

SITZUNG

Gremium:	Grundstücks-, Umwelt- und Bauausschuss
Sitzungstag:	Dienstag, den 05.02.2019
Beginn:	14:00 Uhr
Ende:	15:05 Uhr

Von den 11 ordnungsgemäß geladenen Mitgliedern des Grundstücks-, Umwelt- und Bauausschusses waren 11 anwesend, 2 entschuldigt, so dass die beschlussfähige Zahl, nämlich mehr als die Hälfte der gesetzlichen Mitgliederzahl, anwesend war.

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

1. Baupläne
 - 1.1. Bauantrag über Neubau eines Wohnhauses mit Stellplatzmöglichkeit und Garage auf Fl.Nrn. 354, 355, Gemarkung Bad Staffelstein (Bamberger Str. 32)
 - 1.2. Bauantrag zur Errichtung einer Fluchttreppe an der Adam-Riese-Halle, St. Georg-Str. 12, Fl.Nr. 1849, Gemarkung Bad Staffelstein
2. Sonstige öffentliche Tagesordnungspunkte
 - 2.1. Bauvoranfrage über Errichtung eines Einfamilienhauses auf Fl.Nr. 523, Gemarkung Nedensdorf (Nähe Neuhof)
 - 2.2. Bauvoranfrage über Errichtung eines Mehrfamilienhauses, alternativ zweier Einfamilienhäuser auf Fl.Nr. 212, Gemarkung Uetzing (Nähe Oberlangheimer Straße)
 - 2.3. Bauvoranfrage über Neubau eines Wohnhauses auf Fl.Nr. 2219, Gemarkung Uetzing (Nähe Weisbrem)
 - 2.4. Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Residenz am Hirtenberg - Nedensdorf"; Abwägung der im Rahmen der förmlichen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen; Satzungsbeschluss
 - 2.5. Bauleitplanung; Aufstellung des Bebauungsplanes "Altmainsee II" durch die Marktgemeinde Ebensfeld; Beteiligung im Rahmen der förmlichen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB
 - 2.6. Widmungen von Straßen und Wegen im Bereich Horsdorf
 - 2.7. Sonstiges öffentlich

Begrüßung

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

Öffentlicher Teil

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

TOP 1.1	Bauantrag über Neubau eines Wohnhauses mit Stellplatzmöglichkeit und Garage auf Fl.Nrn. 354, 355, Gemarkung Bad Staffelstein (Bamberger Str. 32)
----------------	---

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag über Neubau eines Wohnhauses mit Stellplatzmöglichkeit und Garage auf Fl.Nrn. 354, 355, Gemarkung Bad Staffelstein (Bamberger Str. 32), wird erteilt.

Dem Bauantrag ging eine gleichlautende Bauvoranfrage voraus, der der Bauausschuss in seiner Sitzung am 03.07.2018 die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens in Aussicht gestellt hat. Auf dem Grundstück werden insgesamt drei Stellplätze nachgewiesen, was den Maßgaben der städtischen Stellplatz- und Garagensatzung entspricht.

An der nordwestlichen Grenze können die Abstandsflächen nicht vollständig auf dem Baugrundstück nachgewiesen werden. Hierüber wurde eine Abweichung gem. Art. 63 Abs. 1 Bay-BO beantragt, über die jedoch das Landratsamt Lichtenfels zuständigkeitshalber zu entscheiden hat.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 11
Nein-Stimmen: 0

TOP 1.2	Bauantrag zur Errichtung einer Fluchttreppe an der Adam-Riese-Halle, St. Georg-Str. 12, Fl.Nr. 1849, Gemarkung Bad Staffelstein
----------------	--

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag der Stadt Bad Staffelstein zur Errichtung einer Fluchttreppe an der Adam-Riese-Halle, St. Georg-Str. 12, Fl.Nr. 1849, Gemarkung Bad Staffelstein, wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 11
Nein-Stimmen: 0

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

TOP 2.1	Bauvoranfrage über Errichtung eines Einfamilienhauses auf Fl.Nr. 523, Gemarkung Nedensdorf (Nähe Neuhof)
----------------	---

Beschluss:

Die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens zur Bauvoranfrage über Errichtung eines Einfamilienhauses auf Fl.Nr. 523, Gemarkung Nedensdorf (Nähe Neuhof), wird bei Vorlage eines entsprechenden Bauantrages grundsätzlich in Aussicht gestellt.

Das Vorhaben ist bauplanungsrechtlich dem Außenbereich (§ 35 BauGB) zuzuordnen. Eine ausnahmsweise Zulassung als sonstiges Vorhaben kann grundsätzlich zugestimmt werden, da die Tatbestände des § 35 Abs. 4 Nr. 5 BauGB erfüllt werden:

- Die Erweiterung eines Wohngebäudes auf bis zu höchstens zwei Wohnungen (§ 34 Abs. 4 Nr. 5 BauGB): Derzeit besteht das landwirtschaftliche Hofgebäude, das über eine abgeschlossene Wohneinheit verfügt, bei der Voranfrage ist die Errichtung eines Einfamilienhauses geplant; gem. § 35 Abs. 4 Nr. 5 Satz 2 BauGB kann in begründeten Einzelfällen statt der weiteren Wohnung auch ein Einzelhaus errichtet werden
- Das bestehende Wohnhaus ist zulässigerweise errichtet worden (§ 35 Abs. 4 Nr. 5 Buchst. a BauGB)
- Die Erweiterung ist im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse angemessen (§ 35 Abs. 4 Nr. 5 Buchst. b BauGB): Das bestehende Hauptgebäude verfügt über eine Grundfläche von ca. 218 m², das geplante Einfamilienwohnhaus über ca. 80 m²
- Bei der Errichtung der weiteren Wohnung rechtfertigen Tatsachen die Annahme, dass das Gebäude vom bisherigen Eigentümer oder seiner Familie selbst genutzt wird (§ 35 Abs. 4 Nr. 5 Buchst. c BauGB): Die Bauvoranfrage wird von der Tochter des Hofbesitzers gestellt.
- Die Erschließung (§ 35 Abs. 2 BauGB) wäre über das öffentliche Weggrundstück Fl.Nr. 519/1, Gemarkung Nedensdorf gesichert, die Wasserversorgung über den Zweckverband zur Wasserversorgung der Banzer Gruppe. Die Abwasserentsorgung müsste entweder über die vorhandene Kleinkläranlage der Hofstelle erfolgen, oder es müsste ein weitere für den Neubau errichtet werden. Sollte beabsichtigt werden, ein separates Baugrundstück aus dem Grundstück Fl.Nr. 523, Gemarkung Nedensdorf, abzumessen, sind Geh- Fahrt- und Leitungsrechte grundbuchamtlich zu sichern.

Zur Schonung des Außenbereiches sollte das Baugrundstück von Westen und Osten her dauerhaft eingegrünt werden, der genaue Gebäudestandort soll in Abstimmung mit dem Landratsamt festgelegt werden.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 11
Nein-Stimmen: 0

TOP 2.2	Bauvoranfrage über Errichtung eines Mehrfamilienhauses, alternativ zweier Einfamilienhäuser auf Fl.Nr. 212, Gemarkung Uetzing (Nähe Oberlangheimer Straße)
----------------	---

Beschluss:

Die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens zur Bauvoranfrage über Errichtung eines Mehrfamilienhauses, alternativ zweier Einfamilienhäuser auf Fl.Nr. 212, Gemarkung Uetzing (Nähe Oberlangheimer Straße), wird bei Einreichung eines entsprechenden Bauantrages grundsätzlich in Aussicht gestellt. Die Inaussichtstellung erfolgt vorbehaltlich der Zustimmung des Landkreises als Straßenbulasträger, da die Erschließung des Baugrundstückes über die Kreisstraße LIF 16 erfolgen soll.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 11
Nein-Stimmen: 0

Bevor der Tagesordnungspunkt 2.3 aufgerufen wurde, bat der Gremiumsvorsitzende um Behandlung der Bauvoranfrage, das Gremium stimmte dem einstimmig zu.

