

SITZUNG

Gremium:	Grundstücks-, Umwelt- und Bauausschuss
Sitzungstag:	Dienstag, den 04.07.2017
Beginn:	14:00 Uhr
Ende:	16:17 Uhr

Von den 11 ordnungsgemäß geladenen Mitgliedern des Grundstücks-, Umwelt- und Bauausschusses waren 11 anwesend, so dass die beschlussfähige Zahl, nämlich mehr als die Hälfte der gesetzlichen Mitgliederzahl, anwesend war.

T a g e s o r d n u n g :

Öffentlicher Teil

1. Baupläne
 - 1.1. Bauantrag auf Änderung einer bestehenden Scheune auf Fl.Nr. 43, Gemarkung Wiesen (Altmainstr. 5)
 - 1.2. Bauantrag auf Errichtung eines Pferdeunterstandes auf Fl.Nr. 2220, Gemarkung Bad Staffelstein (Nähe Am Ochsenanger)
 - 1.3. Bauantrag auf Nutzungsänderung Stall zu überdachter Hoffläche mit PKW-Abstellmöglichkeit auf Fl.Nr. 31, Gemarkung Bad Staffelstein (Lichtenfelser Str. 12)
 - 1.4. Bauantrag über Neubau einer Dachgaube auf dem bestehenden Wohnhaus auf Fl.Nr. 47/5, Gemarkung Grundfeld (Am Feldlein 3)
 - 1.5. Bauantrag über Dachgeschossausbau und Errichtung einer Gaube auf Fl.Nr. 24, Gemarkung Uetzing (Kirchweg 16)
 - 1.6. Bauantrag über Abbruch und Neubau eines Einfamilienhauses auf Fl.Nr. 1841/11, Gemarkung Bad Staffelstein (Schubertstr. 12)
 - 1.7. Bauantrag über Bungalowneubau auf Fl.Nrn. 322/4 und 322/7, Gemarkung Bad Staffelstein (Hirtengasse 28)
 - 1.8. Bauantrag über An- und Umbau eines Einfamilienwohnhauses zu einem Zweifamilienwohnhaus auf Fl.Nrn. 474 und 475/7, Gemarkung Bad Staffelstein (Obere Gartenstraße 1)
 - 1.9. Bauantrag über Nutzungsänderung einer Gewerbeeinheit in eine Wohneinheit im EG des Anwesens Eremitenstr. 1 b (Fl.Nr. 1010/4, Gemarkung Bad Staffelstein)
2. Sonstige öffentliche Tagesordnungspunkte
 - 2.1. Bauvoranfrage über Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garagengebäude auf Fl.Nr. 128, Gemarkung Unterzettlitz (Nähe Am Sandhof 10)

- 2.2. Bauvoranfrage über Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage auf Fl.Nr. 85, Gemarkung Wiesen (Altmainstraße)
- 2.3. Antrag auf Verlängerung der Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage auf Fl.Nr. 819/30, Gemarkung Bad Staffelstein (Adam-Riese-Str. 40)
- 2.4. Änderungen im Straßen- und Wegebestandsverzeichnis
- 2.5. Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Grundfeld - Breites Los"; Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen und Beschluss der Öffentlichkeitsbeteiligung sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentl. Belange (§§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB)
- 2.6. Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Residenz am Hirtenberg - Nedensdorf"; Billigungsbeschluss sowie Beschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB

Begrüßung

Erster Bürgermeister Kohmann eröffnete die Sitzung und stellte nach Begrüßung der Anwesenden die frist- und formgerechte Ladung sowie die Beschlussfähigkeit des Gremiums fest.

Bevor der Tagesordnungspunkt 1.1 aufgerufen wurde, bat der Gremiumsvorsitzende um Behandlung des Bauantrags der Fa. Immobilienmanufaktur Deutschland GmbH (TOP 1.9) und der Bauvoranfrage von Herrn Reich (TOP 2.2). Der Bauantrag Völker (TOP 1.6) wurde auf Wunsch des Architekten von der Tagesordnung genommen. Am Schluss der Sitzung sei eine Besichtigung des geforderten Rückbaus in Schwabthal bei Herrn Christian Dinkel vorgesehen. Das Gremium stimmte dem einstimmig zu.

