

SITZUNG

Gremium:	Stadtrat
Sitzungstag:	Dienstag, den 23.07.2024
Sitzungsort:	Hanns-Seidel-Stiftung, Kloster Banz, Seminarraum 9, 1. OG, 96231 Bad Staffelstein
Beginn:	19:00 Uhr
Ende:	23:02 Uhr

Von den 25 ordnungsgemäß geladenen Mitgliedern des Stadtrates waren 21 anwesend, 4 entschuldigt, - nicht entschuldigt, so dass die beschlussfähige Zahl, nämlich mehr als die Hälfte der gesetzlichen Mitgliederzahl, anwesend war.

Tagesordnung:

1. Regionalwerk Obermain; Vorstellung von Vorstand Markus Hausmann
2. Unnersdorf: Sanierung Schule; Neubau Hort; Durchführungsbeschluss
3. Wiesen; Neubau eines Feuerwehr-Gerätehauses mit Schulungsraum an einen neuen Standort
4. 5. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Solarpark Unterzettlitz"; Ergebnis der Bürger- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2, § 4 Abs.2 BauGB; Feststellungsbeschluss
5. Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Solarpark Unterzettlitz"; Beschlussfassung über den Durchführungsvertrag, Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 BauGB; Satzungsbeschluss
6. Änderung des Bebauungsplans "Reundorfer Straße" in Schönbrunn; Billigung des Entwurfs und Auslegungsbeschluss
7. Feststellung des Jahresabschlusses 2023 für die Wasserversorgung und Energieerzeugung Bad Staffelstein
8. Feststellung des Jahresabschlusses 2023 der Fremdenverkehrsbetriebe der Stadt Bad Staffelstein
9. 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	Regionalwerk Obermain; Vorstellung von Vorstand Markus Hausmann
--------------	--

Sachverhalt / Rechtslage:

Vorstand des Regionalwerks Obermain gKU, Herr Markus Hausmann, stellte sich dem Gremium vor und berichtete über seine Tätigkeit in den ersten 100 Tagen.

Auf Anfrage von StR Hagel, welche Flächen bzw. Projekte in Bad Staffelstein angedacht sind, erklärte Herr Hausmann, dass die Korridore an der Autobahn und der Bahnstrecke bereits vorgesehen sind. Hier erfolgt die Abstimmung mit der Bauverwaltung. Ebenfalls wird nach dem Energienutzungsplan geprüft, was es im Stadtgebiet für Flächen gibt, die in Frage kommen, teilte er mit.

StR Ernst W. interessierte, ob die Möglichkeit für Kreditaufnahmen für größere Investitionen der Kommunen in der Energiewende mit der Rechtsaufsicht und der Regierung abgestimmt wurde. Herr Hausmann sagte die Abklärung mit der Rechtsaufsichtsbehörde zu. Nach Auskunft von Erstem Bürgermeister Schönwald kann der Stadtrat bei jedem Projekt im Einzelfall entscheiden, ob sich die Kommune an diesem beteiligen will. Auf Anfrage von StR Mackert zur Abbildung der Schulden erklärte Erster Bürgermeister Schönwald, dass die Investitionen in diesem Bereich immer im Haushalt aufgeführt werden müssen.

Auf Anfrage von Zweitem Bürgermeister Then teilte Herr Hausmann mit, dass die Kommune nie Betreiber einer Anlage für regenerative Energien ist, sondern nur als Kommanditist auftreten würde.

TOP 2	Unnersdorf: Sanierung Schule; Neubau Hort; Durchführungsbeschluss
--------------	--

Sachverhalt / Rechtslage:

Die Planung für den Neubau Hort und die Sanierung Schule in Unnersdorf hat den Stadtrat schon des Öfteren beschäftigt. Für das Bauvorhaben hat das Arch-Büro Müller 2022 eine Konzeptstudie entwickelt. Zum damaligen Zeitpunkt ist man von Neubau eines 3-gruppigen Hortes ausgegangen und einer Schulsanierung im Bestand mit der damaligen Mischnutzung KITA und Schule. Es wurde von Baukosten von ca. 7,5 bis 8,0 Mio. € gesprochen.

Seit einem Termin bei der Schulaufsichtsbehörde bei der Regierung von Oberfranken am 06.03.2024 und den Überlegungen der Stadt Bad Staffelstein anstatt eines 3-gruppigen Hortes einen 4-gruppigen Hort zu bauen, haben sich die Voraussetzungen komplett geändert.

Bei dem ROF-Termin wurde von Hr. Dörfler (Abteilungsleiter) eindeutig festgelegt, dass es eine Mischnutzung mit KITA und Schule in einem Schulgebäude nach der Sanierung nicht mehr geben darf!

Das bedeutet, dass die zwei Klassenräume, die bisher von der KITA genutzt werden, ausgelagert werden müssen und somit wieder einer Schulnutzung zugeführt werden können.

Ein ganz wesentlicher Punkt für die Schulsanierung ist die Aufstellung des „abstrakten Raumprogrammes“. Im „abstrakte Raumprogramm“ werden die „förderfähigen Flächen“ und dadurch

indirekt die „förderfähigen Kosten“ ermittelt. Auf der Grundlage der prognostizierten Schülerzahlen wird ein „abstraktes Schulgebäude“ erdacht, mit Vorgaben für notwendige Räume und den dafür vorgesehenen Flächenansätzen. Dieses eine „abstrakte Schulgebäude“ wird dann mit den tatsächlich vorhandenen Schulgebäuden und Räumlichkeiten verglichen. Es wird geprüft, ob alle notwendigen Räume für den Schulbetrieb vorhanden sind und ob die Mindestflächengrößen (ist gleichbedeutend mit Max-Flächengrößen) eingehalten werden.

Dieses „abstrakte Raumprogramm“ ist die Grundlage für alle zukünftig kommenden Sanierungen (wie z.B. Unnersdorf) unter der Berücksichtigung der bisher durchgeführten Schulsanierungen (wie z.B. Uetzing).

Die ROF hat aufgrund der prognostizierten Schülerzahlen die Klassengröße für das abstrakte Raumprogramm der Ivo-Hennemann-Grundschule auf 8 festgesetzt. Für das Inklusionsmodell der Schule wurden zusätzliche Flächen anerkannt.

Unter diesen völlig neuen Voraussetzungen wurde die Konzeptstudie neu überplant und eine Kostenberechnung neu (bzw. zum ersten Mal) erstellt.

Architekt Jürgen Kolb vom Arch-Büro Müller stellte die überarbeitete Planung und die erste Kostenberechnung dazu in der Stadtratssitzung vor und erläuterte diese.

Nach Auskunft von Erstem Bürgermeister Schönwald ist das Schulgebäude aus den 1960er Jahren und dringend sanierungsbedürftig. Ab 2026 besteht ein Rechtsanspruch auf einen Hortplatz, der bei keinen der vier Häuser der Ivo-Hennemann-Schule sichergestellt werden kann. Die bisherige Planung kann nach Auskunft der Regierung, Herrn Dörfler, eine Genehmigung erhalten. Wenn die Sanierung der Unnersdorfer Schule so umgesetzt wird, sind weitere Zuwendungen für Schulsanierungen in der nächsten Zeit lt. Herrn Dörfler für Bad Staffelstein nicht möglich, informierte Erster Bürgermeister Schönwald. Die Regierung sprach sich für die Konzentration auf Unnersdorf und die Auflassung des Schulstandortes Grundfeld aus. Nach Ansicht von Erstem Bürgermeister Schönwald ist es ein sinnvoller und notwendiger Schritt, in Unnersdorf einen modernen, zukunftsweisenden Schulstandort zu schaffen.

Die geschätzten Gesamtkosten belaufen sich auf 13,8 Mio. € (davon 3,9 Mio. € Eigenanteil), teilte Herr Kolb mit: 8,8 Mio. € für den Hortanbau (ca. 6,3 Mio. € Zuschüsse und 2,5 Mio. € Eigenanteil) und 5,1 Mio. € für Schulsanierung (3,7 Mio. € Zuschüsse und 1,4 Mio. € Eigenanteil) Die Zuschüsse für den Hort laufen 2027 aus.