TOP 2.3	Bauvoranfrage über Neubau eines Wohnhauses auf Fl.Nr. 2219, Gemarkung Uetzing (Nähe Weisbrem)
----------------	--

Beschluss:

Die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens zur Bauvoranfrage über Neubau eines Wohnhauses auf Fl.Nr. 2219, Gemarkung Uetzing (Nähe Weisbrem), wird bei einem entsprechenden Bauantrag grundsätzlich in Aussicht gestellt. Das Vorhaben ist bauplanungsrechtlich dem Außenbereich (§ 35 BauGB) zuzuordnen und bedarf zu dessen Verwirklichung einer landwirtschaftlichen Privilegierung (§ 35 Abs. 1 BauGB), die jedoch noch durch das Amt für Landwirtschaft nachgewiesen werden muss. Darin ist insbesondere darzulegen, dass die in den Stallungen betriebene Kälberaufzucht eine ständige Anwesenheit der Betriebsinhaber erfordert. Die Erschließung wäre über das öffentliche Weggrundstück Fl.Nr. 2212, Gemarkung Uetzing, das im Südosten an das Grundstück grenzt, auf die Kreisstraße LIF 16 möglich. Hierfür ist noch eine Zustimmung des Landkreises als Straßenbaulastträger erforderlich. Der genaue Standort des Wohngebäudes ist in Abstimmung mit den Antragstellern, der Stadt Bad Staffelstein und dem Landratsamt Lichtenfels einvernehmlich festzulegen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	11
Nein-Stimmen:	0

TOP 2.4	Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Residenz am Hirtenberg - Nedensdorf"; Abwägung der im Rahmen der förmlichen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen; Satzungsbeschluss
----------------	---

Sachverhalt / Rechtslage:

Im Zuge der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Residenz am Hirtenberg - Nedensdorf" fand die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 11.10.2018 bis 12.11.2018 statt. Die dabei eingegangenen Stellungnahmen waren mit den Planzielen gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 7 BauGB). Das nachstehende Abwägungsprotokoll und die überarbeiteten Planunterlagen wurden vom ausführenden Architekten Hof erstellt und dem Stadtbauamt vorgelegt:

Da das nachfolgende Abwägungsprotokoll bereits den Mitgliedern mit der Einladung zu der Bauausschusssitzung zugesandt worden ist, verzichtete man auf das Vorlesen des gesamten Textes. Bauamtsleiter Hess fasste jeweils den Sachverhalt und die Stellungnahmen kurz zusammen und verlas anschließend den Beschlussvorschlag.

Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebaubauungsplanes „Residenz Hirtenberg Nedensdorf“

hier: Abwägung der im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 3 Abs. 2 Baugesetzbuch - BauGB) eingegangenen Stellungnahmen

A. STAND DES VERFAHRENS

Für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Residenz am Hirtenberg – Nedensdorf" in der Fassung vom 12.06.2018 erfolgte gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.10.2018 bis zum 12.11.2018 die Öffentlichkeitsbeteiligung. In der gleichen Zeit erfolgte die Träger- und Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB. Dieser Bericht gibt das Ergebnis des Beteiligungsverfahrens wieder und wird – sofern notwendig – durch Beschlussvorschläge ergänzt.

B. FÖRMLICHE TRÄGER- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG, KEINE STELLUNGNAHMEN ABGEGEBEN**Sachverhalt:**

Von folgenden Behörden und/oder sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden keine Stellungnahmen abgegeben:

- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Gemeinde Untersiemau
- Stadt Lichtenfels
- Markt Ebensfeld
- Gemeinde Itzgrund
- Kreisbrandrat des Landkreises Lichtenfels, Herr Timm Vogler

Kenntnisnahme:

Die Stadt nimmt zur Kenntnis, dass seitens von genannten Behörden und/oder sonstigen Trägern öffentlicher Belange keine Stellungnahmen abgegeben wurden.

C. FÖRMLICHE TRÄGER- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG, STELLUNGNAHMEN ABGEBEN OHNE EINWÄNDE, BEDENKEN, HINWEISE UND/ODER EMPFEHLUNGEN**Sachverhalt:**

Von folgenden Behörden und/oder sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen ohne Einwände, Bedenken, Hinweise und/oder Empfehlungen abgegeben:

- Regionaler Planungsverband Oberfranken West

Kenntnisnahme:

Die Stadt Bad Staffelstein nimmt zur Kenntnis, dass seitens der vorgenannten Behörden und/oder sonstigen Träger öffentlicher Belange gegen die vorgelegte Planung keine Bedenken bestehen.

D. FÖRMLICHE TRÄGER- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG, STELLUNGNAHMEN ABGEGEBEN MIT EINWÄNDEN, BEDENKEN, HINWEISEN UND/ODER EMPFEHLUNGEN**Sachverhalt:**

Von folgenden Behörden und/oder sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen mit Einwänden, Bedenken, Hinweisen oder Empfehlungen abgegeben:

1. Landratsamt Lichtenfels, Schreiben vom 05.10.2018**Sachverhalt:**

Zum o.g. Planentwurf nehmen wir wie folgt Stellung:

Baurecht

1.1 Die einzelnen Unterlagen sind teilweise widersprüchlich. In der Begründung unter Nr. 6.2 wird die GRZ mit 0,4 und die GFZ mit 0,6 angegeben, in den Festsetzungen und im Umweltbericht ist eine GRZ von 0,6 und eine GFZ von 0,8 genannt. Die Darstellung des Bebauungsplans unter Nr. 1.2 des Umweltberichts entspricht weder dem in der Bildunterschrift genannten Planungsstand vom 04.07.2017 (bei diesem war in der Nutzungsschablone noch keine Zahl der Vollgeschosse enthalten), noch dem aktuellen Planentwurf (in diesem entfällt das Treppenhaus am südlichen Ende des östlichen Riegels).

1.2 Die ausgearbeiteten Höhenprofile des Baugrundstückes und bis zur Kreisstraße wurden entgegen der Abstimmung mit dem Planer vom 29.01.2018 leider nicht in die Unterlagen zum Bebauungsplan zur öffentlichen Auslegung eingearbeitet.

2. Naturschutzrecht

Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen nach wie vor Bedenken gegen das Vorhaben, da der Gebäudekomplex in die freie Feldflur wirkt und als Fremdkörper mit erheblicher Fernwirkung wahrgenommen wird. Ein Standort in Anbindung an den Hauptort Bad Staffelstein wäre naturschutzfachlich günstiger. Laut Auszug aus dem Sitzungsbuch zur Sitzung des Bauausschusses vom 12.06.2018 wurden aber leider keine Alternativstandorte mit Anbindung an den Hauptort gefunden.

