

## Beschlussvorlage

Abteilung/Amt	Bauamt	Nummer	2024/752
Sachbearbeiter	Herr Gunreben	Datum	13.03.2024
Aktenzeichen			

Beratungsfolge	Sitzungstag	Status
Stadtrat	19.03.2024	öffentlich

### **Aufstellung des Bebauungsplans "Therme-Kurbereich", Ergebnis der erneuten Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB; Satzungsbeschluss**

#### **Sachverhalt / Rechtslage**

Der Stadtrat der Stadt Bad Staffelstein hat in seiner Sitzung vom 12.12.2023 den geänderten Entwurf des Bebauungsplans „Therme-Kurbereich“ (Fassung vom 12.12.2023) gebilligt und die Verwaltung beauftragt, für diesen eine erneute Öffentlichkeitsbeteiligung und erneute Behördenbeteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB durchzuführen.

Anlass für die erneute Bürger- und Behördenbeteiligung war die Umsetzung der Ergebnisse des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags. Die Begehungen ergaben den Nachweis von Zauneidechsen.

Der Verlust der Habitatfläche durch die geplante Bebauung beträgt ca. 1.000 m<sup>2</sup>, wofür eine Ausgleichsfläche von 1.000 m<sup>2</sup> im Nordwesten des Vorhabens vorgesehen ist (Teilflächen der Fl.Nrn 565 und 566 Gemarkung Bad Staffelstein). Diese besitzt durch die räumliche Nähe einen direkten Bezug zum derzeitigen Zauneidechsenhabitat und unterstützt somit die lokale Population. Zusätzlich werden 5 Reptilienhabitats angelegt. Im Bebauungsplan ist die Ausgleichsfläche als Ersatzlebensraum für die Zauneidechse gesondert festgesetzt (Ausgleichsfläche 2), neben der Anlage einer artenreichen Feuchtwiese (Ausgleichsfläche 1).

Die Öffentlichkeits- und die Behördenbeteiligung zum geänderten Entwurf mit Stand 12.12.2023 fand in der Zeit vom 15.01.2024 bis 14.02.2024 statt. Seitens der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen abgegeben worden. Seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden folgende Stellungnahmen abgegeben:

#### **1. Landratsamt Lichtenfels vom 08.02.2024**

##### **2.1 Baurecht**

2.1.1 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.

2.1.2 Die unter Punkt A.1 der Begründung genannten Einschränkungen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung müssten zur Rechtswirksamkeit in die verbindlichen Festsetzungen aufgenommen werden (vgl. Planteil: 1. Planungsrechtliche Festsetzungen, 1. Art der baulichen Nutzung).

2.1.3 Die in Ziffer 7 der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen festgesetzte Ausgleichsfläche 3 ist noch auf einem separaten Plan zeichnerisch darzustellen.

#### **Beschlussvorschlag:**

Zu 2.1.1: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu 2.1.2: Die unter Punkt A.2 der Begründung genannten Einschränkungen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung werden in die verbindlichen Festsetzungen aufgenommen.

Zu 2.1.3: Die Ausgleichsfläche 3 wird auf einem separaten Plan zeichnerisch dargestellt.

## **2.2 Wasserrecht**

„Es wird auf die bisherigen Stellungnahmen und die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Kronach verwiesen.“

### **Beschlussvorschlag:**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

## **2.3 Naturschutzrecht**

„Zu den textlichen Festsetzungen:

Die naturschutzfachlichen Äußerungen der letzten Stellungnahme wurden mit Ausnahme einer Unstimmigkeit übernommen. Diese Unstimmigkeit stellt Nr. 6 der Hinweise mit der Textpassage „Alle unbebauten Flächen sind als Vegetationsflächen anzulegen und zu pflegen. Eine Gestaltung als großflächig mit Schotter, Kies oder großen Steinen bedeckte Fläche mit Stein als hauptsächlichem Gestaltungsmittel und einem geringen Pflanzen (> 30%) ist nicht zulässig“ dar. Diese Aussage ist nicht vollständig und irreführend. Bei einer Bepflanzung von 30 % besteht demnach ein Schotter-, Kies- und Steinanteil von 70 % der nicht gärtnerisch genutzt wird. Aus fachlicher Sicht sollte die folgende Formulierung aus der Stellungnahme des Landratsamtes übernommen werden: „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.“

Zur Begründung:

Der unter Punkt G 4.6 (S. 22) aufgeführte Satz „Möglichst insektenschonende künstliche Beleuchtung angebracht wird, wird diese möglichst insektenschonend ausgeführt“ ist unverständlich und sollte abgeändert werden.