Geplant sind

- im Anbau vier Hortgruppen, eine zusätzliche Kindergartengruppe auf 660 m² (drei Regelgeschosse), Küche, Speiseraum, Mehrzweckraum, Handarbeits-, Werken und Sanitärräume
- in der Schule acht Klassenräume + ein Raum Inklusion, Sanitärräume, Lehrer- und Schulleitungsraum, Sekretariat, Elternsprechzimmer, Aula, Räume für Förderlehrer, Lehrmittel und Technik
- Barrierefreiheit durch gemeinsamen Aufzug für Schule und Hort
- ab Obergeschoss in Holzbauweise (nachhaltig)
- Beheizung mit regenerativer Energie über Wärmepumpe, Pellets, Pufferspeicher und PV Anlage für den Strom (Eigenbedarf)

Für die Bauzeit ist mit zwei Jahren zu rechnen. Aufgrund des Rechtsanspruchs auf einen Hortplatz sollte Mitte 2025 mit dem Bau begonnen werden, erklärte Herr Kolb.

Auf Anfrage von StR Ernst V. zum Mehrbedarf an Parkflächen und die Förderfähigkeit, teilte Herr Kolb mit, dass an der Weinbergstraße weitere Stellplätze angelegt werden können, die förderfähig sind. Nach Auskunft von Erstem Bürgermeister Schönwald wurde in der Weinbergstraße eine Grundstücksfläche für die Erweiterung der Parkplätze für die Lehrkräfte und weiteres Personal erworben.

Nach Ansicht von StR Hagel könnte es Probleme mit dem Hang geben. Er bat um die Berücksichtigung der Hangsicherung für die Parkplätze und die Aufnahme der Kosten in die Förderung. Das Parkkonzept hielt er noch für nicht ausgereift. Nach Auskunft von Herrn Kolb ergibt sich aus der Planung auch ein Stellplatzbedarf. Er empfahl, den Förderantrag noch nicht zu stellen und erst mit der Regierung die Details abzustimmen.

Nach Auskunft von Rektorin Mackert werden in der Schule gesamt acht Klassenzimmer plus ein Klassenzimmer für die Inklusion benötigt. Aktuell besuchen 201 Schüler die Ivo-Hennemann-Schule (IHS) aus 26 Dörfern. Bis 2029/2030 rechnet sie mit 220 bis 235 Kindern jährlich. Die IHS ist im Pilotprojekt Autismus-Kompetenzschule, als eine von wenigen Grundschulen Bayerns. Diesen Vorgaben für die Inklusion muss bei der Planung auch Rechnung getragen werden. Der Hort ist momentan ein Provisorium und wurde vom Landratsamt nur unter der Maßgabe genehmigt, dass ein neuer Hort gebaut wird. 80 % der Erstklässler besuchen aktuell den Hort, teilte Rektorin Mackert mit.

StR Dinkel erinnerte an die Prüfung der Möglichkeit, Schüler an die Adam-Riese-Schule (ARS) zuzuweisen. Aufgrund der enorm gestiegenen Baukosten lehnt er die Planung ab, erklärte StR Dinkel, da er von anderen Voraussetzungen ausgegangen ist. Nach Auskunft von Schulamtsdirektorin Mayr-Leidnecker ist eine Zuweisung an Schülern an die Adam-Riese-Schule möglich. Da sich die Schülerzahlen knapp an der Grenze bewegen, sind nur eine geringe Menge an Schülern betroffen. Aufgrund des Rechtsanspruchs wird auch der Bedarf an Hortplätzen in der ARS steigen und da dort kein Platz für einen Anbau ist, sind Umstrukturierungen notwendig, teilte Erster Bürgermeister Schönwald mit. Von der IHS kann aber keine Verlagerung an die ARS stattfinden.

Aufgrund der Preissteigerungen im Baugewerbe in den letzten Jahren mahnte StR Ernst W. zur Eile.

StR Ziegler bat um die Überprüfung der Bauweise, ob eine Massivbauweise evtl. kostengünstiger wäre. Nach Auskunft von Herrn Kolb wird versucht, Einsparmöglichkeiten zu nutzen, wenn es diese gibt. Ein hoher Kostenanteil liegt bei der Haustechnik, die mittlerweile 45 % der Gesamtkosten ausmacht.

StR Stich erinnerte an die Finanzplanung vor drei Monaten. Aufgrund der enormen Kostensteigerung hätte er sich realistischere Haushaltsansätze gewünscht.

Auf Anfrage von StRin Köcheler, ob ein Kind mit Inklusionsbedarf aus Bad Staffelstein die IHS besuchen darf, erklärte Schulamtsdirektorin Mayr-Leidnecker, dass dies auf Wunsch der Eltern über einen Gastschulantrag möglich ist.

Herr Kolb erhielt den Auftrag, Einsparmöglichkeiten zu beleuchten und ebenfalls die Hangsicherung und das Parken an der Weinbergstraße zu prüfen.

Beschluss:

Der Stadtrat der Stadt Bad Staffelstein stimmt der aktuellen Planfassung zur Sanierung der Schule und zum Neubau des Hortes in Unnersdorf zu. Das Arch-Büro Müller wird beauftragt auf dieser Grundlage die Eingabeplanung zu erstellen. Die Verträge mit den Planungsbüros sind entsprechend anzupassen.

Die Gesamt-Baukosten liegen lt. erster Kostenberechnung vom Arch-Büro Müller bei 13,8 Mio. € brutto (für Schule und Hort). Die Verwaltung wird beauftragt, die jeweiligen Förderanträge zu stellen. Die Finanzierung (Mehrkosten) wird in die Haushalte 2025 ff mit aufgenommen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 20
Nein-Stimmen: 1

TOP 3	Wiesen; Neubau eines Feuerwehr-Gerätehauses mit Schulungsraum an einen neuen Standort
--------------	--

Sachverhalt / Rechtslage:

Der Neubau eines Feuerwehr-Stellplatzes für Wiesen wird schon seit einiger Zeit in den verschiedenen Ausschüssen (Bauausschuss / Stadtrat) diskutiert. Drei mögliche Standorte wurden im Vorfeld auf ihre Eignung untersucht. Der letzte Versuch einer Umsetzung war, an die Alte Schule eine Stellplatz-Garage als Neubau anzubauen und die Räumlichkeiten des Alten Schulgebäudes entsprechend umzufunktionieren. Der Planentwurf zeigte jedoch, dass der Anbau, aufgrund der gesetzlichen Norm-Vorgaben, zu dominant wirken würde und dass die Kosten aufgrund der Größe der vorhandenen Bausubstanz der Alten Schule zu hoch werden würden.

Man hat sich daher für einen separaten Neubau entschieden. Nachdem die alte Trafostation mittlerweile von Bayernwerk umgesetzt wurde, bot sich der neue Standort an. Der neue Planentwurf ist klar strukturiert und lässt sich so auch wirtschaftlich umsetzen. Der Vorentwurf wurde mit Kommandant Schober und zweiten Kommandanten Baumann besprochen. Von den Wiesener Kommandanten kam auch die Forderung nach 60 Spinten im FFW-Haus. Auch die variable Unterteilung zwischen Herren- und Damenbereich kam von dort.

Mit der Planung, Ausschreibung und Bauleitung wurden das Architekturbüro Morhard für das Gebäude und das Ingenieurbüro Berndorfer für die Haustechnik beauftragt.

Architekt Morhard stellte die Planung und die Kostenberechnung in Höhe von 1.600.583,67 € vor.

Die Entwurfsplanung des Feuerwehr-Gerätehauses wurde seitens des Stadtrates als sehr ansprechend und zukunftsorientiert empfunden. Bei Kosten in Höhe von ca. 1,6 Mio. € wird zur Senkung der Kosten von den StRäten eine Zusage über die Eigenleistung durch die Feuerwehr erwartet, wie es bisher auch beispielsweise in Uetzing, Wolfsdorf oder Kümmersreuth üblich war. Nach Auskunft von Architekt Morhard und Erstem Bürgermeister Schönwald teilte die Feuerwehr Wiesen mit, dass sie keine Eigenleistung erbringen können.

StR Hagel bat darum, dass Erster Bürgermeister Schönwald bei einer Bürgerversammlung mit der Wiesner Bevölkerung das Thema Planung und Eigenleistung bespricht und stellte den Antrag, den Beschluss von der Tagesordnung zu nehmen. Dem stimmte Erster Bürgermeister Schönwald zu.

Einigkeit herrschte bei den StRäten darüber, dass sich auch die Wiesner durch Eigenleistung an der Maßnahme beteiligen müssen, um die Kosten zu senken. Eine Abstimmung soll mit der Feuerwehr erfolgen, was sie sich an Unterstützung vorstellen können.