2.1 Das Biotop am südlichen Rand des Plangebietes wurde abstimmungsgemäß von der Bebauung ausgenommen.

2.2 Unter Ziffer 2.3 der Stellungnahme des Landratsamtes vom 25.08.2017 zur frühzeitigen Behördenbeteiligung wurde bereits gefordert, dass die Angaben/Aussagen zum Naturschutz und zur Eingriffsregelung im Baurecht wegen nicht ausreichender Behandlung nachzuarbeiten sind. Dies ist zwar teilweise erfolgt, es zeigen sich jedoch immer noch folgende Mängel:

2.2.1 Inkonsistent sind die Aussagen bezüglich des Landschaftsbildes. Es ist nicht verständlich, dass sich das Plangebiet laut Umweltbericht „in die natürliche Landschaft einfügt“ und das Landschaftsbild „keine wesentliche Veränderung“ erfährt, obwohl in den Festsetzungen unter II.3.3 eine „hohe Fernwirkung“ genannt ist. Vom festgesetzten Höhenbezugspunkt aus hat man als Erholungssuchender weitreichende Blickbeziehungen in weite Teile des Maintals, zu den Hängen des Staffelberges, Vierzehnheiligen und Kloster Banz. Ein Gebäude mit einer Wandhöhe von bis zu 6 m muss im Rückschluss von vielen Stellen aus einsehbar sein und als Fremdkörper in der Landschaft das Landschaftsbild zwangsläufig nachhaltig prägen. Die Auswirkungen sollten im Umweltbericht sowie der allgemein verständlichen Zusammenfassung des Umweltberichtes deutlich formuliert werden, um für den Bürger transparent zu sein.

Die Bewertung des Landschaftsbildes als „Mittel“ bedarf weiterer Ausführungen. Es handelt sich um eine von hügeligem Relief und Heckenstrukturen geprägte Kulturlandschaft, die im landschaftswirksamen Umfeld des Bauvorhabens frei von Bebauung, Leitungen oder Straßen ist. Weitreichende Blickbeziehungen zu den bewaldeten Hügeln der Eierberge und dem Banzer Wald bereichern das Landschaftsbild. Die hohe Bedeutung der Landschaft findet sich in der Landschaftsbildbewertung für Oberfranken (Quelle: Regierung von Oberfranken, 2012) wieder, in welcher die Hänge und Höhenrücken westlich des Mains genau im Bereich des Baugebietes als Landschaft mit „hoher Bedeutung für das Landschaftsbild“ bewertet wurden. Folglich ist die Einstufung als Gebiet „geringer Bedeutung“ genau zu begründen (Bereiche mit natürlichen, landschaftsbildprägenden Oberflächenformen, wie weithin sichtbare Höhenrücken, Kuppen, Hanglagen zählen gemeinhin in die Kategorie III, vgl. Liste I c des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“).

2.2.2 Die Planungen enthalten Vermeidungsmaßnahmen, die grundsätzlich als solche geeignet sind, zum Teil jedoch inkonsistent mit den planerischen Darstellungen sind. Eine stellplatzgroße Baumscheibe ist fachlich sinnvoll, doch in den Plänen nicht so dargestellt. In den Festsetzungen zur Grünordnung wird zwischen Privatflächen, Flächen im öffentlichen Straßenraum und Flächen für Gemeinbedarf unterschieden. Aus der Darstellung geht nicht hervor, wo diese Flächen zu verorten sind. Grünordnerische Maßnahmen für öffentliche Flächen (Begründung Punkt 9.2) sind im Bebauungsplan selbst zu konkretisieren. Offen bleibt die Eingrünung nach Westen. Dort wird die Pflanzung einer Baumhecke empfohlen.

2.2.3 Die genannte Ausgleichsfläche Fl.Nr. 247 der Gemarkung Nedensdorf ist als Ausgleichsfläche geeignet. Es handelt sich teilweise um eine Ackerbrache (nicht Intensivgrünland) und zum Teil um biotopkartiertes Magergrünland. Demnach kann nur ein Teil der Fläche – 3500 m² – zu Extensivgrünland mit Streuobstbäumen aufgewertet

werden. Damit deckt Fl.Nr. 247 nicht den kompletten Kompensationsbedarf ab. Die Streuobstbäume sind fachgerecht mit einem Verbisschutz und einem Dreibock zu versehen. Die Ausgleichsfläche ist in den Festsetzungen zu nennen. Anschließend ist die Fläche von der Stadt Bad Staffelstein in das Ökoflächenkataster einzutragen. Ein Nachweis darüber ist der unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Lichtenfels zu übermitteln.

2.2.4 Es ist zu klären, wie mit der „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ verfahren wird (künftige Nutzung, Branche?).

2.2.5 Vorgaben zur Heckenpflanzung (S. 16 Umweltbericht) sind dann sinnvoll, wenn Heckenpflanzungen in der Planung vorgesehen sind. Verbindliche Pflanzvorgaben sind grundsätzlich auch in die Festsetzungen zu übernehmen.

2.2.6 Die Ausführungen im Hinblick auf das Schutzgut Tiere und Menschen sind unzureichend. Durch den Gebäudekomplex im Außenbereich entstehen Lichtemissionen, welche Irritations-, Anlock- und Kollisionswirkungen auf Insekten, Vögel und Fledermäuse haben können. Heckenstrukturen als Leitlinien und Jagdhabitats für Fledermäuse der angrenzenden Wälder (Bechsteinfledermaus u.a.) werden nicht genannt. Auf Grund der exponierten Lage sind weitere Auflagen im Hinblick auf das Beleuchtungskonzept notwendig. Das Beleuchtungsniveau ist auf das gestalterisch und funktional notwendige Maß zu begrenzen. LED-Lampen mit einer Farbtemperatur von max. 3000 Kelvin, bei denen der Gelb- und Rotanteil im Lichtspektrum im Vergleich zum Blauanteil relativ hoch ist, sollten eingesetzt werden. Es sind Leuchten zu wählen, die die zu beleuchtende Fläche anstrahlen und nicht die umgebende Umwelt, damit unnötige Lichtemissionen wie die direkte Abstrahlung in den Nachthimmel durch zielgenau ausgerichtete und abgeschirmte Leuchten vermieden werden.

Die Installation von Bewegungsmeldern ist anstrebenswert.

2.2.7 Für Glasfassaden ist in der exponierten Lage und auf Grund des naturnahen Baum- und Heckenbestands in der Umgebung mit einer deutlich erhöhten Kollisionsgefahr von Vögeln zu rechnen. Vogelschutzglas erreicht nicht die Wirksamkeit von markierten Glasflächen und kann den Anflug reduzieren, doch wird sich das Vorhaben in seiner Gesamtheit negativ auf die Vogelwelt auswirken. Auf den Einsatz großer Glasflächen sollte daher gänzlich verzichtet werden. Dagegen können weitere Maßnahmen der Fassadenbegrünung dazu beitragen, das Vogelschlagrisiko wirksam zu minimieren. Der Bauantrag sollte vorab der unteren Naturschutzbehörde vorgelegt und diesbezüglich abgestimmt werden.

Wir bitten, bei allen Verfahrensschritten von Bauleitplanverfahren die Planunterlagen in digitaler Form (Planzeichnung als georeferenzierte Rasterdatei — jpg-tif-oder png-Format- mit Worddatei getrennt von Textteilen, alle übrigen Unterlagen im pdf - Format, wobei die Festsetzungsdatei mit Lesezeichen zu versehen ist) per Email an mario.imhof@landkreis-lichtenfels.de oder auf CD und nur noch 1 x in Papierform auf dem Postweg zu übersenden.

Bei abschließender Übersendung des mit den Verfahrensvermerken vervollständigten und in Kraft gesetzten Bebauungsplanes bitten wir die Richtlinien für die Abgabe von digitalen Bauleitplänen auf unserer Homepage zu beachten. Wir bitten abschließend, uns das Ergebnis der Behandlung unserer Anregungen mitzuteilen.

