

SITZUNG

Gremium:	Grundstücks-, Umwelt- und Bauausschuss
Sitzungstag:	Dienstag, den 08.02.2022
Sitzungsort:	im Mehrzweckraum, Adam-Riese-Halle, St-Georg-Str. 12, 96231 Bad Staffelstein
Beginn:	14:00 Uhr
Ende:	14:55 Uhr

Von den 11 ordnungsgemäß geladenen Mitgliedern des Grundstücks-, Umwelt- und Bauausschusses waren 9 anwesend, 4 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. Baupläne
 - 1.1. Bauantrag über Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses auf Fl.Nr. 175/18, Gemarkung Uetzing (Theisenort 10d)
 - 1.2. Bauantrag über Sanierung des bestehenden Einfamilienwohnhauses und Erweiterung mit zwei Wohnungen auf Fl.Nr. 6, Gemarkung Uetzing (Kirchweg 32)
 - 1.3. Bauantrag über Umbau/Nutzungsänderung eines Betriebsgebäudes in Pharmazentrisches Lager und Büro auf Fl.Nr. 983, Gemarkung Bad Staffelstein (Lichtenfelser Str. 42)
 - 1.4. TEKTUR zum genehmigten Bauantrag über Errichtung eines Einfamilienhauses mit Carport auf Fl.Nr. 32, Gemarkung Frauendorf (Döritzenweg 1)
 - 1.5. TEKTUR zum genehmigten Bauantrag über Neubau Kulturscheune mit Feuerwehrstellplatz, Neubau Gemeinschaftshaus auf Fl.Nrn. 280, 282, Gemarkung Wolfsdorf (Nähe Romansthaler Straße)
2. Sonstige öffentliche Tagesordnungspunkte
 - 2.1. Erlass der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung Stadel-Nord; Abwägung der im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen; Satzungsbeschluss
 - 2.2. 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. Der Gremiums vorsitzende bat um Behandlung des TOP Ö1.3, das Gremium stimmte dem einstimmig zu.

TOP 1	Baupläne
TOP 1.1	Bauantrag über Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses auf Fl.Nr. 175/18, Gemarkung Uetzing (Theisenort 10d)

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag über Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses auf Fl.Nr. 175/18, Gemarkung Uetzing (Theisenort 10d), wird erteilt. Ebenso die erforderliche Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Uetzing – Am Theisenort“ hinsichtlich Traufhöhe über 7,65 m.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 9
Nein-Stimmen: 0

TOP 1.2	Bauantrag über Sanierung des bestehenden Einfamilienwohnhauses und Erweiterung mit zwei Wohnungen auf Fl.Nr. 6, Gemarkung Uetzing (Kirchweg 32)
----------------	--

Ein Stadtrat war wegen persönlicher Beteiligung nach Art. 49 GO bei Beratung und Abstimmung nicht anwesend.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag über Sanierung des bestehenden Einfamilienwohnhauses und Erweiterung mit zwei Wohnungen auf Fl.Nr. 6, Gemarkung Uetzing (Kirchweg 32), wird erteilt.

Das Vorhaben liegt innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile (§ 34 Abs. 1 BauGB) und fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die vorhandene Umgebungsbebauung ein. Die nach Maßgabe der städtischen Stellplatz und Garagensatzung und Würdigung des Bestandschutzes erforderlichen sieben Stellplätze werden auf dem Grundstück nachgewiesen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 8
Nein-Stimmen: 0

TOP 1.3	Bauantrag über Umbau/Nutzungsänderung eines Betriebsgebäudes in Pharmazentriskches Lager und Büro auf Fl.Nr. 983, Gemarkung Bad Staffelstein (Lichtenfelser Str. 42)
----------------	---

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag über Umbau/Nutzungsänderung eines Betriebsgebäudes in ein Pharmazentrisches Lager und Büro auf Fl.Nr. 983, Gemarkung Bad Staffelstein (Lichtenfelser Str. 42), wird erteilt.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Bad Staffelstein-Gewerbegebiet Ost II“, die geplante Umnutzung entspricht den darin enthaltenen Festsetzungen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 9
Nein-Stimmen: 0

TOP 1.4	TEKTUR zum genehmigten Bauantrag über Errichtung eines Einfamilienhauses mit Carport auf Fl.Nr. 32, Gemarkung Frauendorf (Döritzenweg 1)
----------------	---

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur TEKTUR zum genehmigten Bauantrag über Errichtung eines Einfamilienhauses mit Carport auf Fl.Nr. 32, Gemarkung Frauendorf (Döritzenweg 1), wird erteilt.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich der „Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung Frauendorf-Ost“ und fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die vorhandene Umgebungsbebauung ein (§ 34 Abs. 1 BauGB).

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 9
Nein-Stimmen: 0

TOP 1.5	TEKTUR zum genehmigten Bauantrag über Neubau Kulturscheune mit Feuerwehrstellplatz, Neubau Gemeinschaftshaus auf Fl.Nrn. 280, 282, Gemarkung Wolfsdorf (Nähe Romansthaler Straße)
----------------	--

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur TEKTUR zum genehmigten Bauantrag über Neubau Kulturscheune mit Feuerwehrstellplatz, Neubau Gemeinschaftshaus auf Fl.Nrn. 280, 282, Gemarkung Wolfsdorf (Nähe Romansthaler Straße), wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 9
Nein-Stimmen: 0

TOP 2	Sonstige öffentliche Tagesordnungspunkte
--------------	---

TOP 2.1	Erlass der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung Stadel-Nord; Abwägung der im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen; Satzungsbeschluss
----------------	---

Sachverhalt / Rechtslage:

Der Stadtrat der Stadt Bad Staffelstein hat in seiner Sitzung am 19.10.2021 den durch die Bauverwaltung erstellten Entwurf der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung „Stadel – Nord“ gebilligt. Im Rahmen des Planverfahrens wurde der Öffentlichkeit, den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange in der Zeit vom 16.12.2021 bis zum 17.01.2022 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Die Auslegung des Satzungsentwurfes wurde vom 09.12.2021 bis 26.01.2022 öffentlich bekannt gemacht. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden durch das Stadtbauamt geprüft und mit den planerischen Belangen gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen (§ 1 Abs. 7 BauGB) und sind im Einzelnen nachstehend aufgeführt.