Auf Anfrage von StR Dinkel zur Versicherung für das neue Feuerwehrgebäude, das im Hochwassergebiet liegt, erklärte StR Ernst W., dass die Versicherung kein Problem wäre. Nach Auskunft von Erstem Bürgermeister Schönwald befindet sich die Fläche im Gebiet des HQ100 Schutzes. Gleichzeitig läuft die Planung der Dammschutzerhöhung und die Planung für das Feuerwehr-Gerätehaus wurde mit dem Wasserwirtschaftsamt abgestimmt.

Bei vier städtischen Häusern in Wiesen sollte evtl. darüber nachgedacht werden, ein Gebäude zu verkaufen, erklärte StR Ernst W.

TOP 4	5. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Solarpark Untertzeltitz"; Ergebnis der Bürger- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2, § 4 Abs.2 BauGB; Feststellungsbeschluss
--------------	--

Sachverhalt / Rechtslage:

Der Stadtrat der Stadt Bad Staffelstein hat in seiner Sitzung vom 30.01.2024 den geänderten Entwurf der 5. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Bad Staffelstein (Fassung vom 30.01.2024) gebilligt und die Verwaltung beauftragt, für den Entwurf eine Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Die Öffentlichkeits- und die Behördenbeteiligung zum Entwurf mit Stand 30.01.2024 fand in der Zeit vom 14.02.2024 bis 15.03.2024 statt.

Seitens der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen abgegeben worden.

Insgesamt wurden 18 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange angeschrieben, davon haben 9 geantwortet.

Von den fünf angeschriebenen Nachbargemeinden hat eine geantwortet. Einverstanden ist:

- Gemeinde Großheirath

Nicht geantwortet haben:

- Gemeinde Untersiemau
- Gemeinde Itzgrund
- Markt Ebensfeld
- Stadt Lichtenfels

Nicht geantwortet haben:

- Amt für ländliche Entwicklung
- Bayerischer Bauernverband Lichtenfels
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Bund Naturschutz in Bayern e.V.
- Jägerverein Bad Staffelsteiner Land e.V.
- Kreisbrandrat Timm Vogler
- Kreisheimatpflegerin Andrea Göldner
- Wasserversorgung Banzer-Gruppe
- Wasserwirtschaftsamt Kronach

Es wurden in der Antwort keine neuen Einwände erhoben:

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
- Bayernwerk Netz GmbH
- Regionaler Planungsverband Oberfranken-West
- Tennet TSO GmbH
- Deutsche Telekom Technik GmbH

Folgende Stellen hatten neue Anregungen:

- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Coburg-Kulmbach
- DB AG - DB Immobilien
- Landratsamt Lichtenfels
- Regierung von Oberfranken-Bergamt Nordbayern

1. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Coburg-Kulmbach vom 27.02.2024

1.1 Bereich Forsten

„Es haben sich seit der letzten Stellungnahme keine Änderungen bezüglich der Rechts- oder Sachlage ergeben. Wir verweisen daher auf die vorangegangene Stellungnahme und danken für die Einbringung unserer Belange.“

Beschluss:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	18
Nein-Stimmen:	0

Drei StRäte waren bei der Abstimmung nicht im Raum anwesend.

1.2 Bereich Landwirtschaft

„Wir beziehen uns in unserer erneuten Stellungnahme zunächst vollumfänglich auf unser erstes Schreiben vom 7.8.2023.“

Ergänzung: Artenschutzrechtlicher Ausgleich

Mit der Festlegung der CEF-Fläche als externe Ausgleichsfläche besteht Einverständnis. Bei der Grünmaßnahme 2 im westlichen Randgebiet des Planungsgebiets sollte bei der Anlage und Pflege des 3 m breiten Krautsaums mit Kleinstrukturen“ darauf geachtet werden, dass während der Nutzungsdauer der Anlage kein geschütztes Biotop im Sinne des Naturschutzrechts entsteht, dass nach einem späteren Rückbau der Anlage nicht wieder in LF umgewandelt werden könnte.“

Beschluss:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	18
Nein-Stimmen:	0

Drei StRäte waren bei der Abstimmung nicht im Raum anwesend.

2. DB AG – DB Immobilien, Schreiben vom 16.02.2024

Infrastrukturelle Belange

„ . . . die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB InfraGO AG bevollmächtigt, übersendet ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange zum o. g. Verfahren.

Bitte beachten Sie: Ab 1. Januar 2024 wurden die DB Netz AG und die DB Station & Service AG in eine neue Gesellschaft zusammengeführt: die DB InfraGO AG. Die alten Firmenbezeichnungen (DB Netz AG / DB Station & Service AG) sind zum Jahreswechsel erloschen. Weitere Informationen finden Sie hier: <http://www.dbinfrago.com/> Wir verweisen auf unsere Stellungnahmen mit Az: TOEB-BY-23-162352-1 vom 09.08.2023 zur Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB.

Diese Stellungnahme behält ihre Gültigkeit und ist in dem weiteren Verfahren zu beachten. Unter Maßgabe des Planentwurf und der Begründung in der Fassung vom 30.01.2024, bestehen

gegenüber der Planfassung vom 20.06.2023 aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen keine weiteren Belange und Auflagen.

Wir behalten uns vor, zu dem o. g. Verfahren und den Maßnahmen die sich aus dem Bebauungsplan/- und Flächennutzungsplan entwickeln werden, unabhängig von unserer vorstehenden Stellungnahme Bedenken und Anregungen vorzubringen. Diese können auch grundsätzlicher Art sein, sofern Unternehmensziele oder Interessen der Deutschen Bahn AG dies erfordern.“

Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	17
Nein-Stimmen:	0

Vier StRäte waren bei der Abstimmung nicht im Raum anwesend.

3. Landratsamt Lichtenfels vom 11.03.2024

Flächennutzungsplan

„In den Verfahrensvermerken zum Flächennutzungsplan wird unter Ziffer 2. als Datum der Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses der 29.09.2023 genannt. Dies kann nicht stimmen und ist zu prüfen. Uns ist eine Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses (zusammen mit dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan) mit Unterschrift des Ersten Bürgermeisters vom 13.10.2022 bekannt.“

Beschluss:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Datum des Änderungsbeschlusses wurde in den Verfahrensvermerken auf den richtigen Tag (27.09.2022) geändert.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	17
Nein-Stimmen:	0

Vier StRäte waren bei der Abstimmung nicht im Raum anwesend.

Allgemeine Hinweise des Landratsamtes Lichtenfels

„Wir bitten, bei allen Verfahrensschritten von Bauleitplan- und 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 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 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).“

Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	17
Nein-Stimmen:	0

Vier StRäte waren bei der Abstimmung nicht im Raum anwesend.

4. Regierung von Oberfranken, Bergamt Nordbayern vom 28.02.2024

„Bezüglich des o.g. Vorhabens werden von der Regierung von Oberfranken, Bergamt Nordbayern keine Einwände erhoben.

Wir möchten jedoch darauf hinweisen, dass sich im Anschluss an das Planvorhaben in der Gemeinde Ebensfeld die Vorbehaltsfläche für Sand und Kies SD/KS 34 befindet. Bei betrieblichen Tätigkeiten in der Vorbehaltsfläche sowie widrigen Witterungsverhältnissen können bestimmte temporäre Immissionseinwirkungen (z.B. Staub) nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Auf die Duldung dieser Einwirkungen ist hinzuweisen.

Informativ weisen wir weiter daraufhin, dass das Planvorhaben in der Solebewilligung „Staffelstein“ liegt.“

Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Auf die Duldungspflicht wird im Bebauungsplan hingewiesen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	19
Nein-Stimmen:	0

Zwei StRäte waren bei der Abstimmung nicht im Raum anwesend.

5. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Coburg vom 04.03.2024

„... mit E-Mail vom 8. Februar 2024 haben Sie die Entwürfe der oben genannten Bauleitpläne jeweils einschließlich Begründung vorlegt. Als Träger öffentlicher Belange hat das Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (ADB) Coburg wie bisher **keine Einwände** gegen die dargestellten Planungen. Wir bitten Sie die mit unserem Schreiben vom 28. Juli 2023 gegebenen Hinweise, sofern nicht bereits geschehen, weiterhin zu berücksichtigen.

Die beantragte Grenzfeststellungsvermessung (Antragsnummer 3035/2023) befindet sich derzeit in Bearbeitung. Nach deren Abschluss sollten die Planungsunterlagen hinsichtlich der aus dem Liegenschaftskataster verwendeten Daten aktualisiert werden.