Stellungnahme:

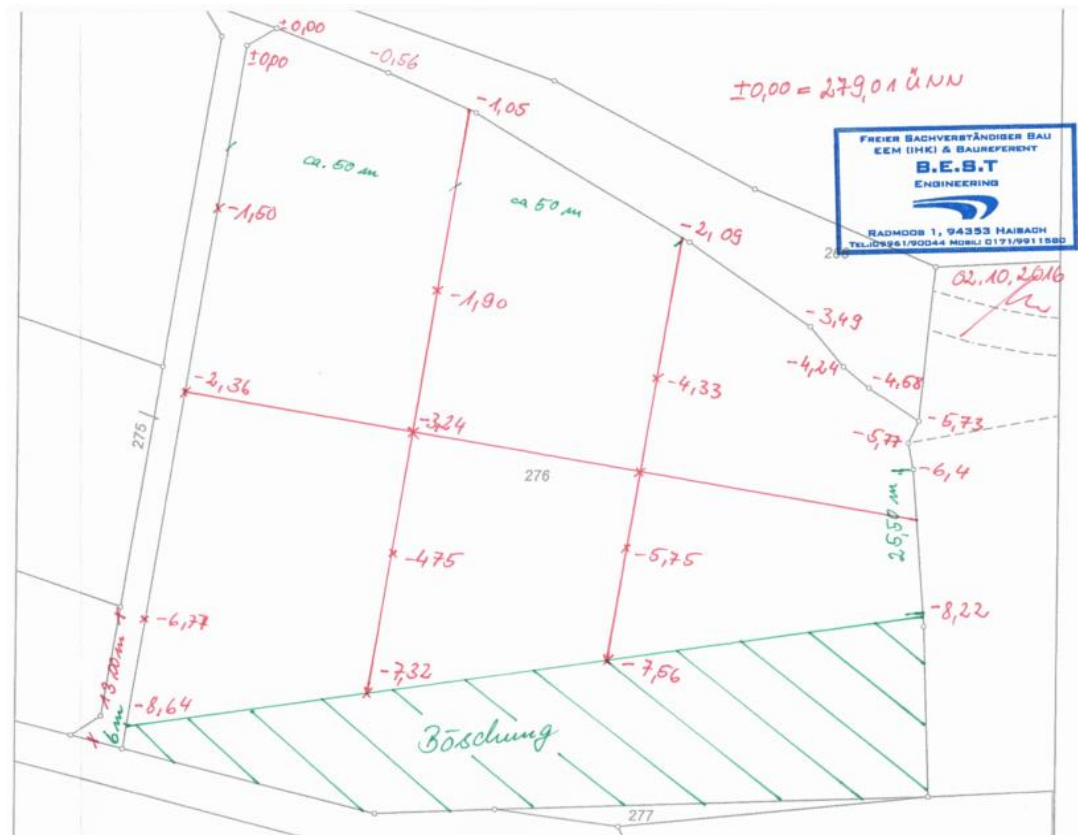
1. Baurecht

Zu 1.1

Die versehentlich angeführten widersprüchlichen Angaben in den einzelnen Unterlagen wurden berichtigt. Korrekt ist eine GRZ 0,6 und eine GFZ 0,8. Die Darstellung des Bebauungsplans unter Nr. 1.2 des Umweltberichts wurde aktualisiert; siehe Stand vom 26.11.2018.

Zu 1.2

Die Höhenprofile wurden in die Begründung unter Punkt 5.3 eingearbeitet. Sie wird nachfolgend nochmals eingefügt.



2. Naturschutzrecht

Zu 2.2.1

Der Umweltbericht wurde überarbeitet und angepasst.

Durch die geplante Gehölzpflanzung wird das Planungsgebiet teilweise in die umgebende Landschaft eingebunden. Dennoch stellt das neue Objekt eine maßgebliche Veränderung des Umfelds des Objektstandorts dar und erscheint im Wirkungszusammenhang mit den bestehenden großformatigen und zeichenhaften Landschaftsbildelementen in der Umgebung sowie den vorhandenen Sichtbeziehungen für das Erscheinungsbild des Umfelds des Planungsgebietes maßgeblich prägend. Auf großflächige Fassadenelemente aus Glas wird verzichtet. Es versteht sich, dass ein Baukörper vorhanden ist, der sich allerdings in den Bebauungsplan einfügt.

Vom festgesetzten Höhenbezugspunkt aus hat ein Betrachter weitreichende Blickbeziehungen in weite Teile des Maintals, zu den Hängen des Staffelberges, Vierzehnheiligen und Kloster Banz. Aufgrund der abschüssigen Hanglage und der Wandhöhe von 6 m des Objektes wird die Sicht vom Höhenbezugspunkt aus nur marginal geschmälert. Durch die vorhandenen sowie geplanten Eingrünungen, Dachbegrünungen und die bereits erwähnte sehr moderate Wandhöhe von 6 m werden sich die Gebäude zumindest teilweise in die umgebende Landschaft am Ortsrand von Nedensdorf einbinden und die Gebäude werden somit nicht zwangsläufig als Fremdkörper in der Landschaft wahrgenommen werden. Insgesamt ist mit Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit auf das Schutzgut zu rechnen.

Zu 2.2.2

Die Einzeichnung einer stellplatzgroßen Baumscheibe kann man in einem Plan M=1:1000 nicht darstellen, deshalb wurde dieser Punkt in die Festsetzungen aufgenommen. Mindestens 10% der Grundstücksfläche in Sondergebieten und in Flächen für Gemeinbedarf sind als dauerhafte Grünfläche auszulegen und zu gestalten. Dies wurde in der Begründung unter Punkt. 9.2 aufgenommen.

Nach Westen wurde eine Baumhecke eingeplant. Die Belange des Brandschutzes und der Feuerwehr sind dabei zu berücksichtigen.

Die öffentliche Fläche wurde im Bebauungsplan kreuzschraffiert dargestellt. Ferner wurden die Verkehrsflächen im Plan in gelber Farbe abgebildet.

Zu 2.2.3

Nach Angaben der Unteren Naturschutzbehörde kann auf der oben genannten Fläche nur auf ca. 3.500 m² eine Aufwertung zu Extensivgrünland mit Streuobstbäumen durchgeführt werden. Damit fehlen für die benötigte Ausgleichsfläche noch 1.260 m².

Es wird zusätzlich zum Grundstück mit der Fl.Nr. 247 (3.500 m²) das Grundstück mit der Fl.Nr. 439 der Gemarkung Nedensdorf erworben. Diese hat eine Fläche von 3.927 m². Demzufolge wird die erforderliche Ausgleichsfläche sogar überschritten.



Zu 2.2.4

Die Festlegung dient nur als zusätzlicher Schutz für das Biotop. Künftig soll der Bereich als Brache genutzt werden.