Öffentlicher Teil

TOP 1	Baupläne
--------------	-----------------

TOP 1.1	Bauantrag auf Änderung einer bestehenden Scheune auf Fl.Nr. 43, Gemarkung Wiesen (Altmainstr. 5)
----------------	---

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag über Änderung einer bestehenden Scheune auf Fl.Nr. 43, Gemarkung Wiesen (Altmainstr. 5), wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 11
Nein-Stimmen: 0

TOP 1.2	Bauantrag auf Errichtung eines Pferdeunterstandes auf Fl.Nr. 2220, Gemarkung Bad Staffelstein (Nähe Am Ochsenanger)
----------------	--

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag auf Errichtung eines Pferdeunterstandes auf Fl.Nr. 2220, Gemarkung Bad Staffelstein (Nähe Am Ochsenanger), wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 11
Nein-Stimmen: 0

TOP 1.3	Bauantrag auf Nutzungsänderung Stall zu überdachter Hoffläche mit PKW-Abstellmöglichkeit auf Fl.Nr. 31, Gemarkung Bad Staffelstein (Lichtenfelser Str. 12)
----------------	---

Der Gremiumsvorsitzende teilte mit, dass die eingereichten Planunterlagen nicht richtig erstellt wurden und den tatsächlichen Gegebenheiten nicht entsprechen (Grenzmauer). Deswegen wird der Punkt von der Tagesordnung genommen und bei Vorlage neuer Unterlagen in der September-Sitzung behandelt.

TOP 1.4	Bauantrag über Neubau einer Dachgaube auf dem bestehenden Wohnhaus auf Fl.Nr. 47/5, Gemarkung Grundfeld (Am Feldlein 3)
----------------	--

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag über Neubau einer Dachgaube auf dem bestehenden Wohnhaus auf Fl.Nr. 47/5, Gemarkung Grundfeld (Am Feldlein 3), wird erteilt. Weiter wird auch die zur Verwirklichung des Vorhabens erforderliche Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Feldlein – Grundfeld – Bad Staffelstein“ hinsichtlich der Breite der Gaube mit 3 m (lt. Bebauungsplan max. 1,5 m) erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 11
Nein-Stimmen: 0

TOP 1.5	Bauantrag über Dachgeschossausbau und Errichtung einer Gaube auf Fl.Nr. 24, Gemarkung Uetzing (Kirchweg 16)
----------------	--

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag über Dachgeschossausbau und Errichtung einer Gaube auf Fl.Nr. 24, Gemarkung Uetzing (Kirchweg 16), wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 11
Nein-Stimmen: 0

TOP 1.6	Bauantrag über Abbruch und Neubau eines Einfamilienhauses auf Fl.Nr. 1841/11, Gemarkung Bad Staffelstein (Schubertstr. 12)
----------------	---

TOP 1.7	Bauantrag über Bungalowneubau auf Fl.Nrn. 322/4 und 322/7, Gemarkung Bad Staffelstein (Hirtengasse 28)
----------------	---

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag über einen Bungalowneubau auf den Fl.Nrn. 322/4 und 322/7, Gemarkung Bad Staffelstein (Hirtengasse 28), wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 10
Nein-Stimmen: 1

TOP 1.8	Bauantrag über An- und Umbau eines Einfamilienwohnhauses zu einem Zweifamilienwohnhaus auf Fl.Nrn. 474 und 475/7, Gemarkung Bad Staffelstein (Obere Gartenstraße 1)
----------------	--

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag über An- und Umbau eines Einfamilienwohnhauses zu einem Zweifamilienwohnhaus auf Fl.Nrn. 474 und 475/7, Gemarkung Bad Staffelstein (Obere Gartenstraße 1), wird unter der Maßgabe erteilt, dass die Attika des kubischen Anbaus auf die Höhe des Dachfirstes bestehenden Haupthauses zurückgenommen wird, sofern keine zwingenden technischen Gründe entgegenstehen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 11
Nein-Stimmen: 0

TOP 1.9	Bauantrag über Nutzungsänderung einer Gewerbeeinheit in eine Wohneinheit im EG des Anwesens Eremitenstr. 1 b (Fl.Nr. 1010/4, Gemarkung Bad Staffelstein)
----------------	---

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag über Nutzungsänderung einer Gewerbeeinheit in eine Wohneinheit im EG des Anwesens Eremitenstr. 1 b (Fl.Nr. 1010/4, Gemarkung Bad Staffelstein), wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 11
 Nein-Stimmen: 0

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

TOP 2.1	Bauvoranfrage über Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garagengebäude auf Fl.Nr. 128, Gemarkung Unterzettlitz (Nähe Am Sandhof 10)
----------------	--

Beschluss:

Die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens zur Bauvoranfrage hinsichtlich Bebaubarkeit einer Teilfläche des Grundstückes Fl.Nr. 128, Gemarkung Unterzettlitz (Nähe Am Sandhof 10) mit einem Einfamilienwohnhaus mit Garagengebäude, wird bei Vorlage eines entsprechenden Bauantrages grundsätzlich in Aussicht gestellt, wenn folgende Maßgaben aufgrund der Außenbereichslage darin Berücksichtigung finden:

- das Wohngebäude ist so nahe wie möglich an das Anwesen Sandhof 10 (Fl.Nr. 128/2, Gemarkung Unterzettlitz) heranzurücken, um so viel wie möglich in der im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellten Fläche zu liegen
- zur Erhaltung eines harmonischen Ortrand- und Landschaftsbild ist das Haus in eingeschossiger Bauweise mit ausgebautem Satteldach zu errichten.
- weiter sollten keine Nebengebäude mehr in Richtung Außenbereich vorgesehen werden
- die zum Außenbereich zeigenden Grundstücksgrenzen sind dauerhaft einzugrünen

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 11
 Nein-Stimmen: 0

TOP 2.2	Bauvoranfrage über Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage auf Fl.Nr. 85, Gemarkung Wiesen (Altmainstraße)
----------------	---

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Bauvoranfrage über Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage auf Fl.Nr. 85, Gemarkung Wiesen (Altmainstraße), wird bei Vorlage eines entsprechenden Bauantrages grundsätzlich in Aussicht gestellt. Die Inaussichtstellung erfolgt unter der Vorbehalt der Zustimmung des Landratsamtes Lichtenfels hinsichtlich Lage an einer Kreisstraße sowie in einem Überschwemmungsgebiet.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 11
 Nein-Stimmen: 0

TOP 2.3	Antrag auf Verlängerung der Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage auf Fl.Nr. 819/30, Gemarkung Bad Staffelstein (Adam-Riese-Str. 40)
----------------	--

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Verlängerung der Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage auf Fl.Nr. 819/30, Gemarkung Bad Staffelstein (Adam-Riese-Str. 40), wird für zwei weitere Jahre erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 11
Nein-Stimmen: 0

TOP 2.4	Änderungen im Straßen- und Wegebestandsverzeichnis
----------------	---

Unnersdorf**Beschluss:**

Der bestehende öFuW Nr. 5, Gemarkung Unnersdorf existiert nicht mehr. Das bestehende Karteiblatt wird gelöscht.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 11
Nein-Stimmen: 0

Stublang**Beschluss:**

1. Die Ortsstraße Nr. 2, Kirchstraße, Fl.Nrn. 87/257, 109/3, 113/2, 111/3, 113/15, 114/4, 115/5, Gem. Stublang wurde mit einer Länge von 267 m ausgebaut. Ein Teilstück von 57 m wird zur Ortsstraße gewidmet.
Endpunkt a: Endet an der Südseite Fl.Nr. 111/2
Endpunkt b: Endet am böW Nr. 5 an der Südostspitze Fl.Nr. 113/3
Straßenbaulastträger ist die Stadt Bad Staffelstein
2. Die Ortsstraße Nr. 10, Am Zwitzig, Fl.Nrn. 113/8, 116/2, 142/4, 122/1, Gem. Stublang wurde mit einer Länge von 305 m ausgebaut. Ein Teilstück von 95 m wird noch zur Ortsstraße gewidmet.
Anfangspunkt: Abzweigung OS Nr. 7 Unterer Peunt an der Südecke Fl.Nr. 1221
Endpunkt: Endet an der OS Nr. 2 Kirchstraße an der Ostecke Fl.Nr. 113/6
Straßenbaulastträger ist die Stadt Bad Staffelstein.
3. Widmung des beschränkt öffentlichen Weges Nr. 5 (nur für Fußgänger), Fl.Nr. 115/3, Gem. Stublang mit einer Länge von 39 m.
Anfangspunkt: Abzweigung OS Nr. 2 Kirchstraße an der Westspitze Fl.Nr. 115

Endpunkt: Endet an der Südspitze Fl.Nr. 115/2
Straßenbaulasträger ist die Stadt Bad Staffelstein

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 11
Nein-Stimmen: 0

Grundfeld

Beschluss:

Wegen der Änderung des Gemeindegebietes der Stadt Bad Staffelstein, Verordnung vom 14.06.2016, Landkreis Lichtenfels wird das Straßen- und Wegebestandsverzeichnis entsprechend geändert:

1. Löschung des öFuW Nr. 17, Gem. Grundfeld. Das bestehende Karteiblatt wird gelöscht. Der Weg liegt jetzt im Gemeindegebiet der Stadt Lichtenfels.
2. Löschung des öFuW Nr. 18, Gem. Grundfeld. Das bestehende Karteiblatt wird gelöscht. Der Weg liegt jetzt im Gemeindegebiet der Stadt Lichtenfels.
3. Löschung des öFuW Nr. 19, Gem. Grundfeld. Das bestehende Karteiblatt wird gelöscht. Der Weg liegt jetzt im Gemeindegebiet der Stadt Lichtenfels.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 11
Nein-Stimmen: 0

TOP 2.5	Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Grundfeld - Breites Los"; Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen und Beschluss der Öffentlichkeitsbeteiligung sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentl. Belange (§§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB)
----------------	--

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB) des in der Sitzung des Grundstücks-, Umwelt- und Bauausschusses am 02.05.2017 gebilligten Vorentwurfes wurde in der Zeit vom 15.05.2017 bis 14.06.2017 durchgeführt.

Die dabei eingegangenen Stellungnahmen wurden mit den Planzielen untereinander und gegeneinander gerecht abgewogen (§ 1 Abs. 7 BauGB).

Nach erfolgter Abwägung ist die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB) zu beschließen.

1) Beteiligung der Öffentlichkeit

Seitens der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.

2) Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

**Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
Außenstelle Bad Staffelstein
Lichtenfelser Str. 9
96231 Bad Staffelstein**

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss der Stadt Bad Staffelstein nimmt die Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 07.06.2017 zur Kenntnis. Eine Beeinträchtigung der Vegetation auf den Feldern durch Umwelteinflüsse einschließlich durch den Mensch ist nie ganz auszuschließen. Die enge Bahnsituation auf dem Grundstück hängt mit der Grundstücksgröße und der notwendigen Anzahl an Bahnen zusammen. Eine Eingrünung mit einer Hecke im Nordwesten und Südosten ist daher nicht gewünscht. Außerdem orientiert sich die Heckenführung an der Ausrichtung der Straßenbegrünung und dem Auestreifen, der eine Orientierung von West nach Ost ausweist. Eine Begrenzung der kompletten Spielfläche wird ebenfalls wegen der daraus resultierenden negativen Beeinflussung des Landschaftsbildes und einem weniger flüssigen Übergang in die freie Natur abgelehnt. Die Spielbahnen selbst werden an diffizilen Punkten durch liegende Baumstämme begrenzt, so dass diese den Ball in die gewünschte Richtung ablenken können. Die Bedenken bezüglich möglicher Vegetationsschäden können damit entkräftet werden.

Die Fahrzeuge der Besucher werden ausschließlich auf den ausgewiesenen Parkplätzen abgestellt. Sollte es in Hochbetriebsphasen diesbezüglich zu Engpässen kommen, kann auf einen nahegelegenen Pilgerparkplatz ausgewichen werden.

Der Immissionen durch eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung der benachbarten landwirtschaftlichen Flächen ist sich der Vorhabenträger bewusst, da dieser ebenfalls Landwirtschaft besitzt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	11
Nein-Stimmen:	0

**Stadtwerke Lichtenfels
Jahnstraße 16
96215 Lichtenfels**

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss der Stadt Bad Staffelstein nimmt die Stellungnahme der Stadtwerke Lichtenfels vom 16.05.2017 zur Kenntnis. Die Hauptwasserleitung und deren Schutzzonen wurden in die Planung übernommen und werden von Bebauungen freigehalten. Die Zufahrt und Parkplätze werden mit Schotter angelegt. Sollten dadurch erhöhte Unterhaltskosten entstehen, werden diese vom Vorhabenträger übernommen.

Die Fernwasserleitung wurde gemeinsam mit Ihrer Schutzzone in die Planung übernommen. Die Stellungnahme zur Beteiligung der Fernwasserversorgung Oberfranken wird separat behandelt. Der Betreiber der Hochdruck-Gasleitung wurde im Verfahren beteiligt. Auch hier wurde die Leitung gemeinsam mit der Schutzzone berücksichtigt und wird bei der Stellungnahme zur Beteiligung der Bayernwerk AG behandelt.

Ein Stadtrat war bei den folgenden drei Abstimmungen nicht anwesend.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 10
Nein-Stimmen: 0

**Regierung Oberfranken
Postfach 11 01 65
95420 Bayreuth**

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss der Stadt Bad Staffelstein nimmt die Stellungnahme der Regierung von Oberfranken vom 18.05.2017 zur Kenntnis. Der Hinweis zur Bezeichnung des Gebietes als „Sondergebiet“ nach §10 BauNVO wurde seitens des Landratsamtes geprüft. Von dort wurde geäußert, dass nach § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB keine Bindung an die Gebietstypen der BauNVO besteht. Das Gebiet kann vielmehr durch eine genaue Nutzungsbeschreibung festgesetzt werden. Die Nennung von § 10 BauNVO bringt auch keine Vorteile, da der sich in Abs. 3 – 5 speziell mit Wochenendhausgebieten, Ferienhausgebieten und Campingplatzgebieten beschäftigt, was hier aber nicht vorliegt. Ansonsten wären auch dort die zulässigen Nutzungen genau festzulegen (vgl. § 10 Abs. 2 BauNVO), was ja in der vorhandenen Planung abgebildet wird.