Zum Verfahren der Flächennutzungsplanänderung wird keine weiter gehende Stellungnahme abgegeben. Zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung können keine Aussagen getroffen werden.“

Beschluss:

Die Grenzfeststellungsvermessung ist mittlerweile abgeschlossen und wurde in die Satzungsunterlagen (des Bebauungsplanverfahrens) eingepflegt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 18
 Nein-Stimmen: 0

Drei StRäte waren bei der Abstimmung nicht im Raum anwesend.

Feststellungsbeschluss:

Die 5. Änderung des Flächennutzungsplans (im Bereich des Bebauungsplans „Solarpark Unterzettlitz“ wird in der Planfassung vom 23.07.2024 festgestellt.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Genehmigung nach § 6 Abs. 1 BauGB einzuholen und diese nach deren Erteilung bekannt zu machen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 19
 Nein-Stimmen: 0

Zwei StRäte waren bei der Abstimmung nicht im Raum anwesend.

TOP 5	Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Solarpark Unterzettlitz"; Beschlussfassung über den Durchführungsvertrag, Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 BauGB; Satzungsbeschluss
--------------	---

Sachverhalt / Rechtslage:

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 30.01.2024 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Solarpark Unterzettlitz“ (Fassung vom 30.01.2024) gebilligt. Mit Schreiben vom 03.05.2024 hat der bisherige Vorhabenträger, die Solarpark Unterzettlitz GmbH & Co. KG einen Wechsel des Vorhabenträgers auf die Solarpark Stadel GmbH & Co. KG (unter gleicher Anschrift, Am Hochgericht 10 in Bad Staffelstein) angezeigt.

I. Billigung des Durchführungsvertrags

Gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist unbedingter Bestandteil eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans der Abschluss eines Durchführungsvertrags, in dem sich der Vorhabenträger dazu verpflichtet, das Vorhaben und die notwendigen Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist durchzuführen und die Planungs- und Erschließungskosten zu tragen. Die Verpflichtung seitens des Vorhabenträgers muss zwingend vor dem Satzungsbeschluss erfolgen.

Der mit dem Vorhabenträger abgestimmte und von diesem unterzeichnete Entwurf des Durchführungsvertrags ist als Anlage beigefügt. In § 4 hat sich der Vorhabenträger verpflichtet, den Vorhaben- und Erschließungsplan innerhalb von 36 Monaten nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes umzusetzen. Weiterhin übernimmt der Vorhabenträger gem. § 3 sämtliche Kosten des Planungsbüros Koenig + Kühnel, die im Zusammenhang mit der Änderung des Flächennutzungsplans und der Erstellung des Bebauungsplans entstehen sowie für die Durchführung der erforderlichen Ausgleichs- und Erschließungsmaßnahmen anfallen und verpflichtet sich, sämtliche Aufwendungen zu tragen, die auf Grund von Auflagen und Forderungen, die durch den Bau und Betrieb der Anlage entstehen, zu übernehmen.

Der Vorhabenträger hat sich ferner verpflichtet, auf seine Kosten innerhalb einer Frist von einem Jahr nach Einstellung der Einspeisung oder Nutzung der Energie oder nach Aufhebung

des Bebauungsplanes die komplette Anlage (einschließlich Fundamente und Einzäunung) nach dem zum Zeitpunkt des Rückbaus geltenden Stand der Technik sowie den dann geltenden rechtlichen Vorgaben abzubauen und das ursprüngliche Gelände wiederherzustellen. Hierfür leistet er eine Sicherheit nach § 4 Abs. 5 in Form einer Barzahlung oder einer Bankbürgschaft. Im Übrigen wird auf den beigefügten Vertragsentwurf verwiesen.

Beschluss:

Der Stadtrat stimmt dem Abschluss des beigefügten Durchführungsvertrags mit der Fa. Solarpark Stadel GmbH & Co. KG für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Solarpark Unterzettlitz“ zu.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	18
Nein-Stimmen:	0

Drei StRäte waren bei der Abstimmung nicht im Raum anwesend.

II. Ergebnis der förmlichen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach den §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB:

Diese fand in der Zeit vom 14.02. bis einschließlich 15.03.2024 statt.

Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Insgesamt wurden 18 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange angeschrieben, davon haben 9 geantwortet.

Von den fünf angeschriebenen Nachbargemeinden hat eine geantwortet. Einverstanden ist:

- Gemeinde Großheirath

Nicht geantwortet haben:

- Gemeinde Untersiemau
- Gemeinde Itzgrund
- Markt Ebensfeld
- Stadt Lichtenfels

Nicht geantwortet haben:

- Amt für ländliche Entwicklung
- Bayerischer Bauernverband Lichtenfels
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Bund Naturschutz in Bayern e.V.
- Jägerverein Bad Staffelsteiner Land e.V.
- Kreisbrandrat Timm Vogler
- Kreisheimatpflegerin Andrea Göldner
- Wasserversorgung Banzer-Gruppe
- Wasserwirtschaftsamt Kronach

Es wurden in der Antwort keine neuen Einwände erhoben:

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung

- Bayernwerk Netz GmbH
- Regionaler Planungsverband Oberfranken-West
- Tennet TSO GmbH
- Deutsche Telekom Technik GmbH

Folgende Stellen hatten neue Anregungen:

- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Coburg-Kulmbach
- DB AG - DB Immobilien
- Landratsamt Lichtenfels
- Regierung von Oberfranken-Bergamt Nordbayern

6. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Coburg-Kulmbach vom 27.02.2024

6.1 Bereich Forsten

„Es haben sich seit der letzten Stellungnahme keine Änderungen bezüglich der Rechts- oder Sachlage ergeben. Wir verweisen daher auf die vorangegangene Stellungnahme und danken für die Einbringung unserer Belange.“

Beschluss:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	19
Nein-Stimmen:	0

Zwei StRäte waren bei der Abstimmung nicht im Raum anwesend.

1.2 Bereich Landwirtschaft

„Wir beziehen uns in unserer erneuten Stellungnahme zunächst vollumfänglich auf unser erstes Schreiben vom 7.8.2023.“

Ergänzung: Artenschutzrechtlicher Ausgleich

Mit der Festlegung der CEF-Fläche als externe Ausgleichsfläche besteht Einverständnis. Bei der Grünmaßnahme 2 im westlichen Randgebiet des Planungsgebiets sollte bei der Anlage und Pflege des 3 m breiten Krautsaums mit Kleinstrukturen“ darauf geachtet werden, dass während der Nutzungsdauer der Anlage kein geschütztes Biotop im Sinne des Naturschutzrechts entsteht, dass nach einem späteren Rückbau der Anlage nicht wieder in LF umgewandelt werden könnte.“

Beschluss:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	20
Nein-Stimmen:	0

Ein StR war bei der Abstimmung nicht im Raum anwesend.

7. DB AG – DB Immobilien, Schreiben vom 16.02.2024

Infrastrukturelle Belange

„ . . . die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB InfraGO AG bevollmächtigt, übersendet ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange zum o. g. Verfahren.

Bitte beachten Sie: Ab 1. Januar 2024 wurden die DB Netz AG und die DB Station & Service AG in eine neue Gesellschaft zusammengeführt: die DB InfraGO AG. Die alten Firmenbezeichnungen (DB Netz AG / DB Station & Service AG) sind zum Jahreswechsel erloschen. Weitere Informationen finden Sie hier: <http://www.dbinfrago.com/> Wir verweisen auf unsere Stellungnahmen mit Az: TOEB-BY-23-162352-1 vom 09.08.2023 zur Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB.

Diese Stellungnahme behält ihre Gültigkeit und ist in dem weiteren Verfahren zu beachten. Unter Maßgabe des Planentwurf und der Begründung in der Fassung vom 30.01.2024, bestehen gegenüber der Planfassung vom 20.06.2023 aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen keine weiteren Belange und Auflagen.

Wir behalten uns vor, zu dem o. g. Verfahren und den Maßnahmen die sich aus dem Bebauungsplan/- und Flächennutzungsplan entwickeln werden, unabhängig von unserer vorstehenden Stellungnahme Bedenken und Anregungen vorzubringen. Diese können auch grundsätzlicher Art sein, sofern Unternehmensziele oder Interessen der Deutschen Bahn AG dies erfordern.“

Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie werden in die Begründung aufgenommen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	20
Nein-Stimmen:	0

Ein StR war bei der Abstimmung nicht im Raum anwesend.