Zu 2.2.5

Die Pflanzvorgaben in den Festsetzungen und im Umweltbericht wurden wie folgt angeglichen:

Bei Pflanzmaßnahmen sind heimischen Gehölzen gemäß nachstehender Liste (Pflanzliste) zu pflanzen:

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Viburnum opulus	Gem. Schneeball
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Fraxinus excelsior	Esche
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Malus sylvestris	Wildapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus pyrastrer	Wildbirne
Quercus patraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche

Rhamnus catharticus	Echter Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Salweide
Sorbus aria	Mehlbeerbaum
Sorbus aucuparia	Vogelbeerbaum
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Crataegus laevigata	Zweiggriffeliger Weißdorn

Der Pflanzabstand bei Bäumen muss 2 m, bei Sträuchern 1 m betragen. Daraus ergibt sich eine Pflanzdichte von 1 Pflanze je m². Die Pflanzung von Hecken sollte spätestens eine Pflanzperiode nach Fertigstellung der Bebauung erfolgen. Hecken zur Eingrünung sollten mindestens 2-reihig angelegt und frei wachsen gelassen werden, damit die Eingrünung hin zur freien Landschaft wirksam ist. Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Für die Anwuchspflege (vor allem Wässern bei Trockenheit) ist hinreichend Sorge zu tragen.

Zu 2.2.6

Dies wurde im Umweltbericht überarbeitet.

Für die Beleuchtung im öffentlichen Straßenraum und die Beleuchtung von privaten Flächen, Parkplätzen, Lager- und sonstigen Nebenflächen sowie die Beleuchtung von Gebäuden im Außenbereich sind Leuchtmittel mit Insekten schonendem Lichtspektrum zu verwenden. Das Beleuchtungsniveau sollte auf das gestalterisch und funktional notwendige Maß beschränkt werden. Es sollten LED-Lampen mit einer Farbtemperatur von max. 3.000 Kelvin, bei denen der Gelb- und Rotanteil im Lichtspektrum im Vergleich zum Blauanteil relativ hoch ist, eingesetzt werden. Es sind Leuchten zu wählen, die die beleuchtende Fläche anstrahlen und nicht die umgebende Umwelt, damit unnötige Lichtemissionen wie die direkte Abstrahlung in den Nachthimmel durch zielgenau ausgerichtete und abgeschirmte Leuchten vermieden werden.

Die Installation von Bewegungsmeldern ist anstrebenswert.

Zu 2.2.7

Auf große Glas- bzw. Fensterflächen wird möglichst verzichtet. Die Fensterflächen werden möglichst reduziert eingesetzt, wobei ein optimiertes Maß an Helligkeit in den Räumen zur Einsparung von Leuchtmitteln und an Schutzmaßnahmen für Vögel eingesetzt wird. Glas- bzw. Fensterflächen werden mit wirksamen Markierungen gegen Vogelkollision sowie geringem Spiegelungsgrad ausgeführt. Fassadenbegrünungen soll dazu beitragen, dass das Vogelschlagrisiko minimiert wird. Der Bauantrag wird vorab der Unteren Naturschutzbehörde vorgelegt.

Beschlussvorschlag:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Baurecht

Die widersprüchlichen Angaben in den einzelnen Unterlagen wurden bereinigt auf eine GRZ 0,6 und eine GFZ 0,8. Die Darstellung des Bebauungsplans unter Nr. 1.2 des Umweltberichts wurde aktualisiert, Stand: 26.11.2018.

Die Höhenprofile wurden in die Begründung eingearbeitet.

Naturschutzrecht

Der Umweltbericht wurde überarbeitet.

Durch die geplante Gehölzpflanzung wird das Planungsgebiet teilweise in die umgebende Landschaft eingebunden. Dennoch stellt das neue Objekt eine maßgebliche Veränderung des Umfelds des Objektstandorts dar und erscheint im Wirkungszusammenhang mit den bestehenden großformatigen und zeichenhaften Landschaftsbildelementen in der Umgebung sowie den vorhandenen Sichtbeziehungen für das Erscheinungsbild des Umfelds des Planungsgebietes maßgeblich prägend.

Als besondere Sichtbeziehung kann der Blick auf den Main genannt werden. Durch die vorhandenen sowie geplanten Eingrünungen und der sehr moderaten Wandhöhe von 6

m werden sich die Gebäude zumindest teilweise in die umgebende Landschaft am Ortsrand von Nedensdorf einbinden. Insgesamt ist mit Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit auf das Schutzgut zu rechnen. Die Einzeichnung einer stellplatzgroßen Baumscheibe kann man in einem Plan M=1:1000 nicht darstellen, deshalb wurde das in den Festsetzungen aufgenommen. Nach Westen wurde eine Baumhecke eingeplant. Nach Angaben der Unteren Naturschutzbehörde kann auf der oben genannten Fläche nur auf ca. 3.500 m² eine Aufwertung durchgeführt werden. Für die noch fehlenden 1.260 m² Ausgleichsfläche wird zusätzlich zur Fl.Nr. 247 das Grundstück Fl.Nr. 439 der Gemarkung Nedensdorf erworben, es hat eine Fläche von 3.927 m². Dadurch wird die erforderliche Ausgleichsfläche sogar überschritten. Die Festlegung „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ dient nur als Schutz für das Biotop. Die Pflanzvorgaben in den Festsetzungen und im Umweltbericht wurden angeglichen. Für die Beleuchtung im öffentlichen Straßenraum und die Beleuchtung von privaten Flächen, Parkplätzen, Lager- und sonstigen Nebenflächen sowie die Beleuchtung von Gebäuden im Außenbereich sind Leuchtmittel mit Insekten schonendem Lichtspektrum zu verwenden. Auf große Fensterflächen wird möglichst verzichtet. Glasflächen werden mit wirksamen Markierungen gegen Vogelkollision sowie geringem Spiegelungsgrad ausgeführt. Fassadenbegrünung soll dazu beitragen das Vogelschlagrisiko zu minimieren. Der Bauantrag wird im Vorab der Unteren Naturschutzbehörde vorgelegt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	10
Nein-Stimmen:	1

2. Wasserwirtschaftsamt Kronach, Schreiben vom 25.09.2018

Sachverhalt:

Zum geplanten Vorhaben haben wir mit Schreiben vom 11.08.2017, Az. 1-4622- L165-7032/2017, Stellung genommen. Die hierin dargelegten Hinweise und Anregungen zur Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung wurden in den neuerlich vorgelegten Unterlagen berücksichtigt. Für die Löschwasserversorgung ist die Anlage eines Teiches geplant. Die Herstellung eines Gewässers ist grundsätzlich genehmigungspflichtig. Mit einer geplanten Fläche von 15 m x 13 m = 195 m² ist das hergestellte Gewässer allerdings von wasserwirtschaftlich untergeordneter Bedeutung und damit genehmigungsfrei. In den planlichen und textlichen Festsetzungen / Hinweisen erfolgt gemäß Nr. 3.1 die Speisung des Teichs allein durch Zuleitung von Niederschlagswasser. In diesem Fall ist keine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Zur Lage des Vorhabens im potenziellen Überschwemmungsgebiet des Brunngrabens und zu wild abfließendem Oberflächenwasser sind entsprechende Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplan enthalten. Darüber hinaus liegen keine Planänderungen vor, die aus wasserwirtschaftlicher Sicht zu würdigen wären. Die Aussagen des oben genannten Schreibens gelten weiterhin.

