

Beschlussvorlage

Abteilung/Amt	Bauamt	Nummer	2023/658
Sachbearbeiter	Herr Gunreben	Datum	06.12.2023
Aktenzeichen			

Beratungsfolge	Sitzungstag	Status
Stadtrat	12.12.2023	öffentlich

Aufstellung des Bebauungsplans "Therme-Kurbereich"; Ergebnis der förmlichen Öffentlichkeits-/Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2/§ 4 Abs. 2 BauGB; Billigung des geänderten Entwurfs für die erneute Beteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB

Sachverhalt / Rechtslage

Nach Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung hat der Stadtrat in seiner Sitzung vom 28.02.2023 den vom Büro Müller Architekten ausgearbeiteten Entwurf des Bebauungsplans „Therme-Kurbereich“ in der Fassung vom 28.02.2023 gebilligt. Zugleich wurde der Auftrag zur Durchführung der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB erteilt.

Die Behördenbeteiligung zum Entwurf mit Stand 28.02.2023 fand in der Zeit vom 05.06. bis 04.07.2023, die Öffentlichkeitsbeteiligung in der Zeit vom 14.06. bis 14.07.2023 statt.

Seitens der Bürgerschaft sind keine Stellungnahmen abgegeben worden.

Seitens der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind folgende Stellungnahmen eingegangen:

1. Stellungnahme des Landratsamtes Lichtenfels vom 03.07.2023 zum Baurecht:

- „1.1 Auf die Pflichten zur nachrichtlichen Übernahme bzw. zum Vermerk anderer Planungen (§ 9 Abs. 5, 6, 6a BauGB) wird hingewiesen, vgl. dazu auch entsprechende Fachstellungen anderer Träger öffentlicher Belange, z.B. Wasserwirtschaftsamt Kronach.
- 1.2 Die unter Punkt A. 2 der Begründung genannten Einschränkungen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung müssten zur Rechtswirksamkeit in die verbindlichen Festsetzungen aufgenommen werden.
- 1.3 In der Legende ist das im Plan genutzte Symbol O zu erklären.
- 1.4 Die in Ziffer 6 der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen festgesetzte Ausgleichsfläche 2 ist noch auf einem separaten Plan zeichnerisch darzustellen.
- 1.5 Die unter Ziffern 4, 5 und 6 der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen getroffenen Festsetzungen gehören zu den planungsrechtlichen Festsetzungen (vgl. § 9 Abs.1 Nr. 14, 16a und b, bzw. Nr. 17 und Nr. 20 BauGB).“

Beschlussvorschlag:

Zu 1.1 Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Zu 1.2 Die unter Punkt A. 2 der Begründung genannten Einschränkungen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung werden auch in der Begründung in die verbindlichen Festsetzungen (unter nachfolgender Nr. A.1) übernommen.

Zu 1.3 Das Symbol wird unter den Planlichen Hinweisen erklärt (runder Kreis mit Kreuz: vorgeschlagener Standort für große/mittelgroße Bäume).

Zu 1.4 Die Ausgleichsfläche 2 wird auf dem Plan zeichnerisch dargestellt.

Zu 1.5 Ziffer 4, 5 und 6 werden in die planungsrechtlichen Festsetzungen übernommen.

2. Stellungnahme des Landratsamtes Lichtenfels vom 03.07.2023 zum Wasserrecht:

„Zunächst wird auf die Ausführungen zum Erhaltungsgebot nach § 77 Abs. 1 WHG und den in die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB einzustellenden Ausnahmevoraussetzungen in der Stellungnahme des Landratsamtes vom 18.02.2020 zur frühzeitigen Beteiligung verwiesen. Diese gelten nach wie vor zum einen für die Änderung des Flächennutzungsplanes als auch für die Ausweisung des Bebauungsplangebietes. Nach den Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplan (Seite 19) wurde die Abwägung in der Sitzung des Stadtrates am 09.06.2020 durchgeführt. Ein Beschlussbuchauszug hierüber liegt den Unterlagen jedoch nicht bei.

