

SITZUNG

Gremium:	Grundstücks-, Umwelt- und Bauausschuss
Sitzungstag:	Donnerstag, den 14.05.2020
Beginn:	14:00 Uhr
Ende:	15:40 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.

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

1. Baupläne
 - 1.1. Bauantrag über Errichtung eines Saunahauses mit Geräteraum und Terrassenüberdachung (Pergola) auf Fl.Nr. 165, Gemarkung Nedensdorf (Mainstr. 23 + 25)
 - 1.2. Bauantrag über Verglasung einer überdachten Terrasse auf Fl.Nr. 163, Gemarkung Nedensdorf
 - 1.3. Bauantrag über Erweiterung einer bestehenden landwirtschaftlichen Maschinenhalle auf Fl.Nr. 2099, Gemarkung Uetzing
 - 1.4. Bauantrag über Nutzungsänderung durch Einbau einer Wohnung sowie Anbau eines Balkons auf Fl.Nr. 87, Gemarkung Bad Staffelstein (Bamberger Str. 3)
2. Sonstige öffentliche Tagesordnungspunkte
 - 2.1. Bauvoranfrage über Errichtung von zwei Einfamilienwohnhäusern mit Garagen auf Fl.Nrn. 96/1 und 96/2, Gemarkung Nedensdorf
 - 2.2. Anzeige der Beseitigung einer Scheune auf Fl.Nr. 43, Gemarkung Unterzettlitz (Niederauer Str. 13)
 - 2.3. Aufstellung des Bebauungsplanes "Unterzettlitz Nord"; Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen, Beschluss der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonst. Träger öffentl. Belange
 - 2.4. 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 Errichtung eines Saunahauses mit Geräteraum und Terrassenüberdachung (Pergola) auf Fl.Nr. 165, Gemarkung Nedensdorf (Mainstr. 23 + 25)
----------------	--

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag über Errichtung eines Saunahauses mit Geräteraum und Terrassenüberdachung (Pergola) auf Fl.Nr. 165, Gemarkung Nedensdorf (Mainstr. 23 + 25), wird erteilt.

Da das Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nedensdorf „Ortsrandgebiet“ liegt, werden die zu dessen Verwirklichung erforderlichen Befreiungen vorbehaltlich der nachbarlichen Zustimmung wie folgt erteilt:

- Errichtung des Gebäudes außerhalb der im Bebauungsplan dafür vorgesehenen Flächen
- Dachform Flachdach statt wie festgesetzt Sattel- oder Walmdach mit Dachneigung mit 18° – 35°

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 11
Nein-Stimmen: 0

TOP 1.2	Bauantrag über Verglasung einer überdachten Terrasse auf Fl.Nr. 163, Gemarkung Nedensdorf
----------------	--

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag über Verglasung einer überdachten Terrasse auf Fl.Nr. 163, Gemarkung Nedensdorf, wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 11
Nein-Stimmen: 0

TOP 1.3	Bauantrag über Erweiterung einer bestehenden landwirtschaftlichen Maschinenhalle auf Fl.Nr. 2099, Gemarkung Uetzing
----------------	--

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag über Erweiterung einer bestehenden landwirtschaftlichen Maschinenhalle auf Fl.Nr. 2099, Gemarkung Uetzing, wird vorbehaltlich des Vorliegens einer landwirtschaftlichen Privilegierung erteilt.

Die Abstandsflächenübernahme auf dem Nachbargrundstück Fl.Nr. 2098, Gemarkung Uetzing, liegt vor.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 11
 Nein-Stimmen: 0

TOP 1.4	Bauantrag über Nutzungsänderung durch Einbau einer Wohnung sowie Anbau eines Balkons auf Fl.Nr. 87, Gemarkung Bad Staffelstein (Bamberger Str. 3)
----------------	--

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag über Nutzungsänderung durch Einbau einer Wohnung sowie Anbau eines Balkons auf Fl.Nr. 87, Gemarkung Bad Staffelstein (Bamberger Str. 3), wird erteilt.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich der städtischen Gestaltungssatzung und entspricht den darin enthaltenen Maßgaben. Eine Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde ist bereits erfolgt.

Durch die Nutzungsänderung entsteht kein zusätzlicher Stellplatzbedarf, dieser wird noch durch den Bestandschutz (Art. 47 Abs. 1 Satz 2 BayBO) gedeckt. Eine Stellplatzberechnung liegt den Bauantragsunterlagen bei.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 11
 Nein-Stimmen: 0

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

TOP 2.1	Bauvoranfrage über Errichtung von zwei Einfamilienwohnhäusern mit Garagen auf Fl.Nrn. 96/1 und 96/2, Gemarkung Nedensdorf
----------------	--

Beschluss:

Die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens zur Bauvoranfrage über die Errichtung von zwei Einfamilienwohnhäusern mit Garagen auf Fl.Nrn. 96/1 und 96/2, Gemarkung Nedensdorf, wird bei Vorlage eines entsprechenden Bauantrages grundsätzlich in Aussicht gestellt.

Die zur Bebauung angedachten Grundstücke sind bauplanungsrechtlich dem Außenbereich (§ 35 BauGB) zuzuordnen. Einer ausnahmsweisen Zulassung als sonstiges Vorhaben (§ 35 Abs. 2 BauGB) könnte zugestimmt werden, da öffentliche Belange nach § 35 Abs. 3 BauGB nicht beeinträchtigt werden. Der zur Bebauung angedachte Bereich ist im Flächennutzungsplan der Stadt Bad Staffelstein als Mischbaufläche dargestellt. Das im nördlichen Bereich der Grundstücke vorhandenen Biotop wird durch die Vorhaben nicht beeinträchtigt. Eine Zersiedlung des Ortsrandes ist nicht zu befürchten, da die Baugrundstücke nach Norden hin durch eine steile Hangböschung und die vorstehend genannte Biotopkartierung abgegrenzt werden. Die Erschließung ist über die vorhandene Zufahrt auf Fl.Nr. 96/2, Gemarkung Nedensdorf zur Ortsstraße Nedensdorf als gesichert anzusehen, dort befinden sich auch die Wasser- und Kanalleitungen.