Stellungnahme:

Die im Schreiben vom 11.08.2017, Az. 1-4622- L165-7032/2017 dargelegten Hinweise und Anregungen zur Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung wurden in den neuerlich vorgelegten Unterlagen berücksichtigt. Für die Löschwasserversorgung ist die Anlage eines Teiches geplant. Die Herstellung eines Gewässers ist grundsätzlich genehmigungspflichtig. Mit einer geplanten Fläche von 15 m x 13 m = 195 m² ist das hergestellte Gewässer allerdings von wasserwirtschaftlich untergeordneter Bedeutung und damit genehmigungsfrei. In den planlichen und textlichen Festsetzungen / Hinweisen erfolgt gemäß Nr. 3.1 die Speisung des Teichs allein durch Zuleitung von Niederschlagswasser. In diesem Fall ist keine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Beschlussvorschlag:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Die im Schreiben vom 11.08.2017, Az. 1-4622- L165-7032/2017 dargelegten Hinweise und Anregungen zur Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung wurden berücksichtigt. Das Schreiben behält weiterhin seine Gültigkeit. Für die Löschwasserversorgung ist die Anlage eines Teiches geplant. Die Herstellung eines Gewässers ist grundsätzlich genehmigungspflichtig. Mit einer geplanten Fläche von 15 m x 13 m = 195 m² ist das hergestellte Gewässer allerdings von wasserwirtschaftlich untergeordneter Bedeutung und damit genehmigungsfrei. In den planlichen und textlichen Festsetzungen / Hinweisen erfolgt gemäß Nr. 3.1 die Speisung des Teichs allein durch Zuleitung von Niederschlagswasser. In diesem Fall ist keine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 11
Nein-Stimmen: 0

3. Bayernwerk Netz GmbH, Schreiben vom 28. September 2018

unveränderte Stellungnahme (12. Oktober 2016)

Sachverhalt:

Wir haben die Planungsunterlagen überprüft.

Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Je nach Leistungsbedarf könnte eine Kabelverlegung ab unserer Trafostation „Nedensdorf – 108374“, Obere Dorfstraße notwendig werden. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderen Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 6 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk AG schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Stellungnahme:

Das Bayernwerk soll bereits in der Planungsphase eingebunden werden, der Baubeginn wird rechtzeitig vorher mitgeteilt.

Beschlussvorschlag:

Die unveränderten Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Das Bayernwerk soll bereits in der Planungsphase eingebunden werden, der Baubeginn wird rechtzeitig vorher mitgeteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 11
Nein-Stimmen: 0

4. Bund Naturschutz in Bayern e. V., Schreiben vom 25.10.2018

unveränderte Stellungnahme (04.08.2017)

Sachverhalt:

Generell gilt für eine harmonische Siedlungsentwicklung, dass Landschaftsbeeinträchtigungen und Flächenverbrauch im Außenbereich – Hier 1,63 Hektar – unbedingt zu vermeiden sind. Immer wieder weisen wir auf die Nutzung von stadtnahen, unbebauten

Grundstücken hin und auch auf die Leerstände innerhalb bestehender Ortschaften. Diese gilt es vorrangig zu nutzen! Im Übrigen handelt es sich hier um eine landwirtschaftliche genutzte Fläche, deren Verluste auch von Seiten der Landwirtschaft immer wieder kritisiert wird. Die Erschließung über die schmale Straße, die zudem noch verlängert werden müsste, ist eine weitere unnötige Flächeninanspruchnahme, die mit dem Bauvorhaben einhergeht. Außerdem ist ein Begegnungsverkehr (erhebliche Zunahme durch zusätzlichen Ziel- und Quellverkehr) in diesem Bereich als problematisch anzusehen. Gerade beim Standort eines Altenheimes ist außerdem von herausragender Bedeutung, dass die rüstige, ältere Generation sich in einer lebendigen Innenstadt wesentlich wohler fühlt, eingebunden in das öffentliche Leben, auch mit Kindern und jungen Leuten, als in weitab gelegenen und mit öffentlichen Verkehrsmitteln schlecht erreichbaren Arealen. Aus den genannten Gründen bitten wir, von der Genehmigung eines solchen Bauvorhabens unbedingt Abstand zu nehmen.

Stellungnahme

In vorliegendem Fall war es, trotz intensiver Suche, nicht möglich ein stadtnahes, unbebautes Grundstück in der benötigten Größe zu finden oder Leerstände innerhalb bestehender Ortschaften zu erhalten. Letztendlich wurde eine landwirtschaftlich genutzte Fläche zum Kauf angeboten.

Die naturschutzfachliche Eingriffsregelung wird auf Grundlage des vom Bayerischen Staatsministerium für Landschaftsentwicklung und Umweltfragen herausgegebenen Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ in seiner ergänzten Fassung von 2003 abgehandelt. Für die bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche wird eine Ausgleichsfläche (mit Faktor 0,4) von mind. 4.760 m² Intensivgrünland in eine artenreiche Extensivwiese umgewandelt. Der vorhabenbedingte Eingriff in Natur und Landschaft in der entsprechenden Flächengröße kann außerhalb des Plangebietes in geeigneter Weise vollständig kompensiert werden (s. hierzu Nr. 10 der Begründung). Es handelt sich um zwei Grundstücke der Gemarkung Nedensdorf, Fl.Nr. 247 mit einer Fläche von ca. 5.600 m² und Fl.Nr. 439 mit einer Fläche von 3.927 m².

Die Zufahrt über die vorhandene Straße „Hirtenberg“ benötigt im Gegensatz zu den anderen geprüften Varianten die geringste Flächeninanspruchnahme. Eine Zufahrt über die westlich des Grundstückes verlaufende Straße ist wirtschaftlich nicht zumutbar, so ist u.a. ein Brückenbauwerk im Bereich des Grabens nötig mit dem auch ein größerer Flächenverbrauch einhergeht. Zudem würde das vorhandene kartierte Biotop durchschnitten werden, was einen unverhältnismäßigen Eingriff in die Naturschutzfläche darstellen würde. Die vorhandene Breite der Straße mit 4,70 m ist nach RASSt auch im Begegnungsverkehr ausreichend, sie wird in der Breite bis zur Grundstückseinfahrt verlängert. Bei dem geplanten Gebäude handelt es sich um kein Altenheim im herkömmlichen Sinn. Es werden Wohnungen für alte Menschen errichtet, zum Teil mit Intensivpflege, außerdem eine Palliativstation und ein kleinerer Hotelbereich vor allem für Verwandtenbesuche. Dadurch wird keine erhebliche Zunahme des Ziel- und Quellverkehrs erwartet. Für die rüstigeren Bewohner der Altenwohnungen ist ein regelmäßig verkehrender Shuttlebus geplant, so dass eine Einbindung dieses Personenkreises in das öffentliche Leben der Innenstadt gewährleistet werden soll.

Beschlussvorschlag:

Die unveränderten Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Ein stadtnahes, unbebautes Grundstück in der benötigten Größe oder Leerstände innerhalb bestehender Ortschaften war nicht zu erhalten. Nur die landwirtschaftlich genutzte Fläche wurde zum Kauf angeboten.

Der vorhabenbedingte Eingriff in Natur und Landschaft in der entsprechenden Flächengröße kann außerhalb des Plangebietes in geeigneter Weise vollständig kompensiert werden. Die Zufahrt über die vorhandene Straße „Hirtenberg“ stellt die geringste Flächeninanspruchnahme dar. Die Straße wird bis zur Grundstückseinfahrt verlängert. Sie ist auch für den Begegnungsverkehr ausreichend. Durch die geplante Nutzung ist keine erhebliche Zunahme des Ziel- und Quellverkehrs zu erwarten, für die rüstigeren Bewohner der Altenwohnungen ist ein regelmäßig verkehrender Shuttlebus geplant.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 10
Nein-Stimmen: 1

5. Telekom Deutschland GmbH, Schreiben vom 09.11.2018

unveränderte Stellungnahme (08.08.2017)

Sachverhalt:

Gegen die oben aufgeführte Planung haben wir keine Einwände. Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom. Zur Versorgung des neuen Baugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets einer Prüfung vorbehalten. Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich des Baugebietes stattfinden werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 5 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Stellungnahme:

Die Deutsche Telekom GmbH hat gegen den Bebauungsplan keine Einwände. Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom. Zur Versorgung des neuen Baugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets einer Prüfung vorbehalten. Eine Koordinierung mit Maßnahmen Dritter hat rechtzeitig vor Beginn stattzufinden.