Nach den Unterlagen ergibt sich ein Retentionsraumverlust von ca. 217 m³, der auf den innerhalb des Bebauungsplangebietes ausgeglichen werden soll. Diesbezüglich ist darauf hinzuweisen, dass dies einen Gewässerausbau des linken Lauterarms darstellt, für den es nach § 68 Abs.1 WHG eines Planfeststellungsverfahrens bedarf, soweit nicht nach § 68 Abs.2 WHG eine Plangenehmigung ausreichend ist. Nachdem der Retentionsausgleich zeitgleich zu erfolgen hat, ist das erforderliche Verfahren rechtzeitig zu beantragen. Nach den Planungen kommen die Keller im Grundwasser zu liegen. Dies stellt einen Benutzungstatbestand nach § 9 Abs.1 Nr.4 WHG dar, wofür es nach § 9 Abs.1 WHG der Erteilung einer Erlaubnis bedarf. Die Erlaubnis ist ebenso rechtzeitig zu beantragen.

Darüber hinaus wird auf die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Kronach verwiesen.“

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, eine Anpassung der Planung ist nicht veranlasst. Der Ausgleich des Retentionsraumverlustes von ca. 217 m³ innerhalb des Bebauungsplangebietes stellt einen Gewässerausbau des linken Lauterarms dar. Dies wird in der Planung dargestellt. Die Hinweise zur Beantragung eines entsprechenden Planfeststellungs- bzw. Genehmigungsverfahrens werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung dargestellt.

3. Stellungnahme des Landratsamtes Lichtenfels vom 03.07.2023 zum Naturschutzrecht:

„Der Umweltbericht ist umfassend und die Eingriffsregelung wurde nachvollziehbar abgearbeitet. Positiv hervorzuheben ist die Gestaltung mit einem hohen Anteil an Grünflächen und die Eingrünung mit zahlreichen Baumpflanzungen. Die Lage der Ausgleichsflächen ist durchdacht und wertet das Gelände auf. Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes, wenn die nachfolgenden Punkte noch berücksichtigt werden. Im Folgenden werden vor allem Konkretisierungen und Klarstellungen genannt, die in die Festsetzungen zu übernehmen sind. Ein wesentlicher Punkt stellt die Abarbeitung der Art Zauneidechse dar. Die beschriebenen Forderungen sind dann jeweils nochmals konkret in Stichpunkten genannt.

Eingriffsregelung Die Eingriffsregelung wurde nachvollziehbar abgearbeitet. Die Sondersituation, dass der Geltungsbereich bereits genehmigte Bauvorhaben mit Ausgleichsverpflichtungen enthält, wurde angemessen berücksichtigt. Die Planung stellt den gesamten naturschutzfachlichen Ausgleich dar mit Ausnahme der Ausgleichsflächen, die mit BV-Nr. 2013-0279 (Erweiterung der Saunalandschaft) bereits genehmigt wurden. Die Flächen wurden bei der aktuellen Bilanzierung jedoch berücksichtigt – sie gelten nach wie vor.

Die Wahl der Ausgleichsflächen ist geeignet. Maßnahmen zur Herstellung und Pflege sind im Umweltbericht ausführlich beschrieben und nachvollziehbar dargestellt. Damit diese auch rechtsverbindlich werden, sind diese Vorgaben auch in den Festsetzungen aufzunehmen bzw. muss in den Festsetzungen ein Verweis auf die Vorgaben des Umweltberichtes aufgenommen werden: Übernahme der Ausgleichsflächengestaltung gemäß Maßgaben im Umweltbericht in die Festsetzungen. Zur Herstellung der Ausgleichsfläche 1 und 2 sind Oberbodenabtrag und Geländemodellierungen erforderlich, bei der Umsetzung ist zu berücksichtigen, dass hierfür jeweils ein zusätzliches Genehmigungsverfahren (Wasserrecht, Baurecht) erforderlich ist. Dies ist vor allem bei der zeitlichen Umsetzung zu berücksichtigen. Die Ausgleichsfläche 2 fällt mit der Anlage des Retentionsraumausgleichs zusammen. Sie ist nicht in den Festsetzungen dargestellt. Ausgleichsfläche 1 ist in der planerischen Darstellung nicht mit der dafür vorgesehenen

Markierung „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ versehen – dies ist nachzubessern. Ausgleichsfläche 2 ist in den Festsetzungen ebenfalls mit der Kennzeichnung „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ darzustellen.