8. Wasserwirtschaftsamt Kronach, Schreiben vom 08.12.2023 und E-Mail vom 12.01.2024

Hinweis: Die beiden genannten Stellungnahmen sind nach Ende der frühzeitigen Behördenbeteiligung (14.08.2023), aber bereits vor der förmlichen Behördenbeteiligung (Beginn 14.02.2024) eingegangen und wurden bisher nicht abgewogen. Im Rahmen der förmlichen Behördenbeteiligung hat das WWA keine erneute Stellungnahme abgegeben.

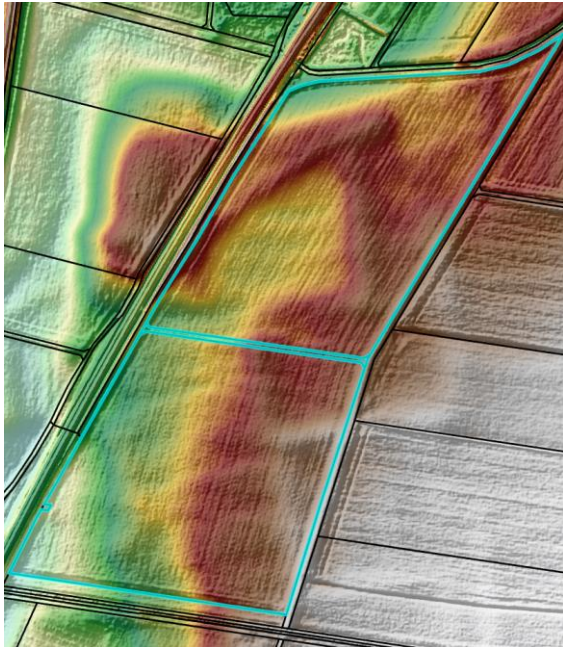
PV Unterzettlitz

„Es liegen in unserer bisherigen Stellungnahme [vom 14.08.2023, Anm. d. Verf.] drei Hinweise zu Grundwasser bzw. zur Tiefenbegrenzung vor:

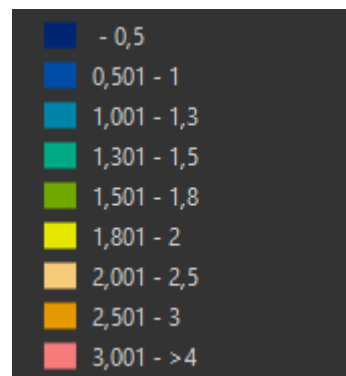
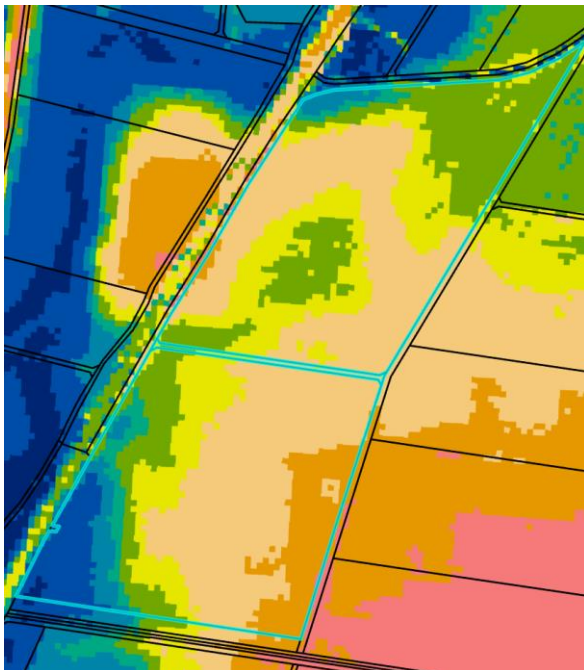
- *Böden mit sehr hoher Bedeutung für die natürlichen Bodenfunktionen gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 1 BBodSchG.
⇒ Diese liegen hier vor (Grundwasserböden mit hohem Retentionsvermögen).*
- *Am vorliegenden Standort ist mit Grundwasser zu rechnen. Dieses kann schwanken, dürfte aber häufig im Bereich von 1,3 bis 1,5 m unter GOK anstehen. Im Grundwasser und Grundwasserschwankungsbereich ist mit erhöhter Korrosion zu rechnen.*
- *Die Tiefe der Verankerung ist auf das statisch unbedingt notwendige Maß zu beschränken (nicht tiefer als 1,3 m).*

Die Begrenzung der Tiefe liegt hier neben dem allgemeinen Boden- und Grundwasserschutz in dem stellenweise hoch anstehendem Grundwasser begründet. Eine erste Grobabschätzung hat hierbei eine pauschale Begrenzung auf 1,3 m ergeben. Aufgrund der Nachfrage wurde die Fläche genauer angeschaut und die Stellungnahme kann nun differenzierter ausfallen.

Anhand einer BIS-Auswertung und einer Verifizierung mit Ortseinsicht (s. beigefügtes Bild IMG_20231130_102527.jpg) wurde eine überschlägige Berechnung des Flurabstandes für das Grundwasser durchgeführt (MHGW, Mittlerer höchster Grundwasserstand).



DGM1 mit Darstellung der unterschiedlichen Geländehöhen (von 251,3 bis 254,6 m)



Überschlägige Berechnung des Flurabstandes bei MHGW

- Die zulässige Tiefe der Bodenverankerungen ab Geländehöhe sind der Legende zu entnehmen.
- In den ockerfarbenen und braunen Bereichen wären Rammpfähle mit wirkstabilen Oberflächenbeschichtungen (Magnelis, WZM o.ä.) bis 1,8 m Tiefe möglich.
- Die gelben Bereiche wären als Übergangsbereich den grünen Flächen zuzuordnen (bis 1,5 m Tiefe möglich).

- Grünblaue Bereiche wären bis 1,3 m Tiefe möglich.
- Blautöne entsprechend 0,5 bis 1m.

Flache Betonfundamente als Alternative in den blauen Bereichen stellen einen Bodeneingriff und eine Schwächung der Grundwasserüberdeckung dar und sollten auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt bleiben.

Wenn der Vorhabensträger die vorgegebenen max. Gründungstiefen einhält, wären keine gesonderten Grundwassermessungen bzw. Bodenansprachen erforderlich.

Einmalige Grundwassermessungen können ohnehin nicht den maßgeblichen MHGW (Mittlerer höchster Grundwasserstand) bestimmen. Dazu wären langjährige Messreihen erforderlich. Alternativ wären bodenkundliche Aufnahmen nach KA5 möglich. Bei entsprechender Sachkunde und entsprechender Bodenansprache mittels entsprechend tiefer Schürfe lassen sich die Grundwasserhorizonte (Gr-Horizont und Go-Horizont) bestimmen, aus denen die Grundwasserstände bzw. der Schwankungsbereich ermittelt werden könnten. Durch die differenzierten Geländehöhen und den in Richtung Westen fallenden Grundwasserspiegel wäre ein enges und geländeangepasstes Raster notwendig.“

Mit E-Mail vom 12.01.2024 hat das WWA Kronach ergänzend mitgeteilt:

„... nachfolgend noch einmal ein Auszug unserer letzten Stellungnahme (hellblau eingefärbt) bezüglich PVA Unterzettlitz. Die entscheidenden Passage ist nun rot fett eingefärbt: [Wiederholung der Stellungnahme vom 08.12.2023, Anm. d. Verf., dann rot eingefärbt:]

„Einmalige Grundwassermessungen können ohnehin nicht den maßgeblichen MHGW (Mittlerer höchster Grundwasserstand) bestimmen. Dazu wären langjährige Messreihen erforderlich. Alternativ wären bodenkundliche Aufnahmen nach KA5 möglich. Bei entsprechender Sachkunde und entsprechender Bodenansprache mittels entsprechend tiefer Schürfe lassen sich die Grundwasserhorizonte (Gr-Horizont und Go-Horizont) bestimmen, aus denen die Grundwasserstände bzw. der Schwankungsbereich ermittelt werden könnten. Durch die differenzierten Geländehöhen und den in Richtung Westen fallenden Grundwasserspiegel wäre ein enges und geländeangepasstes Raster notwendig.“

Nachfolgend hat das WWA folgendes „Fazit“ neu mitgeteilt:

„Fazit: Mittels einmaliger Grundwassersondierung ist keine Angabe des MHGW möglich. Alternativ wären bodenkundliche Aufnahmen nach KA5 bzw. KA6 (neue Ausgabe) möglich (s.o.). Dazu wäre ein Konzept vorzulegen.“

Beschluss:

Der Vorhabenträger erstellt vor Beginn der Bauausführung bodenkundliche Aufnahmen nach der Bodenkundlichen Kartieranleitung Nr. 5 (KA 5). Das Konzept wird in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Kronach erarbeitet. Die Bauausführung wird gemäß des ausgearbeiteten Konzeptes erfolgen. In den Bebauungsplan wird eine entsprechende Festsetzung aufgenommen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	20
Nein-Stimmen:	0

Ein StR Kerner war bei der Abstimmung nicht im Raum anwesend.