Beschlussvorschlag:

Die Stadt nimmt zur Kenntnis, dass die Stellungnahme unverändert ist und gegen die vorgelegte Planung keine Einwände bestehen. Die gegebenen Hinweise der Telekom Deutschland GmbH werden im Rahmen der Ausführungsplanung sowie bei der Bauausführung berücksichtigt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 11
Nein-Stimmen: 0

6. Zweckverband zur Wasserversorgung der Banzer Gruppe, Schreiben vom 04.10.2018**Sachverhalt:**

Die mit Schreiben des Zweckverbandes vom 06.09.2017 übersandte Stellungnahme wurde im Bauausschuss des Stadtrates am 12.06.2018 abgewogen und beschlussmäßig behandelt. In der uns zur Verfügung gestellten, überarbeiteten Begründung sind jedoch der Beschluss des Bauausschusses und damit die Stellungnahme des Zweckverbandes nicht vollständig widergegeben. Insbesondere fehlt die Berücksichtigung, dass es evtl. in den Sommermonaten mangels ausreichender Quellschüttungen zu Versorgungsengpässen kommen kann, sodass gegebenenfalls anfallende Verbrauchsspitzen nicht ausnahmslos zugesichert werden können. Bereits jetzt müssen vom Zweckverband Trinkwassermengen (zwischen 20 und 70 m³ täglich) von den Stadtwerken Lichtenfels zugekauft werden. Hier wäre seitens des Zweckverbandes ggf. ein entsprechender Wasserlieferungsvertrag mit den Stadtwerken abzuschließen

bzw. ein bestehender zu erweitern. Die weiteren Anmerkungen zur Löschwasserversorgung und Druckerhöhung wurden berücksichtigt.

Stellungnahme:

Der geschätzte durchschnittliche Wasserverbrauch kann nach Angaben des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Banzer Gruppe eventuell in den Sommermonaten nicht vollumfänglich bereitgestellt werden. Die Versorgungsengpässe wurden bereits berücksichtigt. Es werden im künftigen Gebäude Frischwasser-Vorratsbehälter in entsprechender Größe eingebaut, um eventuelle Versorgungsengpässe auszugleichen und die Wasserversorgung ganzjährig sicher zu stellen.

Beschlussvorschlag:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Eine ausreichende Menge von Trinkwasser wird durch den Einbau von Frischwasser-Vorratsbehältern sichergestellt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	11
Nein-Stimmen:	0

E. FÖRMLICHE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

1. Herr und Frau S., Schreiben vom 24.10.2018

Sachverhalt

Zu Ihrem Schreiben vom 24.09.2018 habe ich folgende Einwände vorzubringen:

Baustellenzufahrt über den Hirtenberg:

Durch eine Großbaustelle wie in dem Umfang des Bauvorhabens geplant kommt es nicht nur sporadisch, wie in Ihrem Schreiben angenommen, zu einer Verkehrs- und Lärmbelastung; am Hirtenberg sowie auf allen Straßen in Nedensdorf ist mit einem immensen Aufkommen von Baufahrzeugen zu rechnen und das wird zu einer erheblichen Verkehrsbelastung und Verkehrsgefährdung führen. Es müssen ja Unmengen von Material durch große Bau- und Lieferfahrzeuge angefahren werden, die Baustellen- und Lieferfahrzeuge würden in der Hirtengasse Schlange stehen! Und das bei einem fehlenden Gehweg und bei Begegnungsverkehr der Lkw's! Schon jetzt können die Müllfahrzeuge und Räumfahrzeuge im Winter den Berg nicht mehr hochfahren, wenn z.B. ein Pkw am Straßenrand geparkt wurde. Wo bitte sollen dann die Fußgänger ohne Gefährdung gehen, da ja bekanntlich am Hirtenberg kein Gehweg vorhanden ist, und der gesamte Fußgängerverkehr über die Straße abgewickelt werden muss? Außerdem ist eine erhebliche Lärm-, Abgas- und Feinstaubbelastung der Anwohner über das angenommene Maß (45 dB) hinaus zu erwarten. Der „Hirtenberg“ geht im weiteren Verlauf in einen betonierte Feldweg über, welcher für die Schwerlastfahrzeuge als Fahrstraße völlig ungeeignet ist.

Mögliche Zufahrt von der Kreisstraße „Nedensdorf-Wiesen“ her:

Anders wie im Gutachten angegeben muss dafür kein Grunderwerb stattfinden, denn die benötigten Grundstücke gehören bereits der Stadt Bad Staffelstein. Auch ist zur Überwindung des Grabens keine Brücke nötig, was wie in Ihrem Schreiben vorgesehen ebenfalls eine völlig übertriebene Annahme darstellt: Eine einfache Verrohrung des kleinen Baches, wie auch bei vielen anderen Baustellen üblich, erfüllt diesen Zweck für die Dauer der Bauzeit, und könnte auch als spätere Zufahrt für Lieferfahrzeuge usw. für die Anlage dienen. Der angeführte Flächenverbrauch durch den Bau einer Zufahrt von der Kreisstraße her kann nicht als Argument akzeptiert werden, denn hier stellt man den Schutz eines kleinen Biotopes höher als die Sicherheit der Anwoh-

ner in der Hirtengasse. Alle diese Argumente und Einwände habe ich bei einem Termin im Rathaus mit H. Hess vom Bauamt und mit H. Bgm. Kohmann besprochen. Ich bitte Sie daher von der Erschließung mit Zufahrtswegen der Fl.Nr. 276 über die Straße Hirtenberg sowohl während der Bauphase, als auch zum späteren Betrieb der Anlage aus o.g. Gründen abzusehen, und stattdessen die Zufahrt von der Staatsstraße Richtung Wiesen her zu bauen.

Stellungnahme:

Wir haben Verständnis, dass von der Familie Schramm Bedenken gegen die Baustelle bestehen. Die Zufahrt zur Baustelle kann aber nur über die Straße „Hirtenberg“ erfolgen. Es wird eine Geschwindigkeitsbegrenzung von 20 km/h festgelegt.

Ferner wird auf der Zufahrtsstraße während der Bauzeit ein Halteverbot ausgesprochen und es werden entsprechende Verkehrsschilder aufgestellt. Durch diese Maßnahmen kann eine Gefährdung von Fußgängern ausgeschlossen werden.

Durch die vorgenannten Maßnahmen werden die zulässigen Lärmwerte nicht überschritten. In Dorf- und Mischgebieten sind nach DIN 18005 von 6 Uhr bis 22 Uhr 60 dB(A) und von 22 Uhr bis 6 Uhr 50 dB(A) Verkehrslärm und 45 dB(A) Anlagenlärm zulässig. Während der Bauphase wird es tagsüber zu einem temporär erhöhten Verkehrsaufkommen kommen, was allerdings zulässig ist. Nachts ist sowohl während der Bauphase als auch nach Fertigstellung in der Regel kein erhöhtes Verkehrsaufkommen zu erwarten. Der betonierte Feldweg wird nach RASt (Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen) ausgebaut und ist somit auch für die Baufahrzeuge geeignet. Der auszubauende Straßenabschnitt wurde deshalb auch bewusst in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit aufgenommen. Die Zufahrt von der Kreisstraße „Nedensdorf-Wiesen“ her ist nicht realisierbar. Der vorhandene Graben müsste unwirtschaftlich aufwändig durch ein Brückenbauwerk oder durch eine Verrohrung überwunden werden, die sich dann ergebende Zufahrt auf das Baugrundstück wäre dann noch steiler als die angedachte Bestandstrasse und würde zu einem weiteren zusätzlichen Erschließungsaufwand führen. Weiter wäre – auch wenn die betroffenen Grundstücke der Stadt Bad Staffelstein gehören – zusätzlicher Grunderwerb erforderlich, die Trasse würde die derzeit landwirtschaftlichen Grundstücke durchschneiden, was deren weitere Nutzung nicht unerheblich einschränken würde. Zudem würde das vorhandene kartierte Biotop durchschnitten werden, und weitere Flächen versiegelt werden, was einen unverhältnismäßigen Eingriff in die Naturschutzfläche darstellen würde.