1. Beteiligung der Öffentlichkeit

Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

2. Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange***2.1. Behörden und Träger öffentlicher Belange die keine Stellungnahme abgegeben haben***

Stadt Scheßlitz, Hauptstr. 34, 96110 Scheßlitz

Bayernwerk Netz AG, Hermann-Limmer-Str. 9, 95326 Kulmbach

Staatliches Bauamt Bamberg, Franz-Ludwig-Str. 21, 96247 Bamberg

Stadt Lichtenfels, Marktplatz 1 + 5, 96215 Lichtenfels

Gemeinde Untersiemau, Rathausplatz 3, 96253 Untersiemau

Marktgemeinde Ebensfeld, Rinnigstr. 6, 96250 Ebensfeld

Gemeinde Itzgrund, Rathausstr. 4, 96274 Itzgrund

Bayerischer Bauernverband, Lichtenfelser Str. 9, 96231 Bad Staffelstein

Kreisbrandrat des Landkreises Lichtenfels, Burkheim, Hohlgrund 1, 96234 Altenkunstadt

Deutsche Telekom Technik GmbH, Niederlassung Süd, Memmelsdorfer Str. 209 a, 96052 Bamberg

Zweckverband zur Wasserversorgung der Banzer Gruppe, Marktplatz 1, 96231 Bad Staffelstein

2.2. Behörden und Träger öffentlicher Belange, die keine Einwendungen erhoben haben

**Regionaler Planungsverband
Oberfranken-West
Ludwigstraße 23
96052 Bamberg**

Stellungnahme vom 03.01.2022

...„gegen die vorliegende Planung der Stadt Bad Staffelstein, Landkreis Lichtenfels, werden aus regionalplanerischer Sicht keine Einwände erhoben.“...

2.3. Behörden und Träger öffentlicher Belange, die eine Stellungnahme abgegeben haben

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

Stellungnahme vom 11.01.2022

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

1. Baurecht

1.1 In den zeichnerischen Hinweisen des Planteils der Satzung kann „vorhandenes Denkmal mit Denkmalnummer“ entfallen, da auf dem Plan keines enthalten ist; dies gilt auch für „kartiertes Biotop“, da nur auf dem separaten Lageplan ganz im östlichen Bereich etwas über dem Nordpfeil ein kleiner Zipfel eines Biotops ersichtlich ist, der jedoch keine Auswirkungen auf den Satzungsbereich hat.

1.2 In den Verfahrensvermerken in Nr. 2 ist das Enddatum der Auslegung von 17.01.2021 in 17.01.2022 auszubessern. In Nr. 3 ist ggf. der Textteil zur erneuten Auslegung nach § 4a Abs. 3 BauGB zu streichen, wenn diese nicht mehr stattfindet.

1.3 In Nr. 1 der Begründung ist im letzten Satz „Stadtteil Frauendorf“ in „Stadtteil Stadel“ auszubessern.

1.4 In Nr. 2 der Begründung wird im letzten Satz auf die Eingrünung nach Norden hingewiesen. Diese ist textlich in die verbindlichen Festsetzungen zu übernehmen und im Plan entsprechend zeichnerisch darzustellen, vgl. dazu insgesamt auch im Folgenden Ziffer 2. Naturschutzrecht dieser Stellungnahme.

1.5 In Nr. 3.1 der Begründung steht im 2. Absatz, dass im Plangebiet die offene Bauweise festgesetzt sei. Dies findet sich in den verbindlichen Festsetzungen jedoch nicht und wäre daher noch explizit aufzunehmen; der zeichnerische Hinweis „vorgeschlagener Gebäudestandort“ reicht insoweit nicht aus.

1.6 In Nr. 4 der Begründung sind die Maßnahmen zur Grünordnung beschrieben. Diese müssen noch in die verbindlichen Festsetzungen übernommen und planerisch dargestellt werden, um die erforderliche Verbindlichkeit zu erlangen, vgl. dazu auch im Folgenden Ziffer 2. Naturschutzrecht dieser Stellungnahme.

1.7 Die Aussagen in Nr. 6 der Begründung zum Denkmalschutz sind im Hinblick auf die Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege vom 22.12.2021 entsprechend zu überarbeiten.

1.8 Soweit für Erschließungsmaßnahmen das Grundstück Fl.-Nr. 64 der Gemarkung Stadel (Kreisstraße LIF 1) in Anspruch genommen wird, ist dies mit dem Kreisbauhof des Landkreises Lichtenfels abzustimmen.

2. Naturschutzrecht

Es bestehen keine Bedenken gegen die Aufstellung der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung Stadel Nord, wenn die folgenden Ausführungen noch berücksichtigt werden.

Im Umweltbericht wurde die Eingriffsregelung gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ ordnungsgemäß angewendet sowie Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen formuliert. Damit diese verbindlich gelten, ist es jedoch erforderlich, die Lage und Vorgaben für die Ausgleichsflächen sowie die relevanten Vermeidungsmaßnahmen in die verbindlichen Festsetzungen aufzunehmen. Die Beschreibung in der Begründung ist nicht ausreichend.