Die Ausgleichsflächen sind von der Stadt Bad Staffelstein mit Rechtskraft des Bebauungsplanes an das Bayerische Ökoflächenkataster zu melden (Art. 9 Satz 4 Bay- NatSchG i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB). Die Gemeinden melden alle Ausgleichs- und Ersatzflächen und -maßnahmen aus Bauleitplanverfahren (Art. 9 Satz 4 BayNatSchG i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB) sowie Satzungen gem. § 34 Abs. 4 BauGB (siehe dazu § 18 Abs. 1 BNatSchG). Die Meldung erfolgt mit der Rechtskraft des Bebauungsplans bzw. der Satzung, spätestens mit Beginn der Umsetzung des Bebauungsplans oder der Satzung Folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sollten im Sinne eines umwelt- und klimafreundlichen Bauens in den Festsetzungen konkretisiert bzw. aufgegriffen werden: Zur Vermeidung von schädlichen Auswirkungen auf Insekten sollte ergänzt werden, dass Leuchten derart zu wählen und anzubringen sind, dass sie nur die zu beleuchtende Fläche beleuchten und nicht in die Umgebung gerichtet sind oder in die Umgebung abstrahlen.

Alle unbebauten Flächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, die Überdeckung mit Schotter, Kies oder Steinen stellt keine gärtnerische Nutzung dar und ist nicht zulässig.

Die Anlage von Gründächern wird im Umweltbericht zwar erwähnt, die Umsetzung sollte jedoch zusätzlich in den Festsetzungen verbindlich aufgenommen werden.

Konkretisierungen zur Eingrünung

In den Festsetzungen ist zu ergänzen, dass alle Bäume frei wachsen zu lassen sind. Ein Formschnitt ist nicht zulässig. Die Kronentraufbereiche dürfen nicht überbaut oder auf sonstige Weise verdichtet oder versiegelt werden. Insbesondere am Parkplatz sind ausreichend große Baumgruben und Wurzelräume sowie ein Schutz vor Befahrung vorzusehen. Als Maßstab gelten die Vorgaben „Empfehlungen für Baumpflanzungen der Forschungsgesellschaft Landesentwicklung Landschaftsbau“ sowie die jeweils einschlägigen DIN-Normen.

Für den Mitarbeiterparkplatz ist die Eingrünung in Form einer Baumhecke nach Norden vorgesehen. In den Festsetzungen sind dort allerdings nur Bäume dargestellt. Um dies klarzustellen, sollte die Hecke ebenfalls in der Darstellung berücksichtigt werden.

Artenschutz

Die Betroffenheit des Schutzguts Artenschutz ist bis auf die Art Zauneidechse nachvollziehbar. Nach der Verlegung des Mitarbeiterparkplatzes nach Norden lag das Gelände in Form von Schotter- und Rohboden seit mehreren Jahren brach und konnte sich nach und nach begrünen. Dadurch sind in der Zwischenzeit Bedingungen entstanden, welche sich als Lebensraum für die Zauneidechse in besonderer Weise eignen. Diese Umstände und die Dauer der Planung waren bei den ersten Besprechungen zu Natur- und Artenschutz nicht absehbar. Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände mit Sicherheit auszuschließen, ist die Anwesenheit der Zauneidechse nochmals durch eine Ortsbegehung einer fachkundigen Person zu überprüfen.“

Hierzu wird zunächst festgestellt:

Es erfolgte eine Erfassung der artenschutzrechtlich relevanten Zauneidechse unter Beachtung der Vorgaben des Leitfadens zur Erfassung der Zauneidechse des LfU. Diese führte zu folgenden Ergebnissen:

Die Begehungen ergaben den Nachweis von Zauneidechsen, mit vermutlichem Kernvorkommen im Südwesten des Geltungsbereichs östlich des Wirtschaftsweges. In diesem Bereich sieht der städtebauliche Entwurf die Erweiterung des Saunabereichs mit baulichen Anlagen vor.

Um eine Auslösung von artenschutzrechtlichen Verboten zu vermeiden, ist daher als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme in räumlicher Nähe die Schaffung eines geeigneten Ersatzlebensraums auf einer Fläche von 1.000 m² vorgesehen.

Bezüglich der Details wird auf den als Anlage beigefügten artenschutzrechtlichen Fachbeitrag des „Team 4 Bauernschmitt Wehner“ verwiesen.

