulmbach, E-Mail vom 29. September 2021

Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für das Allgemeine Wohngebiet „Reundorfer Straße“ im Stadtteil Schönbrunn,
Stadt Bad Staffelstein/Susanne und Gerald Vetter, Schönbrunn, Landkreis Lichtenfels

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten in Coburg nimmt zum o.g. Vorgang wie folgt Stellung:

Gegen die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bestehen aus landwirtschaftlicher Sicht grundsätzlich keine Einwände.

Immissionen durch benachbarte landwirtschaftliche Bewirtschaftung
Das Planungsgebiet grenzt unmittelbar an landwirtschaftliche Nutzflächen. Auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung können Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen, auch außerhalb üblicher Arbeitszeiten, auf das Baugebiet einwirken.
Diese sind von den Anwohnern im Rahmen der gesetzlichen Regelungen hinzunehmen.

Arten- und Insektenschutz
Mittlerweile plädiert eine breite Öffentlichkeit gegen Insektensterben und für einen gesicherten Artenschutz.
Bei dieser Thematik hat auch die steigende Lichtverschmutzung bzw. der Beleuchtungseinsatz unserer Wohn- bzw. Gewerbegebiete einen immensen Anteil, insbesondere wenn diese Siedlungen an die Feldflur angrenzen.
Wir werben daher ausdrücklich um den Einsatz von intelligenten und effizienten Straßenbeleuchtungsanlagen.
Lichtmanagementsysteme können hier einen aktiven Beitrag zur Lichtökologie leisten, wenn beispielsweise ab 22:00 Uhr die Lichtintensität halbiert und ab 24.00 Uhr die Beleuchtung auf ein Minimum reduziert wird. Auch eine Farbveränderung (Blautöne) in den Nachtstunden wird von als Insekten unattraktiv wahrgenommen.
Ein naturverträglicher Lichteinsatz bringt, nach unserer Einschätzung, auch positive ökonomische und klimapolitische Aspekte.

Niederschlagswasser/Grundwasserbildung
Nach unserer Ansicht muss das Niederschlagswasser künftig wieder Vorort versickern. Ein Ansatz über Zisternen (auch gemeinschaftlich genutzt) Regenwasser rück zuhalten, sowie über Sickermulden o.ä. einen Verbleib bzw. eine Grundwasserzuführung zu erreichen halten wie für einen Schritt in die richtige Richtung.

Benachbarte Kulturlandschaft
Gerne bieten wir die benachbarte randwirtschaftliche Kulturlandschaft zur Naherholung an.
Wir bitten jedoch eindringlich, Vorkehrungen zu treffen, landwirtschaftliche Nutzflächen zu respektieren und nicht als Hundeklo o.ä. zu missbrauchen.
wir bitten um gegenseitige Rücksichtnahme und um ein tolerantes Miteinander.

Mit freundlichen Grüßen

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Coburg-Kulmbach gibt vier Hinweise zur vorgelegten Planung.

Würdigung des Sachverhalts:

Immissionen durch benachbarte landwirtschaftliche Bewirtschaftung:
Ein Hinweis, dass Immissionen durch landwirtschaftlichen Betrieb von den Anwohnern hinzunehmen sind, ist bereits in der Begründung zum Bebauungsplan enthalten und sollte noch ergänzt werden.

Arten- und Insektenschutz:
Ein Hinweis, insektenfreundliche Beleuchtungssysteme zu verwenden, ist bereits in der Begründung zum Bebauungsplan enthalten und sollte noch ergänzt werden.

Niederschlagswasser/Grundwasserbildung:
Die Festsetzungen zur Niederschlagswasserrückhaltung und -versickerung werden begrüßt.

Benachbarte Kulturlandschaft:
Die Hinweise sollten zur Kenntnis genommen werden.

Beschluss:

Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Coburg-Kulmbach vom 29. September 2021 zur Kenntnis. Die Hinweise auf landwirtschaftliche Immissionen und insektenfreundliche Beleuchtungen in der Begründung zum Bebauungsplan werden gemäß den Angaben des Amtes ergänzt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	19
Nein-Stimmen:	0

13. Regierung von Oberfranken, Bayreuth, E-Mail vom 30. September 2021

zu betreffender Planung teilen wir Folgendes mit:

- Wenn erst eine in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans in Bezug genommene DIN-Vorschrift abschließend bestimmt, unter welchen Voraussetzungen bauliche Anlagen im Plangebiet zulässig sind, ist den dargelegten rechtsstaatlichen Anforderungen an die Verkündung von Rechtsnormen nicht allein dadurch genügt, dass die Gemeinde den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 3 BauGB bekannt macht. Sie muss vielmehr sicherstellen, dass die Betroffenen auch von der DIN-Vorschrift verlässlich und in zumutbarer Weise Kenntnis erlangen können. Das kann sie dadurch bewirken, dass sie die in Bezug genommene DIN-Vorschrift bei der Verwaltungsstelle, bei der auch der Bebauungsplan eingesehen werden kann, zur Einsicht bereit hält und hierauf in der Bebauungsplanurkunde hinweist (BVerwG, Beschluss vom 29.07.2010 - 4 BN 21/10). Wir weisen auf das Erfordernis der Auslegung hin und regen an, einen entsprechenden Hinweis in die Bebauungsplanurkunde aufzunehmen.
- Zur Ergänzung der Flächennutzungsplanfertigung der Regierung von Oberfranken wird nach Anpassung des Flächennutzungsplans (süd-östlicher Planbereich) im Wege der Berichtigung, §§ 13b, 13a Abs. 2 Nr.2 Hs. 3 BauGB, um Mitteilung und Übermittlung einer Planzeichnung in der berichtigten Fassung gebeten.