2.1 Für die Vermeidungsmaßnahmen kann folgender Textvorschlag in die Festsetzungen übernommen werden:

- Die am Ostrand des Geltungsbereichs im Bereich der Fl.-Nr. 41 der Gemarkung Stadel stockende alte Eiche ist dauerhaft zu erhalten. Der Kronentraufbereich + 2 m ist von jeglicher Bebauung, Versiegelung und Flächenbefestigung frei zu halten. Ein bauzeitliches Befahren oder die Nutzung als Lagerfläche ist untersagt.
- Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu begrünen. Eine Überdeckung mit Schotter, Kies oder Steinen stellt keine gärtnerische Nutzung dar und ist untersagt.
- Das auf den Grundstücken anfallende Regenwasser ist auf dem jeweiligen Baugrundstück zu versickern oder durch die Anlage von Zisternen als Brauchwasser zu nutzen.
- Für Stellplätze und Zufahrten sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.
- Die Farbgestaltung des Außenputzes ist in hellen, gedeckten (pastellfarbenen) Tönen auszuführen. Grelle (signalfarbene) Farbtöne sind nicht ortstypisch und zu unterlassen. Die Dacheindeckung ist in natürlichen, der Umgebungsbebauung entsprechenden Rot-, Braun- oder Grautönen auszuführen.

2.2 Hinsichtlich der Ausgleichsmaßnahmen können die Texte und Lagepläne entsprechend Nr. 4.6 aus dem Gutachten des Büros Kraus Landschaftsplanung vom 15.10.2021 in die Festsetzungen übernommen werden, wobei Folgendes zu beachten ist:

Maßnahme A 1:

Die Hecke muss auf 5 m Breite erweitert werden, da erst ab einer Mindestbreite von 5 m ökologische Funktionen für Vögel und Kleinsäuger zu erwarten sind. Eine schmalere Hecke stellt lediglich eine Vermeidungsmaßnahme zum Schutz des Landschaftsbildes dar, die nicht auf die Ausgleichsfläche angerechnet werden könnte (Nr. 1.3 des IMS vom 19.11.2009, AZ: IIB5-4112.79-037/09).

Maßnahme A2:

Es wird lediglich darauf hingewiesen, dass der Pflegeaufwand für die Maßnahme in Anbetracht von Form und Lage der Fläche sehr hoch erscheint (mehrmalige Mahd und Abfuhr des Mähguts auf kleiner Fläche in der freien Flur...). Zufahrt und Wendemöglichkeiten für den 3 m breiten Streifen müssen bedacht werden. Zum Erhalt einer Förderung über das Vertragsnaturschutzprogramm ist die Fläche zudem zu klein.

2.3 Die Ausgleichsflächen sind unverzüglich nach Inkrafttreten der Satzung von der Stadt an das Bayerische Ökoflächenkataster zu melden. Die jeweils aktuellen Vorgaben für die Meldung an das Landesamt für Umwelt (LfU) sind 1m Internet abrufbar:

<https://www.lfu.bayern.de/natur/oefka/oeko/flaechenmeldung/ausgleich/ersatz/index.htm>

2.4 Da die beiden Ausgleichsmaßnahmen auf Privatgrundstücken umgesetzt werden sollen, sind sie vor Baubeginn durch Eintragung einer Dienstbarkeit zugunsten des Freistaats Bayern im Grundbuch dinglich zu sichern. Der Eintragungstext ist vorher mit der unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Lichtenfels abzustimmen. Darauf ist in der Begründung unter Nr. 4 hinzuweisen.

3. Wasserrecht

Der Stadelbach ist nicht in der Verordnung über die Genehmigungspflicht für Anlagen in oder an Gewässern dritter Ordnung im Regierungsbezirk Oberfranken gelistet. Anlagen im 60-Meter Bereich des Stadelbaches unterfallen daher nicht der Genehmigungspflicht nach Art. 20 Bayerisches Wassergesetz. Die 60 m-Linie parallel zum Bach in den Plandarstellungen und den zeichnerischen Hinweisen sowie der sonstige Hinweis zum Wasserrecht unter Ziffer 2.1 des Planteils und der dritte Absatz unter Ziffer 3 .1 der Begründung sind insoweit zu streichen.

4. Denkmalschutzrecht

Auf die Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege vom 22.12.2021 wird verwiesen.

Wir bitten, bei allen Verfahrensschritten von Bauleitplan- oder Satzungsverfahren die Planunterlagen in digitaler Form (Planzeichnung als georeferenzierte Rasterdatei - jpg-tif-oder png-Format- mit Worddatei im neuen amtlichen Koordinatenbezugssystem ETRS 89 / UTM Zone 32N getrennt von Textteilen, alle übrigen Unterlagen im pdf - Format, wobei die Festsetzungsdatei mit Lesezeichen zu versehen ist) per Email an mario.imhof@landkreis-lichtenfels.de 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 Bauungsplanes oder der Satzung bitten wir die Richtlinien für die Abgabe von digitalen Bauleitplänen auf unserer Homepage zu beachten. Der Regierung von Oberfranken sind die Unterlagen im PDF-Format per Email an die Adresse poststelle@reg-ofr.bayern.de mit dem Betreff „Rechtswirksamkeit eines Bauleitplanes oder einer Satzung nach § 34 Abs. 4 oder § 35 Abs. 6 BauGB“ zu übermitteln (vgl. Schreiben der Regierung von Oberfranken vom 20.12.2019, Az.: 32-416/1/2019).

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

Beschlussvorschlag:

Der Grundstücks- Umwelt- und Bauausschuss der Stadt Bad Staffelstein nimmt die Stellungnahme des Landratsamtes Lichtenfels zur Kenntnis.