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise und Anregungen des Landratsamtes werden folgendermaßen berücksichtigt:

- Die fachlich bestätigende Rückmeldung zu den vorgelegten Umweltunterlagen wird gerne zur Kenntnis genommen.
- Die Maßnahmen zur Herstellung und Pflege der Ausgleichsflächen werden als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.
- Auf die zusätzlich erforderlichen Genehmigungsverfahren nach Wasser- und Baurecht für Oberbodenabtrag und Geländemodellierung im Zuge der Umsetzung wird hingewiesen.
- Die Anregung, den erforderlichen Ausgleich mit Bezug zu den unterschiedlichen Eingriffen in Ausgleichsfläche 1 und 2 zu unterscheiden, wird aufgenommen. Die Eingriffsbilanz wird angepasst.
- Die ökologischen Ausgleichsflächen werden gemäß der Meldepflicht mit Rechtskraft des Bebauungsplans an das Bayerische Ökoflächenkataster gemeldet.
- Der unter Hinweise 5.1. genannte Bedarf, bei der Beleuchtung den Insektenschutz zu berücksichtigen wird ergänzt.
- Die Anregungen, dass alle unbebauten Flächen sind als Vegetationsflächen anzulegen und zu pflegen sind und eine Gestaltung als großflächig mit Schotter, Kies oder großen Steinen bedeckte Fläche nicht zulässig ist, wird aufgenommen.
- Ebenso wird aufgenommen, dass für die festgesetzten Bäume ein Formschnitt nicht zulässig ist.
- Eine Festsetzung, dass die Kronentraufbereiche nicht verdichtet oder befestigt werden dürfen, wird nicht für erforderlich erachtet, da Bäume häufig ihre Krone über verdichtete und befestigte Flächen entwickeln. Die unter 4.8 bereits festgesetzte Pflicht zur Berücksichtigung der DIN 18 920 und der RAS LP 4 verpflichtet bereits dazu, mit dem Wurzelraum fachgerecht und baumschonend umzugehen. Es wird eine Festsetzung aufgenommen, dass ausreichend große spartenfreie Wurzelräume für Pflanzungen von Bäumen in Belagsflächen vorzusehen sind.
- Die Anregung, für die bestehende Baumreihe nördlich des Mitarbeiterparkplatzes zusätzlich eine Hecke vorzusehen, wird aufgenommen.
- Folgende Festsetzung wird unter Punkt 1 der Festsetzungen aufgenommen:
Flachdächer mit einer Größe über 10 m² sind als Gründächer anzulegen.

Des Weiteren werden folgende Maßnahmen zur Vermeidung von erheblichen Beeinträchtigungen festgesetzt:

1. Die im Gebiet vorkommenden Zauneidechsen sind über Vergrämnungsmaßnahmen durch geschultes Fachpersonal in das Ersatzhabitat umzusiedeln.
2. Für die fachgerechte Umsetzung der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen ist eine Umweltbaubegleitung einzusetzen.

4. Stellungnahme des Landratsamtes Lichtenfels vom 03.07.2023 zum Bodenschutz/Abfallrecht:

„4.1 In der Begründung unter Punkt D 1.4 ist die Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG auf Landratsamt Lichtenfels zu ändern.

4.2 Ab 01.08.2023 gilt mit Einführung der Ersatzbaustoffverordnung auch die neue Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV vom 09.07.2021). Zum Bodenschutz sind deshalb folgende Punkte in die Hinweise Nr. 4 aufzunehmen bzw. zu ändern:

- 4.1: Es wird empfohlen, entspr. DIN 19639, die Baumaßnahmen in der Planungs- und Ausführungsphase von einer qualifizierten bodenkundlichen Baubegleitung beaufsichtigen zu lassen. Bei Maßnahmen, die die durchwurzelbare Bodenschicht auf mehr als 3.000 m² beanspruchen, ist eine qualifizierte bodenkundliche Baubegleitung verpflichtend.

- 4.3: Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben der §§ 6-8 BBodSchV vom 09.07.2021 zu verwerten. Es wird empfohlen, hierfür von einem geeigneten Fachbüro ein Verwertungskonzept erstellen zu lassen.
- 4.7: Zulieferung von Bodenmaterial: Soll Bodenmaterial im Sinn der §§ 6-8 BBodSchV zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht verwendet werden, sind die Anforderungen der §§ 6-8 BBodSchV einzuhalten.
- 4.8: Voruntersuchungen der anstehenden Böden im Bebauungsplan- gebiet weisen auf eine Belastung des Mutterbodens mit Cyanid hin. Diese potentielle Belastung und der Umgang mit dem Bodenaushub sind im Zuge der Bauausführung detailliert zu untersuchen und nach der Ersatzbaustoffverordnung bzw. der BBodSchV vom 09.07.2021 zu bewerten.“

Beschlussvorschlag:

Zu 4.1: Die Begründung wird unter Punkt D 1.4 angepasst.