Mit freundlichen Grüßen

Die Regierung weist darauf hin, dass die zitierten DIN-Vorschriften zur Einsicht bereit zu halten sind.

Würdigung des Sachverhalts:

Der Hinweis sollte zur Kenntnis genommen werden.

Beschluss:

Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme der Regierung von Oberfranken, Bayreuth, vom 30. September 2021 hinsichtlich der Bereithaltung der einschlägigen DIN-Vorschriften zur Kenntnis.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	19
Nein-Stimmen:	0

14. Stadt Lichtenfels, Schreiben vom 16. September 2021, eingegangen am 20. September 2021

Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für das Allgemeine Wohngebiet „Reundorfer Straße“ im Stadtteil Schönbrunn

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Lichtenfels hat in der Sitzung vom 14.09.2021 als Träger öffentlicher Belange das o. g. Bauleitverfahren behandelt.
Das Gremium äußerte dabei große Bedenken bzgl. der Betreuungssituation im Kindergarten Schönbrunn. Daher sollte sich die Stadt Bad Staffelstein als Träger des Zweckverbandes „Kindergarten Schönbrunn“ überlegen, wo die zusätzlich benötigten Betreuungsplätze geschaffen werden.

Seitens der Stadt Lichtenfels möchten wir Sie zudem bitten uns zu informieren, wie der Stadtrat der Stadt Bad Staffelstein abgewogen hat.

Eine Teilnahme am weiteren Verfahren wird ausdrücklich gewünscht.

Mit freundlichen Grüßen

Der Bau- und Umweltausschuss Lichtenfels äußert Bedenken wegen der Betreuungsplätze im Kindergarten Schönbrunn.

Würdigung des Sachverhalts:

Die Bedenken der Stadt Lichtenfels sollten zur Kenntnis genommen werden. Eine Erweiterung des Kindergartens in Schönbrunn ist aufgrund der baulichen Situation am bestehenden Standort nicht möglich. Mit der Ausweisung neuer Bauflächen soll der Standort und der Bestand des Kindergartens langfristig gesichert werden.

Beschluss:

Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme der Stadt Lichtenfels vom 16. September 2021 zur Kenntnis. Die Ausweisung neuer Bauflächen dient mittelfristig auch der Sicherung des Standorts und des Bestands des Kindergartens in Schönbrunn.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	19
Nein-Stimmen:	0

III. Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden ohne Einwände

15. Regionaler Planungsverband Oberfranken-West, Bamberg, E-Mail vom 25. August 2021

16. Gemeinde Großheirath, Schreiben vom 10. September 2021, eingegangen am 13. September 2021

IV. Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden ohne Äußerung

Alle Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurden im Schreiben vom 17. August 2021 gebeten, bis spätestens 1. Oktober 2021 zu der Bauleitplanung Stellung zu nehmen.
Stillschweigend wurden noch Stellungnahmen berücksichtigt und in diese Abwägung eingearbeitet, die bis zum 30. November 2021 bei uns eingegangen sind. Nachdem auch dieser Termin ohne Stellungnahme seitens einzelner Stellen verstrichen ist, wird davon ausgegangen, dass die von diesen Beteiligten wahrzunehmenden öffentlichen Belange durch die Bauleitplanung nicht berührt werden. Zur Vollständigkeit werden diese Stellen nachfolgend aufgeführt:

17. Handwerkskammer für Oberfranken, Bayreuth

18. Bayerischer Bauernverband, Geschäftsstelle Lichtenfels-Coburg

19. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Referat Bauleitplanung, München

20. Markt Ebensfeld

Bis wann sollen nach dem Verkauf die Grundstücke bebaut werden, interessierte StR Freitag. Nach Auskunft von Erstem Bürgermeister Schönwald wurde mit dem Anbieter und Zweitem Bürgermeister Stich eine Bebauung innerhalb von 5 Jahren vereinbart.

Beschluss:

Der Stadtrat der Stadt Bad Staffelstein beschließt nach erfolgter Abwägung überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplanes „Schönbrunn - Reundorfer Straße" in der Fassung vom 15.02.2022 als Satzung.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	19
Nein-Stimmen:	0

TOP 3	**Verabschiedung von Geschäftsleiter Wolfgang Hörath**

Sachverhalt / Rechtslage:

Erster Bürgermeister Schönwald würdigte das langjährige Engagement von Herrn Geschäftslei-

ter Wolfgang Hörath und bedankte sich für die hervorragende Zusammenarbeit. Dem schlossen sich die Fraktionsvorsitzenden einzeln mit persönlichen Dankesworten an.

Herr Hörath wurde in den Ruhestand verabschiedet.

TOP 4	Sonstiges öffentlich

Sachverhalt / Rechtslage:

Nachdem neue Fördermittel für den Bau von Geh- und Radwegen zur Verfügung stehen, bat StR Freitag, beim Staatl. Bauamt Bamberg die Weiterführung des Radweges entlang der St2204 anzuregen.

Erster Bürgermeister Schönwald informierte das Gremium, dass auf der St2204 im Kreuzungsbereich Stublang nach dem tragischen Verkehrsunfall bereits erste verkehrstechnische Verbesserungen vorgenommen wurden (70er Zone und Stopschilder). Weitere Eingaben zur Verbesserung der Verkehrssituation im Bereich Horsdorf und Loffeld gingen bei der Stadtverwaltung ein.

Die Vorkaufsrechte und das Protokoll der Sitzung vom 17.01.2022 wurden in Umlauf gegeben. Einwendungen zum Protokoll wurden nicht erhoben, so dass es als genehmigt gilt.

Für die Richtigkeit:

M a r i o S c h ö n w a l d
Erster Bürgermeister

L e p p e r t
Geschäftsleiter