Die Festsetzung eines Sondergebietes nach § 10 BauNVO ist daher nicht zwingend erforderlich. Deshalb wurde die Bezeichnung des Gebietes nicht geändert, sondern wird weiterhin als Gebiet I: Wirtschaftsgebäude und Gebiet II: Fußballgolfplatz bezeichnet.

Die Planung des Geltungsbereiches innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Fränkische Schweiz – Veldensteiner Forst“ und deren Vereinbarkeit mit dem Charakter eines Landschaftsschutzgebietes wird in enger Zusammenarbeit mit dem Landratsamt Lichtenfels gestaltet. Die Abwägung dazu wird in der Behandlung der Stellungnahme des Landratsamtes Lichtenfels vorgenommen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 10
Nein-Stimmen: 0

**Landesamt für Denkmalpflege
Schloss Seehof
96117 Memmelsdorf**

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss der Stadt Bad Staffelstein nimmt die Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege vom 07.06.2017 zur Kenntnis. Weder im näheren noch weiteren Umfeld des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind derzeit Bodendenkmäler kartiert. In den Festsetzungen des Bebauungsplanes wurde unter „3. Hinweise – Hinweis 2“ bereits die Verfahrensweise bei Auffindung von Bodendenkmälern aufgenommen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 10
Nein-Stimmen: 0

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

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss der Stadt Bad Staffelstein nimmt die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes vom 07.06.2017 zur Kenntnis.

Zu 1.

Eine Ergänzung des Bebauungsplanes zur Versorgung des Planbereiches mit Trinkwasser wurde unter 2. Textliche Festsetzungen 2.7.3 Versorgung mit Frischwasser vorgenommen. Da eine Anbindung an das Trinkwassernetz aufgrund der Lage des Geltungsbereiches nicht möglich ist, muss auf eine dezentrale Wasserversorgung zurückgegriffen werden. Für die Bewässerung der Grünfläche und die Versorgung der Toilettenanlage wird über 2 Brunnenbohrungen eine Versorgung mit Wasser gewährleistet. An den Entnahmestellen wird eine Kennzeichnung „Kein Trinkwasser“ vorgenommen. Eine Bohrung für die Brunnen wurde im Landratsamt Lichtenfels angezeigt und die Stellungnahme des Landratsamtes vom 06.10.2016 ist wie beschrieben zu berücksichtigen. Die wasserrechtliche Erlaubnis ist wie beschrieben einzuholen.

Die Stadtwerke Lichtenfels und die Fernwasserversorgung Oberfranken wurden im Verfahren beteiligt und haben eine entsprechende Stellungnahme und Leitungspläne zur Verfügung gestellt. Im Rahmen der Abwägung der frühzeitigen Beteiligung wird deren Stellungnahme entsprechend behandelt. Die Leitungen wurden in den Planunterlagen ergänzt.

Für die Pflege der Bewirtschaftungs- und Spielfläche wird auf Pflanzenschutzmittel verzichtet. Ein Hinweis dazu ist in 2. Textlichen Festsetzungen unter „2.9 Gestaltung der Fußballgolfplatzanlage“ übernommen.

Zu 2.

Ein Anschluss des Abwassers an das örtliche Abwassernetz ist aufgrund der abgelegenen Lage des Geltungsbereiches nicht möglich. Deshalb wird in der Planung die Sammlung des Abwassers in einer abflusslosen Grube übernommen. Die muss regelmäßig entleert und frei von Regenwasser gehalten werden. Dies geschieht in Abstimmung mit dem Landratsamt Lichtenfels. Ein entsprechender Hinweis wurde in 2. Textlichen Festsetzungen unter „2.7.2 Entsorgung von Abwasser“ übernommen.

Zu 3.