Zu 4.2: Ab 01.08.2023 gilt die neue Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung, daher werden die Hinweise im Bebauungsplan bei Nr. „3 Zeichenerklärung/Hinweise“ unter Nr. 4 (Bodenschutz) aufgenommen.

5. Stellungnahme des Bund Naturschutz in Bayern e.V. vom 20.06.2023:

„Sehr geehrte Damen und Herren,
wir bedanken uns für die Beteiligung am oben genannten Verfahren und nehmen wie folgt Stellung: Die Kreisgruppe Lichtenfels des BUND Naturschutz (BN) in Bayern e.V. stimmt dem Bebauungsplan zu.

Hinsichtlich der naturschutzfachlichen Bedeutung des Baugebietes möchten wir jedoch darauf hinweisen, dass die Einordnung als extensives Grünland größtenteils nicht mehr zutreffend ist. Wie man auf dem Luftbild des BayernAtlas sehen kann, ist die überplante Fläche zwischen dem Mitarbeiterparkplatz und dem nördlichen Rand der Therme mittlerweile zum Großteil eine bewachsene Rohbodenfläche, auf der sich die für sie typischen Pflanzen- und Tierarten angesiedelt haben. Folglich ist auch die Einschätzung der artenschutzrechtlichen Belange auf Seite 10 der Begründung nur noch teilweise zutreffend.

Bei einer lediglich kurzen Inaugenscheinnahme am 07.06.2023 konnten wir mehrere Brutröhren von Wildbienen, einen Feld-Sandlaufkäfer sowie eine Dorngrasmücke mit Futter im Schnabel beobachten. Durch die Rohbodensituation und vorhandene Mauselöcher wäre das Gelände auch ein potenzieller Lebensraum für die Zauneidechse. Aufgrund dieser Situation ist auf jeden Fall eine Neueinschätzung der ökologischen Wertigkeit sowie der umzusetzenden Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Darüber hinaus bitten wir, folgende Gesichtspunkte bei der Umsetzung der Baumaßnahmen besonders zu beachten: Der Übergangsbereich zur freien Natur sollte möglichst harmonisch und natürlich gestaltet werden. Die Versiegelung von Flächen ist möglichst zu minimieren. Die Gestaltung der Wege sollte wasserdurchlässig, offenporig und mit Materialien aus der Region erstellt werden.

Abgesehen vom obigen Bauvorhaben würde der BN die Einrichtung eines kleinen natürlichen Kneipp-„Beckens“ an der Lauter ohne große Eingriffe in die Natur, wie z.B. Baumfällungen, begrüßen. Diese kneippschen Anwendungen sollten auch für die Besucher des Kurparks ohne große Schwierigkeiten ermöglicht werden. Die Attraktivität des Kurparks würde sich weiter verbessern und auch die einheimische Bevölkerung hätte die Möglichkeit, ohne die Obermain-Therme zu besuchen, in den Genuss der kneippschen Anwendungen zu kommen.“

Hierzu wird festgestellt:

Die Anregungen wurden aufgenommen. Wie unter obiger Nr. 3 bereits ausgeführt, wurde in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Lichtenfels folgendes

Vorgehen gewählt:

Es erfolgte eine Erfassung der artenschutzrechtlich relevanten Zauneidechse unter Beachtung der Vorgaben des Leitfadens zur Erfassung der Zauneidechse des LfU. Diese führte zu folgenden Ergebnissen:

Bei zwei Kontrollgängen wurden zwei Zauneidechsen erfasst, so dass ein Vorkommen der Art im Geltungsbereich nachgewiesen ist. Dabei wird das Kernvorkommen im Südwesten des Geltungsbereichs vermutet.

Um zu vermeiden, dass die nach einschlägigen Regelungen geschützte Tierart erheblich beeinträchtigt wird, wurden entsprechenden vorgezogene Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt. Die Planung wurde entsprechend angepasst.

Der Wunsch nach einem kleinen natürlichen „Kneipp-Becken“ widerspricht innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans den festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen, aber gegebenenfalls lässt sich diese Idee mittelfristig weiter nördlich umsetzen. Hier ist durch die Änderung des Flächennutzungsplans der erste Schritt für eine mögliche Erweiterung der Therme geschaffen.