9. Landratsamt Lichtenfels vom 11.03.2024

Flächennutzungsplan

„In den Verfahrensvermerken zum Flächennutzungsplan wird unter Ziffer 2. als Datum der Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses der 29.09.2023 genannt. Dies kann nicht stimmen und ist zu prüfen. Uns ist eine Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses (zusammen mit dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan) mit Unterschrift des Ersten Bürgermeisters vom 13.10.2022 bekannt.“

Beschluss:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Datum des Änderungsbeschlusses wurde in den Verfahrensvermerken auf den richtigen Tag (27.09.2022) geändert.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	21
Nein-Stimmen:	0

Bebauungsplan

9.1 Baurecht

„In den Verfahrensvermerken zum Bebauungsplan wird unter Ziffer 1. als Datum der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses der 29.09.2023 genannt. Dies kann nicht stimmen und ist zu prüfen. Uns ist eine Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (zusammen mit dem Änderungsbeschluss zum Flächennutzungsplan) mit Unterschrift des Ersten Bürgermeisters vom 13.10.2022 bekannt.“

In der Begründung wird im Teil Umweltbericht zum Schutzgut Boden (S. 24) weiterhin von der Lage in einem Gebiet mit schlechter Ertragsfähigkeit ausgegangen, obwohl die Regierung von Oberfranken in ihrer Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nachvollziehbar dargelegt hat, dass dies für das Grundstück Fl.-Nr. 205 und im Mittel damit für die gesamte überplante Fläche nicht zutrifft. Es ist nicht nachvollziehbar, wie mit der Stellungnahme der Regierung umgegangen wurde. Es wird darauf hingewiesen, dass sich dies negativ auf die Genehmigungsfähigkeit des Flächennutzungsplans auswirken kann, wenn hier z.B. ein Abwägungsausfall festgestellt werden müsste, da der Umweltbericht hier im Parallelverfahren auch für die Änderung des Flächennutzungsplans gilt (dort auf S. 14 der Begründung zur Flächenutzungsplanänderung).“

Beschluss:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Datum des Aufstellungsbeschlusses wird korrigiert. Die Stellungnahme der Regierung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde zur Kenntnis genommen.

Der Beschluss im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vom 30.01.2024 lautet wie folgt und bleibt bestehen:

„Laut dem Kriterienkatalog der Stadt Bad Staffelstein, der Grundlage für die Photovoltaik-Freiflächenanlage war, sind lediglich landwirtschaftliche Flächen, die ausschließlich zur Nahrungserzeugung genutzt werden, mit einem Bodenwert ≥ 50 nicht geeignet. Die Fläche befindet sich im Mittelwert unter den 50 Bodenwertpunkten und eine Abstimmung diesbezüglich hat vorab mit dem LRA Lichtenfels stattgefunden. Würden nur Flächen für FF-PVA, die hinsichtlich ihrer Bodenqualität unter dem Landkreisdurchschnitt liegen, verwendet werden, ergäbe dies eine Zersplitterung kleinräumiger FF-PVA verteilt im gesamten Gemeindegebiet, da Böden mit geringer Bodenqualität nicht einheitlich zusammenhängend im Stadtgebiet vorkommen.“

In der Begründung wird die unterschiedliche Sichtweise bezüglich der Eignung der Fläche ergänzt und erklärt. Im Umweltbericht wird die Ertragsfähigkeit in „gute Ertragsfähigkeit“ geändert.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	21
Nein-Stimmen:	0

9.2 Baurecht

„Die Untere Naturschutzbehörde (uNB) wurde bereits im Rahmen der bisherigen Planung intensiv mit eingebunden. Es liegt ein Kurzgutachten zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) für die Artengruppe der Feldvögel vor. Entsprechende Ausgleichsflächen für den Artenschutz wurden mit der uNB abgestimmt und in den Festsetzungen berücksichtigt.

Alle an den PV-Flächen und Zufahrtswegen direkt anliegenden Gehölze und Einzelbäume sind später während der gesamten Bauphase entsprechend mit festen Biotopschutzzäunen zu schützen und zu erhalten.

Wir weisen darauf hin, dass im Februar 2024 vom Bayerischen Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz ein Schreiben (UMS AZ. 62e-U8645.0-2018/36-55) zur wolfsabweisenden Zäunung von PV-Freiflächenanlagen herausgegeben wurde. In diesem finden sich Möglichkeiten zur Zaungestaltung auf Grund neuer fachlicher Erkenntnisse. Das Schreiben liegt dieser Stellungnahme bei. Wir bitten um Berücksichtigung bei der späteren Bauausführung.“

Beschluss:

Da man für eine Schafbeweidung auf die Kapazitäten von Schäfern vor Ort angewiesen ist und noch nicht sicher ist, ob eine Schafbeweidung tatsächlich durchgeführt wird, wird für den Fall, dass es zu einer Schafbeweidung kommt, im Bebauungsplan ergänzt, dass eine wolfsichere Einzäunung möglich ist und bei Bedarf nachgerüstet werden kann.

Die Biotope und die an den Zufahrtswegen direkt anliegenden Gehölze und Bäume werden während der gesamten Bauphase entsprechend mit festen Biotopschutzzäunen geschützt und erhalten. Der Hinweis wird im BBP aufgenommen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	21
Nein-Stimmen:	0

9.3 Wasserrecht

„Es wird auf die fachliche Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Kronach verwiesen.“

Beschluss:

Auf den Beschluss zu Nr. 3 (Wasserwirtschaftsamt Kronach) wird verwiesen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	21
Nein-Stimmen:	0

9.4 Allgemeine Hinweise des Landratsamtes Lichtenfels

„Das Landratsamt bittet, bei allen Verfahrensschritten von Bauleitplan- und 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 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 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).“

Beschluss:

Der Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	21
Nein-Stimmen:	0

10. Regierung von Oberfranken, Bergamt Nordbayern vom 28.02.2024

„Bezüglich des o.g. Vorhabens werden von der Regierung von Oberfranken, Bergamt Nordbayern keine Einwände erhoben.

Wir möchten jedoch darauf hinweisen, dass sich im Anschluss an das Planvorhaben in der Gemeinde Ebensfeld die Vorbehaltsfläche für Sand und Kies SD/KS 34 befindet. Bei betrieblichen Tätigkeiten in der Vorbehaltsfläche sowie widrigen Witterungsverhältnissen können bestimmte temporäre Immissionseinwirkungen (z.B. Staub) nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Auf die Duldung dieser Einwirkungen ist hinzuweisen.

Informativ weisen wir weiter daraufhin, dass das Planvorhaben in der Solebewilligung „Staffelstein“ liegt.“

Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Auf die Duldungspflicht wird im Bebauungsplan hingewiesen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	21
Nein-Stimmen:	0

11. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Coburg vom 04.03.2024

„... mit E-Mail vom 8. Februar 2024 haben Sie die Entwürfe der oben genannten Bauleitpläne jeweils einschließlich Begründung vorlegt. Als Träger öffentlicher Belange hat das Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (ADBV) Coburg wie bisher keine Einwände gegen die dargestellten Planungen. Wir bitten Sie die mit unserem Schreiben vom 28. Juli 2023 gegebenen Hinweise, sofern nicht bereits geschehen, weiterhin zu berücksichtigen.

Die beantragte Grenzfeststellungsvermessung (Antragsnummer 3035/2023) befindet sich derzeit in Bearbeitung. Nach deren Abschluss sollten die Planungsunterlagen hinsichtlich der aus dem Liegenschaftskataster verwendeten Daten aktualisiert werden.