Zu 1.: Die Hinweise unter dem Punkt Baurecht betreffen ausschließlich redaktionelle Änderungen im bisherigen Satzungsentwurf. Diese wurden entsprechend den in der Stellungnahme aufgeführten Maßgaben in den aktuellen Satzungsentwurf mit eingearbeitet. Die anfallenden und die Kreisstraße LIF 1 betreffenden Erschließungsarbeiten werden sich auf die Anbindung von Kanal- und Wasserleitung auf den Bestand beschränken. Die Abstimmung mit dem Kreisbauhof als Straßenbaulastträger erfolgt zu gegebener Zeit.

Zu 2.: Der Bezug zum Umweltbericht sowie die Lage der Ausgleichsflächen wurden in die Festsetzungen der Satzung übernommen.

Die Lage der Ausgleichsflächen wurden in die textlichen Festsetzungen mit aufgenommen.

Die Anlegung eines 3 m breiten Heckenstreifens an der kompletten südlichen Grundstücksgrenze von Fl.Nr. 236, Gemarkung Stadel (A 1) erfolgt zur Eingrünung und Festlegung des Ortsrandes. Die Größe der Fläche beträgt 190 m², tatsächlicher Ausgleichsbedarf wären eigentlich nur 100 m². Die Anlage eines 5 m breiten Streifens würden ca. 360 m² beanspruchen, was in Anbetracht des eigentlichen Ausgleichsbedarfs als unverhältnismäßig zu erachten ist. Da zudem der Vorschlag von einem Fachbüro erarbeitet worden ist, müssen wir davon ausgehen, dass die Ausgleichsmaßnahme den gültigen Bestimmungen entspricht. Die Untersagung für die Anlage von Steingärten sowie Handlungsempfehlungen für das anfallende Niederschlagswasser sind bereits im ausgelegten Satzungsentwurf vorhanden. Im Weiteren werden die Grundstückseigentümer auf die Notwendigkeit einer dinglichen Sicherung hingewiesen, da es sich bei den Ausgleichsflächen um Privatgrundstücke handelt.

Zu 3.: Die Darstellung der 60-m-Linie sowie der Hinweis auf die Erforderlichkeit eines gesonderten wasserrechtlichen Verfahrens wurde aus dem Satzungsentwurf genommen.

Zu 4.: Die Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege wurde hinreichend berücksichtigt, die Festsetzungen textlich entsprechend ergänzt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 9
Nein-Stimmen: 0

BUND Naturschutz in Bayern e. V.
Coburger Str. 16
96215 Lichtenfels

Stellungnahme vom 11.01.2022

...„Die Kreisgruppe Lichtenfels des BUND Naturschutz in Bayern e.V.) stimmt der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung zu.

Aus dem Schreiben und dem beiliegenden Lageplan geht hervor, dass bereits eine Bebauung vorliegt und es sich lediglich um eine Abrundung der Dorfsiedlung handelt. Der BN begrüßt ausdrücklich den verpflichtenden Erhalt der alten Eiche auf Flurnummer 42, das Verbot von ökologisch toten Schottergärten sowie die direkt vor Ort umgesetzten Ausgleichsmaßnahmen und regt darüber hinaus Folgendes an:

- Verwendung von natürlichen Baumaterialien
- Gestaltung der Häuser nach energetischen Gesichtspunkten
- Dachbegrünung, Fassadenbegrünung
- Regenwassernutzung auch für Toilette und Waschmaschine
- Wasserdurchlässigkeit der neu geplanten Bodenbeläge
- Photovoltaik, Solarthermie, Gemeinschaftsblockheizkraftwerke
- Möglichst wenige Versiegelungsflächen, da die Flächeninanspruchnahme auch im Landkreis Lichtenfels besorgniserregende Ausmaße erreicht hat: täglich werden 200 bis 2300 m² 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 UVGläser bringen nur unwesentliche Abhilfe. Inzwischen gibt es Vogelschutzgläser, wie etwa „Ornilux“, sowie diverse Beschichtungen und Folien.“...

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat der Stadt Bad Staffelstein nimmt die Stellungnahme des Bund Naturschutz, Kreisgruppe Lichtenfels, zur Kenntnis.

Hinsichtlich Versickerung von Niederschlagswasser, Vermeidung von unnötigen Bodenversiegelungen etc. finden sich entsprechende Hinweise in den textlichen Festsetzungen (32.2) bzw. in der Begründung (3.2.2). Auf die weiter angesprochenen Punkte hinsichtlich Verwendung von Baumaterialien, Nutzung erneuerbarer Energien etc. werden die Bauherren im Rahmen der Bauberatung durch das Stadtbauamt hingewiesen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 9
Nein-Stimmen: 0

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

Stellungnahme vom 13.01.2022

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

1. Wasserversorgung, Grundwasserschutz

Wasserschutzgebiete sowie wasserwirtschaftliche Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für die öffentliche Wasserversorgung werden durch die Einbeziehungssatzung nicht berührt. Die öffentliche Wasserversorgung von Stadel und damit auch des hier behandelten Planungsbereiches erfolgt über den ZV zur WV der Banzer Gruppe mit den beiden Gewinnungsanlagen HFB Kosten und TB Pülsdorf. Die Wasserversorgungsanlage ist in qualitativer Hinsicht als gesichert anzusehen. Der Wassermehrbedarf durch die geplante Siedlungserweiterung (ca. 4 x 4 EZ x 50 m³/a = 800 m³/a) kann als untergeordnet betrachtet werden. Gegebenenfalls bedarf es hinsichtlich der Löschwasserbereitstellung und auch der Spitzenbedarfsabdeckung einer gesonderten Betrachtung. Die Nachweise über ausreichende Druckverhältnisse und Speicherkapazitäten sind durch den Zweckverband, 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 allerdings zu rechnen.