Die Nähe zum Schönthalbach wurde in der Planung berücksichtigt, weshalb das Wirtschaftsgebäude und die notwendigen Stellplätze im Norden angeordnet wurden. Durch die Anlage der Spielbahnen auf der Flurnummer 93 werden das Gewässer und die Wasserqualität nicht negativ beeinflusst, da es sich dabei um gärtnerisch gestaltende Maßnahmen handelt. Der Ausschluss des Einsatzes von Pflanzenschutzmitteln wurde, wie schon erwähnt in den textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	11
Nein-Stimmen:	0

**PLEdoc Gesellschaft für
Dokumentationserstellung und -pflege mbH
Schnieringshof 10-14
45329 Essen**

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss der Stadt Bad Staffelstein nimmt die Stellungnahme der PLEdoc GmbH vom 06.06.2017 zur Kenntnis. Die in 1., 2. und 3. beschriebenen Leitungen und deren Schutzzonen wurden in die Planung übernommen und werden von Bebauungen freigehalten. Die Zufahrt und Parkplätze werden mit Schotter angelegt. Die dafür beigelegte Beschreibung wird dem Vorhabenträger zur Verfügung gestellt, mit der Auflage der beschriebenen Umsetzung.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	11
Nein-Stimmen:	0

Bayernwerk AG
Luitpoldstraße 51
96052 Bamberg

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss der Stadt Bad Staffelstein nimmt die Stellungnahme der Bayernwerk AG - Posteingang 09.06.2017 - zur Kenntnis. Die beschriebene 110-kV-Freileitung spannt nicht über dem Geltungsbereich sondern tangiert diesen wie beschrieben. Als Hinweis über deren Existenz in der Nähe des Geltungsbereiches wurden die Freileitung und deren Schutzzone in die zeichnerische Darstellung übernommen.

Die beschriebene Erdgasleitung und deren Schutzstreifen wurden in die zeichnerische Darstellung übernommen. Die geplanten Parkplätze und deren Zufahrt werden geschottert, so dass regelmäßige Kontrollen durch Streckenbegehung möglich und für Fahrzeuge und Arbeitsmaschinen befahrbar sind. Eine Bebauung in diesem Bereich ist darstellerisch ausgeschlossen. Eine Bepflanzung mit Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern ist nicht vorgesehen.

Das gleiche gilt für das beschriebene 20-kV-Erdkabel. Auch hier wurde das Kabel mit seinem Schutzstreifen in die zeichnerische Darstellung übernommen. Die geplanten Parkplätze und deren Zufahrt werden geschottert, so die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit gegeben sind. Eine Bebauung in diesem Bereich ist darstellerisch ausgeschlossen. Eine Bepflanzung mit Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern ist nicht vorgesehen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	11
Nein-Stimmen:	0

Landratsamt Lichtenfels
Kronacher Str. 30
96215 Lichtenfels

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss der Stadt Bad Staffelstein nimmt die Stellungnahme des Landratsamtes Lichtenfels vom 12.06.2017 zur Kenntnis.

Zu 1.1

Die Begründung des Bebauungsplanes wurde überarbeitet und die korrekte Bezeichnung des Landschaftsschutzgebietes „Fränkische Schweiz – Veldensteiner Forst“ wurde übernommen. Der Bebauungsplan wurde so entworfen, dass er die Schutzzwecke des Landschaftsschutzgebietes nicht beeinträchtigt. Hierzu wurde in enger Zusammenarbeit mit dem Umweltamt des Landratsamtes und vor allem mit dem Kreisfachberater für Gartenpflege und Landespflege Herrn Michael Stromer eine ansprechende, parkähnliche, naturnahe und lehrreiche Gestaltung des Spielbereiches mit Hecken, Bäumen, natürlichen Sitzgelegenheiten, attraktiven Unterschlüpfen für Insekten, Amphibien, Vögeln und Kleinsäugetern vorgenommen. Diese ist dem Gestaltungs- und Spielplan zu entnehmen. Die Bezeichnung „Befreiung“ in der Begründung und der Verweis auf die Beurteilung des Vorhabens nach § 35 BauGB wurden entfernt.

Zu 1.2

Der Umweltbericht zum Bebauungsplan wurde entsprechend Ziffer 1.1 ebenfalls überarbeitet und die korrekte Bezeichnung des Landschaftsschutzgebietes „Fränkische Schweiz – Veldensteiner Forst“ wurde übernommen. Die im Umweltbericht gesetzten Angaben zu GRZ und GFZ wurden entfernt. Der im Umweltbericht zitierte Absatz in Ziffer 1.6 mit § 21 Abs. 2 BNatSchG wurde durch § 18 Abs. 1 BNatSchG ersetzt.

Zu 2.

Die textlichen Ausführungen in der Begründung und dem Umweltbericht zum Bebauungsplan wurden vertieft, um eine gelungene Eingliederung des Fußballgolfplatzes in dem Landschaftsschutzgebiet zu erreichen und ausführlich darzustellen. Hierzu wurde ein erhöhtes Augenmerk auf die Behandlung der Schutzgüter im Umweltbericht gelegt.