Zum Verfahren der Flächennutzungsplanänderung wird keine weiter gehende Stellungnahme abgegeben. Zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung können keine Aussagen getroffen werden.“

Beschluss:

Die Grenzfeststellungsvermessung ist mittlerweile abgeschlossen und ist in die Satzungsunterlagen eingepflegt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 21
Nein-Stimmen: 0

12. Deutsche Telekom Technik GmbH vom 14.03.2024

„Zur o. a. Planung haben wir bereits mit Schreiben vom 03.08.2023 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.“

Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 21
Nein-Stimmen: 0

Billigungs- und Satzungsbeschluss:

Der Stadtrat der Stadt Bad Staffelstein beschließt den unter Berücksichtigung der vorstehenden Beschlüsse von der Koenig + Kühnel Ingenieurbüro GmbH erarbeiteten Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Solarpark Untertzellitz“ in der Fassung vom 23.07.2024 als Satzung.

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

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 21
Nein-Stimmen: 0

TOP 6	Änderung des Bebauungsplans "Reundorfer Straße" in Schönbrunn; Billigung des Entwurfs und Auslegungsbeschluss
--------------	--

Sachverhalt / Rechtslage:

Der Bebauungsplan für das Allgemeine Wohngebiet „Reundorfer Straße“ im Stadtteil Schönbrunn wurde vom Stadtrat am 15.02.2022 als Satzung beschlossen.

Zur Änderung einzelner Festsetzungen beschloss der Stadtrat am 16.04.2024 die Aufstellung einer Änderung des Bebauungsplans „Reundorfer Straße“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB.

Folgende Änderungen wurden in den neuen Entwurf (Stand 23.07.2024) eingearbeitet:

1. Bezüglich der zulässigen Art der Nutzung wurden Ferienwohnungen, soweit sie eine baulich untergeordnete Bedeutung gegenüber der im Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung (hier: Wohnen) haben, für zulässig erklärt.

Dies war notwendig im Hinblick auf die Regelung in (dem 2019 neu eingefügten) § 13a BauNVO, wo nunmehr geregelt ist, dass Ferienwohnungen in der Regel

- zu den nicht störenden Gewerbebetrieben nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO und/oder
- zu den Betrieben des Beherbergungsgewerbes nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO

gehören. Da diese beiden Nutzungen nach Nr. 1.1.1 des Bebauungsplanes aber im Baugebiet nicht zulässig sind, sind damit bisher auch Ferienwohnungen unzulässig. Diese Rechtsfolge war aber nicht beabsichtigt.

2. In der Festsetzung Nr. 1.6 zum Hochwasserschutz wird bisher „empfohlen“, im Wirkungsbereich eines Extremhochwassers (HQExtrem)

- die Rohfußboden-Oberkante des Erdgeschosses 50 cm über die Höhe des natürlichen Geländes anzulegen und
- Gebäude hochwasserangepasst zu errichten.

Vom Wasserwirtschaftsamt (WWA) *empfohlen* wurde, die Erdgeschoss-Fußbodenoberkante „über die Höhe des HQExtrem“ zu legen und dessen Bezugshöhe im Plan anzugeben. Vom WWA (verbindlich) gefordert war, dass die unter dieser Höhe liegenden Teile von Gebäuden hochwasserangepasst (Keller wasserdicht und auftriebssicher) auszuführen sind.

Zumindest eine Neuregelung zur Höhe der Erdgeschossfußbodenoberkante ist sinnvoll, zumal die Forderung, die EFOK 50 cm über die natürliche Geländehöhe zu legen, auch zu abstandsflächenrechtlichen Problemen führt.

3. Bereits mit Beschluss des Stadtrates vom 18.10.2022 wurde der Vermerk des Landratsamtes Lichtenfels vom 15.09.2022 als „nachträgliche Festsetzung“ zum Artenschutz (Feldlerche) zum Bestandteil des Bebauungsplans erklärt. Dessen Inhalt findet sich zwar in der Begründung des Bebauungsplans wieder, in die Festsetzungen wurde unter Nr. 1.7 aber nur ein Teil, übernommen.

Neu hinzu kommt daher unter Nr. 1.7 der Festsetzungen folgender (zusätzlicher) Text aus dem Vermerk des Landratsamtes Lichtenfels (Untere Naturschutzbehörde) vom 15.09.2022:

„Die Dauer der Umsetzung beträgt 15 Jahre. Innerhalb dieses Zeitraums können die Maßnahmen auch auf anderen geeigneten Flächen (siehe Beschreibung zur Lage der Flächen) umgesetzt werden, sollten aber im Maintal, Gebiete der Städte Bad Staffelstein oder Lichtenfels oder des Marktes Ebensfeld, liegen. Die Einrichtung der Lerchenfenster muss jährlich dokumentiert werden. Am einfachsten wäre dies durch ein Monitoring durch einen Gutachter. Die Untere Naturschutzbehörde ist über die Ausgleichsmaßnahmen jährlich zu informieren.

Grundsätzliches zur Lage der Ausgleichsflächen:

- Offenes Gelände mit weitgehend freiem Horizont, somit wenige oder keine Gehölze
- Hanglagen nur bei übersichtlichem oberem Teil, keine engen Talschluchten
- Lage nicht unter Hochspannungsleitungen: Die Feldlerche hält Mindestabstände von meist mehr als 100 Metern zu Hochspannungs-Freileitungen ein
- Lage der streifenförmigen Maßnahmen nicht entlang von frequentierten Wegen

- Mindestabstände: Die Mindestabstände zu Vertikalstrukturen müssen bei Einzelbäumen mindestens 50 Meter, bei Baumreihen und Feldgehölzen bis drei Hektar mindestens 120 Meter und bei geschlossenen Gehölzkulissen mindestens 160 Meter betragen, zu Hochspannungs-Freileitungen mindestens 100 Meter.“
4. Unter Nr. 1.7 wurde außerdem das Pflanzgebot für Bäume im Bereich zwischen der vorderen Baugrenze und der Grundstücksgrenze etwas variabler gestaltet, um eine Verschiebung auf dem jeweiligen Baugrundstück innerhalb dieses Bereichs zu ermöglichen.
 5. Mit weiterem Beschluss vom 28.02.2023 wurde vom Stadtrat festgelegt, dass von der im Bebauungsplan eingezeichneten vordere Baugrenze im Abstand von 5 m zur Grundstücksgrenze (zur Straße) grundsätzlich Befreiungen erteilt werden können für eine Verschiebung der Baugrenze bis auf drei Meter Abstand zur Grundstücksgrenze, um ein Planänderungsverfahren zu vermeiden.

Daher wurde im vorliegenden Entwurf die vordere Baugrenze auf allen Grundstücken auf drei Meter zur Straße verkürzt. Ebenso wurde in Abstimmung mit der Familie Vetter die rückwärtige Baugrenze auf allen Grundstücken, die an die östlich gelegene Fl.Nr. 280 (Außenbereich) angrenzen, von bisher 7 m auf ebenfalls 3 m verkürzt, der notwendige Grünstreifen mit Pflanzgebot von bisher 5 m auf ebenfalls 3 m. Hintergrund ist, dass gem. Nr. 2.3 Nebengebäude und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind, die in diesem Bereich nur 12 m tief ist.
 6. Weiterhin wurde auch bereits eine Befreiung für die Errichtung eines Zeltdaches im Bebauungsplangebiet erteilt (nach Nr. 2.1. sind bisher zulässig SD, PD, WD und FD), wobei der Bauausschuss der Meinung war, dass diese Dachform wegen des geringen Unterschieds zum Walmdach ebenfalls generell zugelassen werden könne. Um hier Klarheit zu schaffen, wurde das Zeltdach unter Nr. 2.1 ausdrücklich als zulässige Dachform aufgenommen.
 7. Unter Nr. 2.3 wurde nur der Satzbau des ersten Satzes zur Klarstellung geändert, weil Garagen jedenfalls keine „Nebenanlagen“ nach § 14 BauNVO sind (vgl. § 12 BauNVO), aber ebenfalls nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sein sollen.
 8. Unter Nr. 2.4 der (bauordnungsrechtlichen) Festsetzungen ist festgelegt, dass – mit Ausnahme von Solaranlagen – technische Anlagen zur Energieerzeugung „in die Gebäude zu integrieren“ sind, so dass es auch nicht zulässig wäre, diese außerhalb von Gebäuden (als Nebenanlagen) einzuhausen. Diese Möglichkeit soll aber gegeben sei, weshalb im neuen Entwurf das Integrationsgebot gestrichen wurde.
 9. Insbesondere ist unter der genannten Nr. 2.4 aber festgesetzt, dass bei Luftwärmepumpen an allen Öffnungen des Aufstellraumes ein Schalldruckpegel von 30 dB (A) in einem Meter Entfernung von der Öffnung nicht überschritten werden darf. Dieser – im Vergleich zu den Lärmgrenzwerten der Technischen Anleitung (TA) Lärm für Allgemeine Wohngebiete sehr niedrige – Grenzwert, ist nicht oder nur mit sehr großem Aufwand zu erreichen. Daher ist eine Erhöhung des derzeit festgesetzten Schalldruckpegels notwendig.