Sollte beabsichtigt werden, den Wärmebedarf für die Wohnbebauung 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.

2. Abwasserbeseitigung, Gewässerschutz

Die Abwasserentsorgung von Stadel erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird über den Stadtteil Püchitz zur Verbandskläranlage des AZV Itzgrund südwestlich von Kaltenbrunn abgeleitet. Die dortige Abwasserreinigung entspricht dem Stand der Technik. Das im Siedlungsbereich anfallende Niederschlagswasser wird über Regenwasserkanäle gesammelt und dem örtlichen Vorfluter Stadelbach zugeführt. Die Einleitung wurde mit Wasserrechtsbescheid vom 01.09.2011 genehmigt.

Alle Möglichkeiten zur Minimierung von Flächenversiegelungen sowie der dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung sollten soweit möglich berücksichtigt werden. Diesbezüglich werden die Vorgaben in der Einbeziehungssatzung sehr begrüßt und auch von hier aus ausdrücklich unterstützt. In diesem Zusammenhang empfehlen wir auch den Bau von Zisternen zur Regenwasserbewirtschaftung zur Auflage zu machen. Weiterhin darf auf die Broschüre „Wassersensible Siedlungsentwicklung in Bayern“ (https://www.bestellen.bayern.de/shoplink/stmuv_wasser_018.htm) hingewiesen werden. Die Veröffentlichung enthält Empfehlungen und Beispiele für ein klimaangepasstes Regenwassermanagement bei Neuplanungen, aber auch bei Änderungen im Bestand.

3. Überschwemmungsgebiete, Hochwasserschutz, Gewässerentwicklung

Berechnete sowie festgesetzte Überschwemmungsgebiete liegen uns für den Vorhabensbereich nicht vor. Am Vorhabensbereich grenzt der Stadelbach, ein Gewässer III. Ordnung, an. Der Stadelbach darf durch evtl. Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt oder verändert werden.

4. Altlasten, vorsorgender Bodenschutz

4.1 Altlasten

Es wird empfohlen, eine Anfrage bezüglich eventueller Altlastenverdachtsflächen im Geltungsbereich der Satzung 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 Vorsorgender 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. Die geologische Karte (dGK25) weist im beplanten Bereich eine polygenetische Talfüllung („ta“) aus. Die Übersichtsbodenkarte (ÜBK25) zeigt Grundwasserböden (76b). In Baugruben kann Stau- und/oder Grundwasser auftreten. Es können in diesen Böden geogen erhöhte Schadstoffgehalte (Chrom, Nickel und Zink, vgl. SAG-Einheit 51, Vollzugshilfe Hintergrundwerte) vorliegen. Dies kann die Verwertungsmöglichkeit von Bodenmaterial einschränken. Es wird empfohlen, bei der ordnungsgemäßen Verwertung bzw. Entsorgung ein Fachbüro zu beteiligen. Vor der Nutzung als Parkplatz befand sich auf der Flurnummer 236/1 ein extrem leistungsfähiger Ackerboden (Bodenschätzungszahlen 71/68). Diese Böden sollten der landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten bleiben. Auch auf der Flurnummer 42 findet sich ein überdurchschnittlicher Boden (55/55). Durch die Bebauung gehen aus Sicht des Bodenschutzes sehr wertvolle Böden mit hoher Retentionsfähigkeit (Hochwasserschutz in der Fläche), Filter- und Infiltrationsfähigkeit (Grundwasserneubildung) teilweise verloren.

Aus der Luftbildchronologie (siehe nachfolgende Bilderreihe) geht hervor, dass die Flurnummer 236/1 bereits seit längerem gewerblich genutzt wird (Parkplatz bzw. Stellplatzfläche). Es fanden Bodenbewegungen statt (Abgrabungen/Aufschüttungen). Bedingt durch diese Nutzung sind schädliche Bodenveränderungen nicht auszuschließen. In diesem Zusammenhang wird 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, hingewiesen. Folgende Vorgaben sind einzuhalten:

1. Im neu zu bebauenden Bereich sind der belebte Oberboden (Mutterboden) und der kulturfähige Unterboden (lehmige Talfüllungen) 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.
2. Der nicht kulturfähige Unterboden und das Untergrundmaterial sollten innerhalb des Vorhabensbereiches in technischen Bauwerken (z.B. Stellplätze) verwendet werden, um eine Entsorgung zu vermeiden.
3. 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.
4. Für die oben genannten Punkte (1 bis 3) ist für die verschiedenen Bauphasen (Erschließung, Bebauung), auch angesichts der vermutlich geogen erhöhten Hintergrundwerte und der baulichen Vorbelastung, ein Bodenmanagementkonzept zu erstellen (Massenbilanzen, Verwertungs-/Entsorgungskonzept).

5. Für die Bodenuntersuchung wird empfohlen, einen qualifizierten Fachgutachter (Bodenkundliche Baubegleitung oder Altlastensachverständiger) zu beauftragen. Dabei sind ggf. vorhandene geogene bzw. siedlungsbedingte Bodenbelastungen und sonstige schädliche Bodenveränderungen (Altlasten) zu berücksichtigen.

6. 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.

7. Für die geplanten Nutzungen (z.B. Grünflächen mit Bepflanzung, Hausgarten mit Kinderspielflächen, möglichen Gemüseanbau etc.) bzw. bei Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht ist sicherzustellen, dass die Vorgaben der BBodSchV eingehalten werden. Bei bodenähnlicher Anwendung darf kein Bauschutt oder Recyclingmaterial eingebaut werden.