Die Pflanzvorgaben in den textlichen Festsetzungen unter Punkt 2.10 und 2.11 „Pflanzliste für Spielbereich und Hecke“ wurden umfangreich überarbeitet und ergänzt. Die aufgeführten Bäume und Sträucher finden sich im Gestaltungsplan der Spielfläche wieder. Es wurden die notwendige Pflanzqualität, der Verbisschutz und die Anwuchspflege ergänzt. Die geplante Hecke soll 2-reihig ausgeführt werden und wird regelmäßig mit einem Verjüngungsschnitt versehen, um die Höhe der Hecke zu begrenzen. Die gesamte Anlage der Spielfläche soll nach Gestaltungsplan einen parkähnlichen Charakter annehmen, wozu der Umfang der Pflanzungen erheblich erhöht wurde.

Die im Umweltbericht beschriebene „wesentliche“ Aufwertung des Bereiches wurde durch eine einfache „Aufwertung“ ersetzt. Die Erfahrungen anderer Fußballgolfplätze zeigen, dass eine Durchsetzung einer klaren Trennung zwischen Spielbahn und Freifläche durchaus machbar ist und damit auch eine ökologische Auswertung dieser Flächen umgesetzt werden kann. Das Saatgut für den Rasen wird durch einen erhöhten Kräuteranteil aufgewertet und soll nach Empfehlung durch Herrn Michael Stromer in den ersten Jahren öfter gemäht werden, um eine Ausmagerung der Wiese zu erreichen und dem Ziel des Artenreichtums näher kommen zu können.

Die südlich gelegenen Spielbahnen wurden mit einem Mindestabstand von 5m zum Auenwald neu geplant.

Der befürchtete Eingriff in das Landschaftsbild wird mit einer Höhenbegrenzung von 3m für die Einzelelemente unter Punkt 2.9 Gestaltung der Fußballgolfplatzanlage in den textlichen Festsetzungen minimiert.

Das Landratsamt wird auch bei dem nächsten Verfahrensschritt beteiligt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	11
Nein-Stimmen:	0

**Fernwasserversorgung Oberfranken
Ruppen 30
96317 Kronach**

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss der Stadt Bad Staffelstein nimmt die Stellungnahme des Fernwasserversorgung Oberfranken vom 15.05.2017 zur Kenntnis. Die Fernwasserleitung mit Steuerkabel und deren Schutzzonen wurden in die Planung übernommen und werden von Bebauungen freigehalten. Die Zufahrt und Parkplätze werden mit Schotter angelegt. Dadurch wird der Bestand und Betrieb der Anlage weder beeinträchtigt noch gefährdet. Notwendige Wartungsarbeiten können jederzeit durchgeführt werden. Der Vorhabenträger wird darauf hingewiesen, dass vor Baubeginn eine Einweisung vor Ort durch die Fernwasserversorgung Oberfranken vorgenommen werden muss.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	11
Nein-Stimmen:	0

**Regionaler Planungsverband Oberfranken-West
96045 Bamberg**

Beschlussvorschlag

Der Bauausschuss der Stadt Bad Staffelstein nimmt die Stellungnahme des Regionalen Planungsverbandes Oberfranken-West vom 29.05.2017 zur Kenntnis. Der Bebauungsplan wurde so entworfen, dass er die Schutzzwecke des Landschaftsschutzgebietes nicht beeinträchtigt. Hierzu wurde in enger Zusammenarbeit mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt und vor allem mit dem Kreisfachberater für Gartenpflege und Landespflege Herrn Michael Stromer eine ansprechende, parkähnliche, naturnahe und lehrreiche Gestaltung des Spielbereiches mit Hecken, Bäumen, natürlichen Sitzgelegenheiten, attraktiven Unterschlüpfen für Insekten, Amphibien, Vögeln und Kleinsäugetern vorgenommen. Diese ist dem Gestaltungs- und Spielplan zu entnehmen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	11
Nein-Stimmen:	0

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

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss der Stadt Bad Staffelstein nimmt die Stellungnahme des BUND Naturschutz in Bayern e.V. vom 07.06.2017 zur Kenntnis. Die Bauverwaltung sieht in der Neuanlage des

Fußballgolfplatzes einen Hinzugewinn für die Freizeit- und Erholungsangebote im Umfeld von Bad Staffelstein. Es ist nicht davon auszugehen, dass eine empfindliche Störung durch den Fußballgolfplatz auf die Wallfahrten stattfindet. Vielmehr gibt die Nähe zu „Vierzehnheiligen“ den Besuchern des Fußballgolfplatzes einen möglichen zusätzlichen Impuls für einen Besuch der Wallfahrts-kirche.