Eine weitere Möglichkeit ist die Umsetzung dieser Idee westlich außerhalb des Planungsgebiets außerhalb des Geltungsbereichs.

Beschlussvorschlag:

1. Die artenschutzrechtlichen Hinweise auf das potenzielle Vorkommen der Zauneidechse wurden geprüft und bereits unter obiger Nr. 3 abgearbeitet.
2. Die Hinweise zur möglichst naturnahen und harmonischen Gestaltung zur freien Landschaft hin mit minimaler Versiegelung werden zur Kenntnis genommen und sind bereits berücksichtigt. Für die Ortsränder sorgen umfangreiche festgesetzte Gehölzpflanzungen und naturschutzrechtlich erforderliche Ausgleichsflächen für eine naturnahe Einbindung und es ist festgesetzt, dass die Versiegelung auf das zwingend erforderliche Mindestmaß zu begrenzen ist. Die Hinweise werden zudem an den Bauherrn weitergeleitet und in der konkreten Planung berücksichtigt.
3. Der Wunsch zur Errichtung eines natürlichen „Kneipp-Beckens“ an der Lauter wird zur Kenntnis genommen und ebenfalls an den Bauherren weitergeleitet.

6. Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Kronach vom 18.07.2023:

„Die Anmerkungen bezüglich der hydraulischen Berechnungen und Ermittlungen zu den geplanten Flächen zum Retentionsraum aus unserer vorangegangenen Stellungnahme vom 18.01.2023 (Az.: 1-4622-LIF-18408/2022) wurden berücksichtigt, sodass nun ein schlüssiges Konzept entstanden ist.

Wir bitten, wie im Erläuterungsbericht bereits beschrieben, um eine enge Abstimmung der Ausgleichsmaßnahmen (Naturschutzfachlich und Retentionsraum) und deren Planung mit dem Wasserwirtschaftsamt Kronach um sicherzugehen, dass hier keine Zielkonflikte entstehen.

Hinsichtlich der Punkte Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung bzw. vorsorgender Bodenschutz verweisen wir lediglich auf unsere vorangegangenen Stellungnahmen. Diese behalten weiterhin Ihre Gültigkeit.“

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, eine Anpassung der Planung ist hierdurch nicht veranlasst.

7. Stellungnahme des Staatlichen Bauamts Bamberg vom 12.06.2023

Die unmittelbare verkehrliche Erschließung des Gebietes erfolgt über einen parallel zum rechten Arm des Lauterbaches verlaufenden Abzweig der Ortsstraße „Am Kurpark“ nach Süden, das Gebiet ist zudem im Norden über die Ortsstraße „Seestraße“ erschlossen. Die Anbindung an das überörtliche Straßennetz erfolgt dann mittels der Ortsstraße „Bahnhofstraße“, die zwischen Unnersdorf und Bad Staffelstein in die St 2204 einmündet bzw. direkt über die „Seestraße“ in die Staatsstraße 2204. Die Straßen „Am Kurpark“ und die „Bahnhofstraße“ sind Teil der gegenläufigen Bedarfsumleitungsstrecken U 20 und U 77 für die Autobahn A 73 zwischen den AS Bad Staffelstein und AS Bad Staffelstein – Kurzentrum.

Die Verkehrserschließung und die verträgliche Abwicklung des induzierten Verkehrs im Straßennetz als Folge der Planung ist durch überschlägige verkehrliche Betrachtung nachzuweisen. Änderungen im Straßennetz sind durch den Vorhabensträger gegebenenfalls entsprechend und rechtzeitig zu veranlassen.

Im Falle einer Sperre o.ä. der Autobahn mit Umleitung wird auf die erhöhte Verkehrsbelastung der für das Gebiet vorgesehenen Erschließungsstraßen hingewiesen.