8. Für ein Bauvorhaben dieser Größenordnung wird gemäß DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben) eine Bodenkundliche Baubegleitung (BBB) 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. Aus fachlicher Sicht ist dies erforderlich. 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

nachträglich per E-Mail eingegangene Stellungnahme vom 24.01.2022:

...“bezüglich den Punkt „3. Überschwemmungsgebiete, Hochwasserschutz, Gewässerentwicklung“ finden Sie im Folgenden eine Ergänzung:

Zwischenzeitlich konnte von uns eine Ortseinsicht durchgeführt werden. Der Stadelbach befindet sich auf der Westseite der Kreisstraße LIF 1. Kurz vom Ort Stadel befindet sich ein schmales, längliches Rückhaltebecken, welches komplett vom Bach durchflossen wird. Bild 66 zeigt den „Damm“ des Beckens. Bilder 67, 68 und 69 zeigen das Becken selbst inkl. Einlauf aus Verrohrung. Im Bereich der Einbeziehungssatzung Stadel - Nord, sowie in der kompletten Ortschaft, ist der Stadelbach komplett verrohrt. Südlich der Ortschaft, befindet sich in der hist. Karte eine Quelle, diese konnten auch vor Ort auch ausfindig gemacht werden. Grundsätzlich dürfen die Verrohrung sowie das Rückhaltebecken nicht verändert oder überbaut werden. Dies ist bei der weiteren Planung zu berücksichtigen. Sollte jedoch im Zuge der Planung die Verrohrung zurückgebaut werden und das Gewässer wieder geöffnet und natürlich umgestalten werden, so ist dies aus ökologischer Sicht zu begrüßen. Evtl. besteht die Möglichkeit dies als Ausgleichsmaßnahme zu nutzen.“...

Beschlussvorschlag:

Der Grundstücks-, Umwelt- und Bauausschuss der Stadt Bad Staffelstein nimmt die Stellungnahmen des Wasserwirtschaftsamtes vom 13.01.2022 und 24.01.2022 zur Kenntnis.

Die Stellungnahmen des Wasserwirtschaftsamtes werden zur Kenntnis genommen.

Änderungen am Stadelbach oder am Regenrückhaltebecken sind im Zuge der Umsetzung der Maßnahme nicht vorgesehen. Das Regenrückhaltebecken liegt zudem außerhalb des Geltungsbereichs der Satzung.

Eine Abstimmung mit dem Altlastenkataster am Landratsamt Lichtenfels ist bereits im Vorfeld telefonisch erfolgt. Demnach sind Altlastenvorkommen oder -vermutungen im Geltungsbereich

der Satzung nicht gegeben. Die ehemalige Hausmülldeponie der Gemeinde Stadel befindet sich östlich des Stadtteils und ist bereits im Flächennutzungsplan der Stadt kartiert.

Für die Maßgaben zum Bodenschutz wird unter den Hinweisen im textlichen Teil der Satzung folgender Hinweis aufgenommen:

„Bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben mit Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 (Bodenarbeiten im Landschaftsbau), DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial) und DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben) entsprechend zu berücksichtigen. 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

Vor Durchführung von Erschließungs- bzw. Baumaßnahmen wird die Ausarbeitung eines Bodenmanagementplans zum Umgang mit dem anfallenden Bodenaushub empfohlen.“

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 9

Nein-Stimmen: 0

DB AG

DB Immobilien

Kundenteam Eigentumsmanagement Baurecht

Barthstraße 12

80335 München

Stellungnahme vom 10.01.2022

...“wir möchten Sie darauf hinweisen, dass sich Ihr geplantes Bau-/Planungsvorhaben in einem Umkreis von mehr als 200 Metern von aktiven Bahnbetriebsanlagen der Deutschen Bahn AG befindet. Grundsätzlich gehen wir aufgrund der gegebenen Entfernung davon aus, dass ihr Vorhaben keinen Einfluss auf den Bahnbetrieb haben wird. Vorsorglich weisen wir jedoch auf Ihre Sorgfaltspflicht als Vorhabensträger hin. Ihre geplanten Maßnahmen dürfen keine negativen Auswirkungen auf Bahnanlagen haben. Auswirkungen auf Bahndurchlässe sowie Sichtbehinderungen der Triebfahrzeugführer durch Blendungen, Reflexionen oder Staubentwicklungen sind zu vermeiden. Außerdem ist zu beachten, dass Bahnübergänge durch erhöhtes Verkehrsaufkommen und den Einsatz schwer beladener Baufahrzeuge nicht beeinträchtigt werden dürfen.

Darüber hinaus bitten wir um Beachtung folgender Hinweise:

- Zukünftige Aus- und Umbaumaßnahmen im Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb sind der Deutschen Bahn AG weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren.
- Durch den Eisenbahnbetrieb und der 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.
- Die Herausgabe von Verkehrsdaten in Bezug auf Lärm (zur Berechnung von Schallemissionen, -immissionen, Erstellung schalltechnischer Untersuchungen und Planung von Schallschutzmaßnahmen) erfolgt zentral durch Deutsche Bahn AG, Umwelt, Projekte Lärmschutz, Caroline-Michaelis-Straße 5 - 11, 10115 Berlin.

- Eine Betroffenheit von betriebsnotwendigen Kabeln und Leitungen im Umkreis von mehr als 200 Metern zu unseren DB Liegenschaften ist uns nicht bekannt. Ein sicherer Ausschluss kann unsererseits allerdings nicht erfolgen. Falls im Baubereich unbekannte Kabel aufgefunden werden, ist die DB AG, DB Immobilien, unverzüglich zu informieren.