Die Forderung nach einem Schalldruckpegel von 30 dB(A) wurde daher gestrichen. Es sollen stattdessen die Werte der Technischen Anleitung Lärm (TA Lärm) für das allgemeine Wohngebiet gelten.
 10. Unter Nr. 2.5 wurde zur Klarstellung definiert, dass Einfriedungen gemäß der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung auch nicht-bauliche Anlagen wie geschlossene Hecken sein können (vgl. z.B. VG Würzburg, B.v. 28.10.2021, VGAnsbach, U.v. 07.11.2019).

Beschluss:

Der Stadtrat billigt den Entwurf für die 1. Änderung des Bebauungsplans „Reundorfer Straße“ in der Fassung vom 23.07.2024 für die förmliche Öffentlichkeits-, Träger- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB.

Durchzuführen ist das Bauleitplanverfahren gem. § 13 BauGB im beschleunigten Verfahren. Von der hierbei gebotenen Möglichkeit, auf die frühzeitige Öffentlichkeits-, Träger- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB verzichten zu können, wird Gebrauch gemacht.

Die Verwaltung wird beauftragt, auf dieser Grundlage die förmlich Beteiligung nach §§ 3 Abs.2 und 4 Abs. 2 BauGB vorzubereiten und durchzuführen. Auf die förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung ist ortsüblich als Aushang an der Amtstafel sowie auch online auf der Homepage der Stadt Bad Staffelstein hinzuweisen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	20
Nein-Stimmen:	0

Ein StR war bei der Abstimmung nicht im Raum anwesend.

TOP 7	Feststellung des Jahresabschlusses 2023 für die Wasserversorgung und Energieerzeugung Bad Staffelstein
--------------	---

Sachverhalt / Rechtslage:

Für die öffentliche Wasserversorgung und Betrieb der Energieerzeugungsanlagen der Stadt Bad Staffelstein wurde vom Bayerischen Kommunalen Prüfungsverband durch Herrn Dipl.-Volkswirt Bernd Ackermann der Jahresabschluss für das Jahr 2023 erstellt.

Die Bilanz weist danach zum 31.12.2023 auf der Aktiv- und Passivseite 6.792.475,78 EUR aus (2022: 6.872.381,70 EUR). Die Gewinn- und Verlustrechnung weist einen Jahresverlust i.H.v. -175.322,44 EUR aus (Gewinn 2022: 31.857,72 EUR). Der Bereich Energieerzeugung trägt dazu -25.310,43 EUR bei (Gewinn 2022: 30.758,22 EUR).

Im Rahmen des Abschlusses 2023 erhöhen sich insbesondere die Aufwendungen. Bei den Stromkosten für die Wasserversorgung fallen aufgrund höherer Arbeitstarife +57T EUR mehr an. Noch wesentlicher sind die Mehrausgaben für die Behebung von Rohrbrüchen: +93T EUR für Fremdleistungen sowie +63T EUR für Mehraufwand für Material.

Der Jahresverlust 2023 ist auf neue Rechnung vorzutragen. Die Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt sind weiterhin mit einem Satz von 1,5 % über dem Basiszins der Europäischen Zentralbank zu verzinsen.

Beschluss:

Der Jahresabschluss 2023 der Wasserversorgung und Energieerzeugung der Stadt Bad Staffelstein mit einer Bilanzsumme von 6.792.475,78 EUR und einem Jahresverlust von -175.322,44 EUR wird hiermit festgestellt. Der Jahresverlust 2023 ist auf neue Rechnung vorzutragen. Gewinne und Verluste aus dem BgA sind bisher und werden auch künftig bis auf weiteres auf neue Rechnung vorgetragen.

Die Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt sind weiterhin mit einem Satz von 1,5 % über dem Basiszins der Europäischen Zentralbank zu verzinsen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	20
Nein-Stimmen:	0

Ein StR war bei der Abstimmung nicht im Raum anwesend.

TOP 8	Feststellung des Jahresabschlusses 2023 der Fremdenverkehrsbetriebe der Stadt Bad Staffelstein
--------------	---

Sachverhalt / Rechtslage:

Herr Dipl.-Volkswirt Bernd Ackermann vom Bayerischen Kommunalen Prüfungsverband hat den Jahresabschluss für das Jahr 2023 für die Fremdenverkehrsbetriebe Bad Staffelstein erstellt.

Die Fremdenverkehrsbetriebe umfassen die Bäder (Freibad und Freizeit- und Erlebnisbad AquaRiese), die städtischen Veranstaltungen sowie den Campingplatz, den Parkplatz Vierzehneiligen, den Kur und Tourismus Service mit Pendelverkehr Vierzehneiligen.

Die Schlussbilanz schließt zum 31.12.2023 mit einer Bilanzsumme von 3.057.675,05 EUR (2022: 3.277.482,52 EUR). Die Gewinn- und Verlustrechnung weist einen Verlust i. H. v. - 596.874,60 EUR aus (Verlust 2022: - 596.445,47 EUR). Ein deutlich verbessertes Ergebnis des BgAs KuTS, Campingplatz und Parkplatz Vierzehneiligen im Vergleich zu 2022 (+255T EUR) wird vor allem durch höhere Ausgaben im Bereich Hallenbad/Freibad ausgeglichen (+217T EUR) sodass das Gesamtergebnis nahezu unverändert im Vergleich zum Vorjahr ist.

Gemäß den gesetzlichen Bestimmungen ist der Jahresabschluss 2023 durch Beschluss festzustellen.

Beschluss:

Der Jahresabschluss 2023 der Fremdenverkehrsbetriebe Bad Staffelstein mit einer Bilanzsumme von 3.057.675,05 EUR und einem Jahresverlust von -596.874,60 EUR wird hiermit festgestellt. Der Jahresverlust ist auf neue Rechnung vorzutragen. Gewinne und Verluste aus den BgA's der Fremdenverkehrsbetriebe sind bisher und werden auch künftig bis auf weiteres auf neue Rechnung vorgetragen.

Der Verlust des Jahres 2018 i.H.v. -479.393,49 EUR ist bereits 5 Jahre lang vorgetragen worden. Nachdem die Eigenkapitalausstattung des Betriebes keine Verrechnung mit dem Eigenkapital zulässt, ist dieser Verlustvortrag mit den in der Bilanz ausgewiesenen Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt auszugleichen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	19
Nein-Stimmen:	0

Zwei StRäte waren bei der Abstimmung nicht im Raum anwesend.

TOP 9	Sonstiges öffentlich
--------------	-----------------------------

Sachverhalt / Rechtslage:

Erster Bürgermeister Schönwald informierte das Gremium über

- das Kinderfest am 24.07.2024 (Treffpunkt zum Umzug 13:30 in der Kirchgasse, Beginn 14:00 Uhr neben der Adam-Riese-Halle) und
- das Altstadtfest vom 25.-28.07.2024 mit dem Empfang am Sonntagmorgen.

Auf Anfrage von StR Kerner zum Loch auf dem Spielplatz neben der Realschule teilte Erster

Bürgermeister Schönwald mit, dass aufgrund des vielen Grundwassers die Grundwasserhaltung an dieser Stelle zurückgebaut und dann anschließend der Bolzplatz wieder errichtet wird.

Auf Anfrage von StR Freitag zur Zulassung von PV-Anlagen im Sanierungsgebiet Altstadt und Gründerzeitviertel erklärte Bauamtsleiter Gunreben, dass der Satzungsbeschluss in einer der folgenden Stadtratssitzungen gefasst werden soll.

Die Vorkaufsrechte und das Protokoll der Sitzung vom 25.06.2024 wurden den Mitgliedern im Ratsinformationssystem zur Verfügung gestellt. Einwendungen zum Protokoll wurden nicht erhoben, so dass es als genehmigt gilt.

Für die Richtigkeit:

Mario Schönwald
Erster Bürgermeister

L e p p e r t
Geschäftsleiter