Die zitierten „Containerbehausungen“ wurden falsch interpretiert. Hierbei handelt es sich um ein Wirtschaftsgebäude zum Betrieb der Fußballgolfplatzanlage. Es liegt eigens im Interesse des Vorhabenträgers, seine Anlage sauber zu halten. Deshalb ist nicht von einer befürchteten Verunreinigung dieses Gebietes auszugehen. Die Anordnung der Stellplätze wurde mit Bedacht in der Nähe der Straße gesucht, weshalb nicht von einem zusätzlichen Eintrag von Motorenlärm in das Gebiet gesprochen werden kann.

Zur Harmonisierung der Anlage mit dem Landschaftsbild wurde in enger Zusammenarbeit mit dem Kreisfachberater für Gartenpflege und Landespflege Herrn Michael Stromer eine ansprechende, parkähnliche, naturnahe und lehrreiche Gestaltung des Spielbereiches mit Hecken, Bäumen, natürlichen Sitzgelegenheiten, attraktiven Unterschlüpfen für Insekten, Amphibien, Vögeln und Kleinsäugern vorgenommen.

Durch die derzeitige Nutzung der Fläche für die Landwirtschaft ist von einer höheren Beanspruchung des Bodens als durch den Fußballgolfplatz auszugehen. Durch die Pflanzung heimischer Bäume und Sträucher, sowie die geplante Gestaltung der Bereiche zwischen den Bahnen wird der Tierwelt ein breites Spektrum an Unterschlüpfen geschaffen. So dass in dem Gebiet von einer Aufwertung der Fläche gesprochen werden kann.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	11
Nein-Stimmen:	0

3. Behörden, Träger öffentlicher Belange ohne Einwände

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

„Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan für das Gebiet "Grundfeld-Breites Los" in 96231 Bad Staffelstein / OT Grundfeld haben wir keine Einwände.“

**Kreisbrandmeister Lichtenfels
Klosterlangheimer Str. 24 a
96215 Lichtenfels**

„...aus Sicht des abwehrenden Brandschutzes bestehen keine Bedenken.“

**Amt für Ländliche Entwicklung Oberfranken
Nonnenbrücke 7a
96047 Bamberg**

„Aus der Sicht des Amtes für Ländliche Entwicklung Oberfranken bestehen gegen die o.a. Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für das Gebiet "Grundfeld-Breites Los" in Grundfeld keine Bedenken, da Planungen und Vorhaben der Dorf- und Flurentwicklung dadurch nicht berührt werden.“

**Staatliches Bauamt Bamberg
Kasernstr. 4
96049 Bamberg**

„Von der o.g. Planung der Stadt Bad Staffelstein ist unser Zuständigkeitsbereich nicht betroffen. Die nächstgelegene Straße St 2197 weist einen Abstand von der geplanten Bebauungsfläche von mehr als 0,6 km auf.“

**Deutsche Bahn Nürnberg
Barthstraße 12
80339 München**

„Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans für das Gebiet „Grundfeld-Breites Los" werden die Belange der DB AG und ihrer Konzernunternehmen nicht berührt. Wir haben daher weder Bedenken noch Anregungen vorzubringen.“

**Industrie- und Handelskammer für Oberfranken Bayreuth
95440 Bayreuth**

„... Geplant ist, auf bisher intensiv landwirtschaftlich genutzter Fläche, Grünflächen festzusetzen zum Betrieb eines Fußballgolplatzes. Unterhalb von Vierzehnheiligen gelegen, soll dieser weitere Besucher anziehen.

Gegen die vorliegende Planung erheben wir keine Einwendungen.“

Beschluss:

Der Grundstücks-, Umwelt- und Bauausschuss der Stadt Bad Staffelstein billigt den nach erfolgter Abwägung überarbeiteten Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Grundfeld-Breites Los“ in der Fassung vom 04.07.2017 und beschließt die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB).

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	11
Nein-Stimmen:	0

TOP 2.6	Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Residenz am Hirtenberg - Nedensdorf"; Billigungsbeschluss sowie Beschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB
---------	--

Beschluss:

Der Grundstücks-, Umwelt- und Bauausschuss der Stadt Bad Staffelstein billigt den vom Architekt Hof erarbeiteten Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Residenz am Hirtenberg“ in der Fassung vom 04.07.2017 und beschließt die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	9
Nein-Stimmen:	2