Wird aufgrund des Vorhabens eine Kreuzung der vorhandenen Bahnstrecken mit Kanälen, Wasserleitungen o.ä. erforderlich, so sind hierfür entsprechende Kreuzungs- bzw. Gestattungsanträge zu stellen. Die notwendigen Antragsunterlagen hierzu finden Sie online unter: https://www.deutschebahn.com/de/geschaefte/immobilien/Verlegung_von_Leitungen-1197952

- Aus den eingereichten Unterlagen gehen keine Hinweise auf bestehende Vereinbarungen zu Gunsten der DB AG und der mit dieser nach § 15 AktG verbundenen Unternehmen (Dienstbarkeiten, schuldrechtliche Vereinbarungen etc.) hervor. Besteht ein entsprechender Sachverhalt, so sind die für die Beurteilung der zu entscheidenden Fragen erforderlichen Angaben zu ergänzen und uns erneut zur Stellungnahme vorzulegen.“...

Beschlussvorschlag:

Der Grundstücks-, Umwelt- und Bauausschuss der Stadt Bad Staffelstein nimmt die Stellungnahme der Deutschen Bahn AG vom 10.01.2022 zur Kenntnis.

Aufgrund der Entfernung des Satzungsgebietes zur Anlage der Deutschen Bahn ist nicht mit Beeinträchtigungen der Bahnanlagen zu rechnen. Bei künftigen Erschließungs- bzw. Baumaßnahmen wird die Bahn, soweit erforderlich, von den ausführenden Firmen benachrichtigt. Kreuzungsvereinbarungen für zur Erschließung des Gebiets zu schaffenden Ver- und Entsorgungsanlagen sind nach derzeitigem Planstand nicht erforderlich. Hinsichtlich Lärmimmissionen liegt dem Satzungsentwurf bereits eine Stellungnahme des Landratsamtes Lichtenfels bei, in der bescheinigt wird, dass die maßgeblichen Schallimmissionen im Satzungsgebiet eingehalten werden.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	9
Nein-Stimmen:	0

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege Hofgraben 4 – 80539 München

Stellungnahme vom 22.12.2021

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

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Etwa 300 m nördlich des Planungsgebietes liegt das ausgewiesene, sehr bedeutende Bodendenkmal:

D-4-5831-0040 - Freilandstation des Mesolithikums. Bereits die sehr umfangreichen Rettungsgrabungen im Zuge der neuen ICE-Trasse zeigten, dass diese vorgeschichtliche Siedlung deutlich größer war als bis zu diesem Zeitpunkt angenommen. Entsprechend können Ausläufer dieser Siedlung auch noch bis in den Geltungsbereich obiger Planung reichen. Deswegen und der siedlungsgünstigen Topographie des Planungsgebietes sind im Geltungsbereich der Planung weitere Bodendenkmäler zu vermuten.

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Er-

laubnis. Wir bitten Sie deshalb folgenden Text in die textlichen Hinweise auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen:

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich der Planung ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren gegebenenfalls die fachlichen Anforderungen formulieren. Im Falle der Denkmalvermutung wird im Rahmen des Erlaubnisverfahrens nach Art. 7 Abs. 1 BayDSchG die archäologisch qualifizierte Voruntersuchung bzw. die qualifizierte Beobachtung des Oberbodenabtrags bei privaten Vorhabenträgern, die die Voraussetzungen des § 13 BGB (Verbrauchereigenschaft) erfüllen, sowie Kommunen soweit möglich durch Personal des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege begleitet; in den übrigen Fällen beauftragt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege auf eigene Kosten eine private Grabungsfirma. Informationen hierzu finden Sie unter: [https://www.blfd.bayern.de/mam/information und service/publikationen/denkmalpflege-themen/denkmalvermutung-bodendenkmalpflege 2016.pdf](https://www.blfd.bayern.de/mam/information%20und%20service/publikationen/denkmalpflege-themen/denkmalvermutung-bodendenkmalpflege%202016.pdf). Wir weisen darauf hin, dass die erforderlichen Maßnahmen abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen können und rechtzeitig geplant werden müssen. Sollte die archäologische Ausgrabung als Ersatz für die Erhaltung eines Bodendenkmals notwendig sein, sind hierbei auch Vor- und Nachbereitung der Ausgrabung zu berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde). Bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen soll grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren (vgl. BayVG, Urteil v. 4. Juni 2003, Az.: 26 B 00.3684, EzD 2.3.5 Nr. 3 / Denkmalpflege Informationen des BLfD 2004/1 (B 127), 68 ff. [mit Anm. W. K. Göhner]; BayVG München, Urteil v. 14. September 2000, Az.: M 29 K 00838, EzD 2.3.5 Nr. 2).