Vorsorglich wird auf die Lärm- und Luftschadstoffemissionen hingewiesen, die insbesondere von der benachbarten Staatsstraße 2204 ausgehen. Bezüglich der Lärm- und Luftschadstoffemissionen des Straßenverkehrs können wir folgende Vorgaben machen:

1. Für die schalltechnische Untersuchung sind grundsätzlich die aktuellen Verkehrszahlen aus der SVZ 2021 zu verwenden. Der Prognosezeitraum soll ca. 15 Jahre erfassen, gerechnet ab Satzungsbeschluss bzw. Bebaubarkeit des Baugebietes, weshalb die Verkehrszahlen entsprechend und mindestens auf das Prognosejahr 2040 hochzurechnen sind.
2. Der Vorhabensträger hat grundsätzlich die Kosten für Maßnahmen zum vorsorgenden Lärmschutz (insbesondere aktivem Lärmschutz) gegen Verkehrslärm für die baulichen Anlagen zu tragen, die Gegenstand dieser Bauleitplanung sind. Es wird zumindest empfohlen, durch eine entsprechende Anordnung der Räume (z.B. Schlafräume nicht der Autobahn- bzw. Bundesstraße zugewandt einplanen) und die Verwendung schallschützender Außenbauteile jedenfalls im Innern der Gebäude angemessenen Lärmschutz zu gewährleisten.
3. Gegen den Baulastträger der Staatsstraße können künftig keine Entschädigungsansprüche wegen Lärm und anderer von den Straßen ausgehenden Immissionen (u.a. Luftschadstoffe) geltend gemacht werden.

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

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise des Staatl. Bauamtes Bamberg werden zur Kenntnis genommen.

8. Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Coburg-Kulmbach vom 04.07.2023

Bereich Forsten

„Von dem Vorhaben sind keine Waldflächen i.S.d. Art.2 Bayerisches Waldgesetz betroffen. Gegen das Vorhaben bestehen aus forstlicher Sicht daher keine Einwände.“

Bereich Landwirtschaft

„Gegen die Planung an sich und auch die der Ausgleichsflächen bestehen keine Einwände. Der die Ackerflächen Fl.-Nr. 570 und 568 (ca. 1,75 ha und mit 70 Bodenpunkten bester Bonität !)

bewirtschaftende [mitgeteilter Name und Anschrift des Pächters entfernt, Anm. d. Verfassers] würde als potentiell wachsender Zuchtsauen- und Schweinemastbetrieb bei Realisierung der Planung sowohl bzgl. wegfallender Futtergrundlage als auch als der immer wichtiger werdenden Gülleausbringfläche nachteilig betroffen. Ob der Vorhabensträger ihm in diesem Fall bei der Suche nach Ersatzflächen behilflich sein könnte, können wir zwar nicht beurteilen, wohl aber als für den Betrieb wichtiges Thema befürworten.

Um Zusendung des Genehmigungsbescheides per E-Mail mit Angabe des Geschäftszeichens wird gebeten.“

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Coburg-Kulmbach werden zur Kenntnis genommen. Die FINr. 568 und 570 liegen außerhalb des Planungsgebietes und sind daher von der Planung nicht betroffen. Der Genehmigungsbescheid wird per E-Mail an poststelle@aelf-ck.bayern.de gesendet.

9. Stellungnahme des Kreisbrandrat des Landkreises Lichtenfels Timm Vogler vom 02.06.2023:

„1. Zufahrten / Flächen für die Feuerwehr:

Zu- oder Durchfahrten, Bewegungsflächen und Aufstellflächen sind bei Bedarf nach den Richtlinien „Flächen für die Feuerwehr“ herzustellen und ständig frei zu halten. Eine Kennzeichnung nach der jeweils gültigen DIN ist anzubringen.

Schranken- und Toranlagen sowie Tore in Zu- und Abfahrten sind bei Bedarf mit dem Feuerwehrschießsystem (FSS) „Landkreis Lichtenfels“ im Einvernehmen mit der Brandschutzdienststelle des Landkreises Lichtenfels auszuführen.

2. Löschwasserversorgung:

Die Bereithaltung und Unterhaltung notwendiger Löschwasser-versorgungsanlagen ist Aufgabe der Gemeinden (vergleiche Art. 1 Abs. 2 Satz 2 BayFwG) und damit-zum Beispiel bei Neuausweisung eines Bebauungsgebietes-Teil der Erschließung im Sinne von § 123 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB). Die Sicherstellung der notwendigen Löschwasserversorgung zählt damit zu den bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erteilung einer Baugenehmigung.