Zum artenschutzrechtlichen Fachbeitrag:

Die Maßnahmen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags sind mit der unteren Naturschutzbehörde einvernehmlich abzustimmen und müssen von einem Fachbüro nach den Vorgaben der „Arbeitshilfe zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung – Zauneidechse“ durchgeführt werden. Es gilt zu berücksichtigen, dass die zu erstellenden Fortpflanzungs- und Ruhestätten für die Zauneidechse ihre Funktion erfüllen müssen, bevor die Umsiedlung/Vergrämung stattfindet. Sie müssen deshalb vorgezogen angelegt werden, um ausreichende Deckung und Nahrungsmöglichkeiten zu bieten. Die Anlage und Bepflanzung der Ersatzquartiere sollte deshalb baldmöglichst erfolgen, um die Realisierung des Vorhabens nicht zu verzögern.“

### **Beschlussvorschlag:**

Bei Nr. 6 der Hinweise wird der Text geändert in „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.“

In der Begründung wird der unter Punkt G 4.6 aufgeführte Satz geändert in „Zur Vermeidung von schädlichen Auswirkungen auf Insekten wird eine streulichtarme und insektenfreundliche Außenbeleuchtung vorgesehen.“

Zum artenschutzrechtlichen Fachbeitrag wird bei Punkt 6 hinzugefügt: „Vor Durchführung der Vergrämung (Vermeidungsmaßnahme 1)“

### **Allg. Hinweise des Landratsamtes:**

„Wir bitten, bei allen Verfahrensschritten von Bauleitplan- und Satzungsverfahren die Planunterlagen in digitaler Form (Planzeichnung als georeferenzierte Rasterdatei – jpg-, tif- oder png-Format - mit Worlddatei im neuen amtlichen Koordinatenbezugssystem ETRS 89 / UTM Zone 32N getrennt von Textteilen, alle übrigen Unterlagen im pdf-Format, wobei die Festsetzungsdatei mit Lesezeichen zu versehen ist) per Email an [mario.imhof@landkreis-lichtenfels.de](mailto:mario.imhof@landkreis-lichtenfels.de) zu übersenden.

Bei abschließender Übersendung des/der mit den Verfahrensvermerken vervollständigten und in Kraft gesetzten Bebauungsplanes/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](mailto:poststelle@reg-ofr.bayern.de) mit dem Betreff „Rechtswirksamkeit eines Bauleitplanes oder einer Satzung nach § 34 Abs. 4 oder § 35 Abs. 6 BauGB“ zu übermitteln (vgl. Schreiben der Regierung von Oberfranken vom 20.12.2019, Az.: 32-416/1/2019, ergänzt durch Schreiben vom 24.08.2022, Az.: 32-416-1/2022).

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

### **Beschlussvorschlag:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

## **2. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Coburg-Kulmbach vom 19.01.2024**

### **Bereich Forsten**

„Der Bereich Forsten hat **keine Einwände** bezüglich des Vorhabens. Da sich bei den betroffenen Flächen nicht um Wald im Sinne des Art. 2 BayWaldG oder Wald im Sinne des BWaldG handelt. Auch im Umgriff um die Flächen befindet sich kein Wald im Sinne der zuvor genannten Gesetze. Gem. Art. 16 Abs. 4 BayWaldG bedarf die Erstaufforstung der im Plan genannten Flächen keiner Erlaubnis durch die Untere Forstbehörde.“

### **Bereich Landwirtschaft**

„Aus landwirtschaftlich-fachlicher Sicht bestehen gegen das Vorhaben und die naturschutzrechtliche Ausgleichsregelung keine Einwände.“

### **Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der Genehmigungsbescheid wird per E-Mail mit Angabe des Geschäftszeichens 4621-65-14 an [poststelle@aelf-ck.bayern.de](mailto:poststelle@aelf-ck.bayern.de) gesendet.

## **3. Wasserwirtschaftsamt Kronach vom 20.02.2024**

„Aus wasserwirtschaftlicher Sicht sind neben den bereits mitgeteilten Aspekten keine weiteren Anmerkungen veranlasst. Insbesondere zur Änderung Habitat und artenschutzrechtlicher Prüfung besteht aus wasserwirtschaftlicher Sicht Einverständnis.“

### **Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

## **4. Bund Naturschutz in Bayern e.V., LIF vom 20.02.2024**

„Vielen Dank für die erneute Einbeziehung des BN in das o.g. Bauvorhaben. Zum artenschutzrechtlichen Fachbeitrag bzgl. des Zauneidechsenvorkommens und dessen Umsiedlung gibt es von Seiten des BN keine Ergänzungen.“

**Beschlussvorschlag:** Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

### **Beschlussvorschlag für den Satzungsbeschluss:**

Der Stadtrat der Stadt Bad Staffelstein beschließt den unter Berücksichtigung der vorstehenden Beschlüsse vom Architekturbüro Müller Architekten GmbH erarbeiteten Entwurf des Bebauungsplans „Therme-Kurbereich“ in der Fassung vom 19.03.2024 als Satzung.

Die Verwaltung wird beauftragt, den Satzungsbeschluss nach Vorliegen der Bekanntmachungsvoraussetzungen ortsüblich bekannt zu machen.

### **Anlagen:**

- 1 Bebauungsplanentwurf Stand 19.03.2024 (Stand Satzungsbeschluss)
- 1 Begründung für den Bebauungsplan „Therme-Kurbereich“ Stand 19.03.2024
- 1 Beiblatt zum Bebauungsplan für die Ausgleichsfläche 3

Bad Staffelstein, 15.03.2024

Gunreben  
Bauamtsleiter