Im Einzelfall kann als Alternative zu einer archäologischen Ausgrabung eine konservatorische Überdeckung der Bodendenkmäler in Betracht gezogen werden. Eine konservatorische Überdeckung ist oberhalb des Befundhorizontes und nur nach Abstimmung mit dem BLfD zu realisieren (z.B. auf Humus oder kolluvialer Überdeckung). Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege berät in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde bei der Prüfung alternativer Planungen unter denkmalfachlichen Gesichtspunkten. Fachliche Hinweise zur Abstimmung kommunaler Planungen mit Belangen der Bodendenkmalpflege entnehmen Sie auch bitte der Broschüre „Bodendenkmäler in Bayern. Hinweise für die kommunale Bauleitplanung“ ([https://www.blfd.bayern.de/mam/abteilungen und aufgaben/bodendenkmalpflege/kommunale bauleitplanung/2018 broschuere kommunale-bauleitplanung.pdf](https://www.blfd.bayern.de/mam/abteilungen%20und%20aufgaben/bodendenkmalpflege/kommunale%20bauleitplanung/2018%20broschuere%20kommunale-bauleitplanung.pdf)) Die mit dem Bayerischen Staatsministerium des Innern abgestimmte Rechtsauffassung des Bayerischen Staatsministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst und des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Überplanung von (Boden-) Denkmälern entnehmen Sie bitte dem Vollzugsschreiben des StMBW vom 09.03.2016 ([https://www.blfd.bayern.de/mam/information und service/fachanwender/vollzugsschreiben bodendenkmal 09 03 2016.pdf](https://www.blfd.bayern.de/mam/information%20und%20service/fachanwender/vollzugsschreiben%20bodendenkmal%2009%2003%202016.pdf)) sowie unserer Homepage: [https://www.blfd.bayern.de/mam/information und service/fachanwender/rechtliche grundlagen überplanung bodendenkmäler.pdf](https://www.blfd.bayern.de/mam/information%20und%20service/fachanwender/rechtliche%20grundlagen%20überplanung%20bodendenkmaeler.pdf) (Rechtliche Grundlagen bei der Überplanung von Bodendenkmälern). In Umsetzung der Rechtsprechung des Bayerischen Verfassungsgerichtshof (Entscheidung vom 22. Juli 2008, Az.: Vf. II-VII-07, juris / NVwZ 2008, 1234-1236 [bestätigt durch die nachgehenden Beschlüsse des Bundesverfassungsgerichts vom 4. November 2008, Az.: 1 BvR 2296/08 & 1 BvR 2351/08, n. v.)) wird dringend angeregt, aus städtebaulichen Gründen geeignete Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB (z. B. nach Nummern 2, 9, 10, 11, 15, 20 [Bodendenkmal als „Archiv des Bodens“]) vorzunehmen.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung. Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).“...

Beschlussvorschlag:

Der Grundstücks-, Umwelt- und Bauausschuss der Stadt Bad Staffelstein nimmt die Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege vom 22.12.2021 zur Kenntnis.

Auf die Nähe des Bodendenkmals D-4-5831-0040 - Freilandstation des Mesolithikums wurde bereits im bisherigen Satzungsentwurf hingewiesen. In die textlichen Festsetzungen wird der folgende Text übernommen:

„Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich der Planung ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.“

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	9
Nein-Stimmen:	0

**Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
Coburg-Kulmbach
Goethestraße 6
96450 Coburg**

Stellungnahme vom 21.12.2021

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

gegen die o.g. Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung 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 Insekten als unattraktiv wahrgenommen. Ein naturverträglicher Lichteinsatz bringt, nach unserer Einschätzung, auch positive ökonomische und klimapolitische Aspekte.

Niederschlagswasser/Grundwasserbildung

Nach unserer Ansicht muss das Niederschlagswasserkünftig wieder Vorort versickern. Ein Ansatz über Zisternen (auch gemeinschaftlich genutzt) Regenwasser rückzuhalten, sowie über Sickermulden o.ä. einen Verbleib bzw. eine Grundwasserzuführung zu erreichen halten wir für einen Schritt in die richtige Richtung.

Ausgleichsflächen

Wir werben ausdrücklich um einen geringen Flächenverbrauch. Der Ansatz, flächensparend dafür hochwertiger auszugleichen wird sehr begrüßt. Ausgleichsflächen an bzw. inmitten des Planungsgebietes zu integrieren findet unsere Zustimmung.

Benachbarte Kulturlandschaft

Gerne bieten wir die benachbarte landwirtschaftliche Kulturlandschaft zu 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.“...

Beschlussvorschlag:

Der Grundstücks-, Umwelt- und Bauausschuss der Stadt Bad Staffelstein nimmt die Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 21.12.2021 zur Kenntnis. Für den Geltungsbereich der Satzung wurde ein Dorfgebiet (MD, § 5 BauNVO) festgesetzt, so dass die Ausübung und somit auch die allgemeinen Immissionen der Landwirtschaft dort allgemein zulässig sind. In den Festsetzungen ist bereits der Umgang mit dem im Geltungsbereich der Satzung anfallenden Niederschlagswasser geregelt. Die weiteren Hinweise bezüglich Straßenbeleuchtung und Kulturlandschaft sind für das bauleitplanerische Satzungsverfahren nicht maßgeblich, werden jedoch zu gegebener Zeit angemessen berücksichtigt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	9
Nein-Stimmen:	0

Die sich durch die Abwägung ergebenden Ergänzungen des Satzungsentwurfes vom 19.10.2021 wurden in die nun aktuelle Version mit Stand 07.02.2022 eingepflegt. Im Grundstücks-, Umwelt- und Bauausschuss wurde daher nach erfolgter Abwägung der aktuelle Entwurf als Satzung beschlossen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	9
Nein-Stimmen:	0

TOP 2.2	Sonstiges öffentlich
----------------	-----------------------------

Sachverhalt / Rechtslage:

Stadträtin Nossek sprach den Tagesordnungspunkt 2.3 der letzten Bauausschusssitzung, Bauantrag über Errichtung einer Terrassenüberdachung und eines Carports in Unterzettlitz, an. Sie möchte, dass nachträglich eine Begrünung von Flachdächern vorgeschrieben wird. Wegen eines fehlenden Übergangs vom Fußweg zur Parkanlage nahe der Unteren Badegasse wurde Sie mehrmals angesprochen. Sie könne sich hier eine Überquerung über den kleinen Lauterarm vorstellen, damit die Grünanlage auch mehr angenommen wird. Stadtrat Mackert sprach die Verkehrssicherheit an, man hatte einige größere Trittsteine als Übergang ins Bachbett gelegt. An dieser Stelle ist ein Mädchen in Scherben getreten und hat sich verletzt. Um Regressforderungen zu vermeiden, wurden die Steine daher entfernt.