Welche Löschwasserversorgungsanlagen im Einzelfall notwendig sind, ist anhand der Brandrisiken des konkreten Bauvorhabens zu beurteilen. Den Gemeinden wird empfohlen, bei der Ermittlung der notwendigen Löschwassermenge und den Festlegungen zu Entnahmestellen (Hydranten) die Technische Regel zur Bereit-stellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung-Arbeitsblatt W 405 der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) sowie die gemeinsame Fach-empfehlung „Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen“ der Arbeitsgemeinschaft der Leiter der Berufsfeuerwehren und des Deutschen Feuerwehrverbandes in Abstimmung mit dem DVGW anzuwenden.

Dabei beschränkt sich die Verpflichtung der Gemeinden nicht auf die Bereitstellung des sogenannten Grundschutzes im Sinne dieser Veröffentlichungen. Dies bedeutet jedoch nicht, dass die Gemeinde für jede nur denkbare Brandgefahr, also auch für außergewöhnliche, extrem unwahrscheinliche Brandrisiken Vorkehrungen zu treffen braucht. Sie hat jedoch Löschwasser in einem Umfang bereitzuhalten, wie es die jeweils vorhandene konkrete örtliche Situation, die unter anderem durch die (zulässige) Art und das (zulässige) Maß der baulichen Nutzung, die Siedlungsstruktur und die Bauweise bestimmt wird, verlangt. Ein Objekt, das in dem maßgebenden Gebiet ohne Weiteres zulässig ist, stellt regelmäßig kein außergewöhnliches, extrem unwahrscheinliches Brandrisiko dar, auf das sich die Gemeinde nicht einzustellen bräuchte (vergleiche OVG Berlin-Brandenburg,

Beschluss vom 28. Mai 2008, OVG 1 S 191.07; Niedersächsisches OVG, Urteil vom 26. Januar 1990, 1 OVG A 115/88).

Die Gemeinden haben zudem auf ein ausreichend dimensioniertes Rohrleitungs- und Hydrantennetz zu achten.

Für privilegierte Vorhaben im Außenbereich gemäß § 35 Abs. 1 BauGB genügt eine ausreichende Erschließung; dies kann dazu führen, dass die Löschwasserversorgung in Ausnahmefällen (zum Beispiel Einödhöfe, Berghütten) hinter den sonst üblichen Anforderungen zurückbleibt. Entsprechend dem Rechtsgedanken des § 124 BauGB kann die Gemeinde hier ein zumutbares Angebot des Bauherrn, sein im Außenbereich gelegenes Grundstück selbst zu erschließen, nicht ohne Weiteres ablehnen, ohne selbst erschließungspflichtig zu werden.

Die Erschließungslast der Gemeinden gemäß § 123 Abs. 1 BauGB begründet in der Regel keinen subjektiven Anspruch auf Erschließung und damit auf Bereitstellung der notwendigen Löschwasserversorgung durch die Gemeinde im Einzelfall (vergleiche § 123 Abs. 3 BauGB).

Sofern Wasserentnahmestellen aus Gewässern möglich sind, müssen diese entsprechend gekennzeichnet und befestigt werden.“

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise des Kreisbrandrates werden zur Kenntnis genommen.

10. Weitere Stellungnahmen ohne Einwände, Hinweise und Anregungen:

Der Regionale Planungsverband Oberfranken-West (Schreiben vom 4.07.2023), der Markt Ebenfeld (Schreiben vom 06.06.2023) und die Deutsche Telekom (Schreiben vom 29.06.2023) haben jeweils mitgeteilt, dass gegen die vorliegende Planung **keine Einwände** bestehen und vorangegangene Stellungnahmen weiter gelten. Anregungen und Bedenken wurden nicht vorgebracht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und seine Begründung wurden entsprechend den obigen Beschlussvorschlägen angepasst (Stand 12.12.2023), insbesondere im Hinblick auf das Zauneidechsenvorkommen.

Da die Änderungen und Ergänzungen nicht nur redaktioneller Art sind, ist der geänderte bzw. ergänzte Entwurf nach § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich auszulegen und sind erneut die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange einzuholen.

Beschlussvorschlag

Der Stadtrat der Stadt Bad Staffelstein billigt den geänderten Entwurf des Bebauungsplans für das Sondergebiet „Therme-Kurbereich“ mit Stand 12.12.2023 und beauftragt die Verwaltung, eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 BauGB durchzuführen.

Anlagen:

- 1 Bebauungsplanentwurf Stand 12.12.2023
- 1 Begründung zum Bebauungsplanentwurf Stand 12.12.2023
- 1 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Bad Staffelstein, 07.12.2023

Gunreben
Bauamtsleiter