Durch die geplante Nutzung (Wohnungen für alte Menschen, zum Teil mit Intensivpflege, Palliativstation, kleinerer Hotelbereich vor allem für Verwandtenbesuche) wird in der Folgezeit keine erhebliche Zunahme des Ziel- und Quellverkehrs erwartet. Für die rüstigeren Bewohner der Altenwohnungen ist ein regelmäßig verkehrender Shuttlebus geplant, wodurch nochmals das Verkehrsaufkommen reduziert wird. Auch könnte die Geschwindigkeitsbegrenzung auf 20 km/h oder 30 km/h auch nach Fertigstellung der Baumaßnahmen bestehen bleiben.

Beschlussvorschlag:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Es ist verständlich, dass von der Familie Schramm Bedenken gegen die Baustelle bestehen. Die Zufahrt zur Baustelle kann aber nur über die Straße „Hirtenberg“ erfolgen. Eine Geschwindigkeitsbegrenzung von 20 km/h wird festgelegt. Ferner wird ein Halteverbot während der Bauzeit ausgesprochen. Dadurch kann auch eine Gefährdung von Fußgängern ausgeschlossen werden. Durch diese Maßnahmen werden die zulässigen Lärmwerte im Dorf- bzw. Mischgebiet von 60 dB(A) tagsüber (nachts 45 dB(A)) nicht überschritten.

Der betonierte Feldweg wird nach RASt (Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen) ausgebaut und ist somit auch für die Baufahrzeuge geeignet. Der auszubauende Straßenabschnitt wurde deshalb auch bewusst in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit aufgenommen.

Die Zufahrt von der Kreisstraße „Nedensdorf-Wiesen“ her ist nicht realisierbar. Der vorhandene Graben müsste unwirtschaftlich aufwändig durch ein Brückenbauwerk o-

der durch eine Verrohrung überwunden werden, die sich dann ergebende Zufahrt auf das Baugrundstück wäre dann noch steiler als die angedachte Bestandstrasse und würde zu einem weiteren zusätzlichen Erschließungsaufwand führen. Weiter wäre – auch wenn die betroffenen Grundstücke der Stadt Bad Staffelstein gehören – zusätzlicher Grunderwerb erforderlich, die Trasse würde die derzeit landwirtschaftlichen Grundstücke durchschneiden, was deren weitere Nutzung nicht unerheblich einschränken würde. Zudem würde das vorhandene kartierte Biotop durchschnitten werden, und weitere Flächen versiegelt werden, was einen unverhältnismäßigen Eingriff in die Naturschutzfläche darstellen würde. Durch die geplante Nutzung (Wohnungen für alte Menschen, zum Teil mit Intensivpflege, Palliativstation, kleinerer Hotelbereich vor allem für Verwandtenbesuche) wird in der Folgezeit keine erhebliche Zunahme des Ziel- und Quellverkehrs erwartet. Für die rüstigeren Bewohner der Altenwohnungen ist ein regelmäßig verkehrender Shuttlebus geplant, dadurch wird nochmals das Verkehrsaufkommen reduziert. Auch könnte die Geschwindigkeitsbegrenzung auf 20 km/h auch nach Fertigstellung der Baumaßnahmen bestehen bleiben.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 10
Nein-Stimmen: 1

Nach erfolgter Abwägung wäre der Bebauungsplan als Satzung zu beschließen (§ 10 Abs. 1 BauGB). Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, wäre vorab ein Durchführungsvertrag bezüglich mit der Planung einhergehenden Erschließung zu schließen (§ 12 Abs. 1 BauGB). Seitens der Bauverwaltung wird empfohlen, die Inkraftsetzung des Satzungsbeschlusses mit dem noch ausstehenden Abschluss des Durchführungsvertrages zu verbinden. Mit dem Vorhabenträger wurde diesbezüglich bereits gesprochen.

Beschluss:

Der Grundstücks-, Umwelt- und Bauausschuss beschließt nach erfolgter Abwägung den von Herrn Architekten Hof überarbeiteten Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Residenz am Hirtenberg – Nedensdorf“ in der Fassung vom 28.01.2019 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB). Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, wäre vorab ein Durchführungsvertrag bezüglich mit der Planung einhergehenden Erschließung zu schließen (§ 12 Abs. 1 BauGB). Die Inkraftsetzung des Satzungsbeschlusses (§ 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB) wird mit dem noch ausstehenden Abschluss des Durchführungsvertrages beauftragt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 10
Nein-Stimmen: 1

TOP 2.5	Bauleitplanung; Aufstellung des Bebauungsplanes "Altmainsee II" durch die Marktgemeinde Ebensfeld; Beteiligung im Rahmen der förmlichen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB
----------------	--

Beschluss:

Der Grundstücks-, Umwelt- und Bauausschuss nimmt den überarbeiteten Bebauungsplanentwurf „Altmainsee II“ der Marktgemeinde Ebensfeld im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) zur Kenntnis. Einwendungen werden nicht erhoben, da durch die Planungen der Marktgemeinde Ebensfeld keine Belange der Stadt Bad Staffelstein berührt werden.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 11
Nein-Stimmen: 0

TOP 2.6	Widmungen von Straßen und Wegen im Bereich Horsdorf
----------------	--

Beschluss:

Es werden folgende Änderungen im Straßenbestandsverzeichnis von Horsdorf vorgenommen:

1. OS Nr. 18 Zur Fuchsenmühle

Aufstufung des böW Nr. 1 Gäßchen und Widmung einschließlich der übergebenen Brücke zur Ortsstraße Nr. 18 „Zur Fuchsenmühle“, Fl.Nrn. 33 Tfl. und 69 Tfl., mit einer Länge von 56 m.

Endpunkt 4a: Übergang böW Nr. 1 nach der Brücke an der Südseite Fl.Nr. 28

Endpunkt 4b: Übergang OS Nr. 6 Peuntweg nach der Brücke an der Südseite Fl.Nr. 39

2. böW Nr. 1 Gäßchen

Durch die Aufstufung des böW Nr. 1 Gäßchen zur Ortsstraße ändert sich die Länge des böW Nr. 1 auf 210 m.

Anfangspunkt 3: Abzweigung OS Nr. 18 Zur Fuchsenmühle vor der Brücke an der Südseite Fl.Nr. 28

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	11
Nein-Stimmen:	0

TOP 2.7	Sonstiges öffentlich
----------------	-----------------------------

Sachverhalt / Rechtslage:

Ein Stadtrat fragte nach dem Sachstand bezüglich des geplanten Steinbruchs nahe Kümmersreuth. Der Gremiumsvorsitzende teilte mit, dass bisher kein Antrag über Betrieb eines Steinbruchs eingegangen ist.