Mit Einreichung eines Bauantrages sind zur Sicherung einer geordneten Erschließung zugunsten des Hinterliegergrundstücks Fl.Nr. 96/1, Gemarkung Nedensdorf, auf dem dienenden Vorderliegergrundstück Fl.Nr. 96/2, Gemarkung Nedensdorf, entsprechende dinglich gesicherte Geh-, Fahrt- und Leitungsrechte nachzuweisen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 11
 Nein-Stimmen: 0

TOP 2.2	Anzeige der Beseitigung einer Scheune auf Fl.Nr. 43, Gemarkung Unterzettlitz (Niederauer Str. 13)
----------------	--

Beschluss:

Der Grundstücks-, Umwelt- und Bauausschuss der Stadt Bad Staffelstein nimmt die Anzeige der Beseitigung einer Scheune auf Fl.Nr. 43, Gemarkung Unterzettlitz (Niederauer Str. 13), zur Kenntnis. Seitens der Stadt Bad Staffelstein bestehen keine städtebaulichen Gründe, die dem Abbruch entgegenstehen würden.

Das Gremium erhob keinerlei Einwände.

TOP 2.3	Aufstellung des Bebauungsplanes "Unterzettlitz Nord"; Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen, Beschluss der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonst. Träger öffentl. Belange
----------------	---

Sachverhalt / Rechtslage:

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes "Unterzettlitz Nord" wurde gem. §§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Die Frist für das Beteiligungsverfahren endete am 25.05.2016.

Die eingegangenen Stellungnahmen sind mit den Planzielen der Stadt gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 7 BauGB) und nachstehend wie folgt aufgeführt:

1. Träger öffentlicher Belange**1.1 Folgende Fachstellen haben im Rahmen des Beteiligungsverfahrens keine Stellungnahmen abgegeben und werden daher nachfolgend beschlussmäßig nicht behandelt:**

Markt Ebensfeld, 96250 Ebensfeld
 Landesamt für Denkmalpflege, 96117 Memmelsdorf
 Bund Naturschutz Kreisgruppe Lichtenfels, 96215 Lichtenfels
 Regierung von Oberfranken, 95420 Bayreuth

1.2. Nachfolgende Behörden oder sonstige Träger öffentlicher Belange haben im Rahmen des Beteiligungsverfahrens keine Bedenken, Anregungen oder Einwände zum BBP vorgebracht:

Staatliche Bauamt Bamberg, Bamberg, Stellungnahme vom 20.04.2016

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss nimmt die Stellungnahmen bzw. die Ausführungen zur Kenntnis.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 11
Nein-Stimmen: 0

1.3. Stellungnahme des Landratsamtes Lichtenfels vom 18.07.2016

Stellungnahmen der einzelnen Fachabteilungen

Immissionsschutz

Aus Sicht des Lärmschutzes sind anhand einer schalltechnischen Berechnung die von der im Westen befindlichen Bahnlinie Bamberg - Lichtenfels einwirkenden Schienenverkehrsgeräusche am Planungsgebiet zu ermitteln und mit den in der DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau genannten Orientierungswerten zu vergleichen. Bei einer Überschreitung der Orientierungswerte sind entsprechende Maßnahmen und Festsetzungen zum Lärmschutz im Bebauungsplan aufzunehmen.

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss nimmt die Ausführungen zur Kenntnis.

Die Beschlussfassung des Stadtrates vom 25.06.2019 zur Abwägung des Ergebnisses der aktualisierten schalltechnischen Untersuchung und damit zur Stellungnahme des Landratsamtes zum Immissionsschutz gilt unverändert.

Die schalltechnische Untersuchung ist der Begründung zum Bebauungsplan als Anlage beigelegt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 11
Nein-Stimmen: 0

Naturschutz:

Aus Sicht von Naturschutz und Landschaftspflege bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen den Erlass des Bebauungsplanes „Unterzettlitz Nord“.

Der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ zur Anwendung der Eingriffsregelung wurde nicht abgearbeitet. Der in den Unterlagen aufgeführte Ausgleich unterschreitet die auszugleichende Fläche deutlich.

Die Fläche des Bebauungsplanes umfasst 12.559 m² und wurde bisher landwirtschaftlich intensiv genutzt, Es handelt sich somit um ein Gebiet von niedriger Bedeutung der Kategorie I (Ackerfläche). Ausgehend von einer GRZ von 0,4 ist gemäß des Leitfadens von einem hohen Versiegelungsgrad (Typ A, GRZ > 0,35) auszugehen. Auf Grund der im Bebauungsplan umgesetzten Regelungen zur Grünordnung ist ein Kompensationsfaktor von 0,5 zu wählen. Die Ausgleichsfläche ist nach der folgenden Berechnung von 180 m² auf 6.009,5 m² zu korrigieren:

1. Ermittlung der Fläche, auf welcher der Eingriff erfolgt:

$$12.559 \text{ m}^2 - 180 \text{ m}^2 = 12.379 \text{ m}^2$$

2. Berechnung des Ausgleichsbedarfes mit dem ermittelten Kompensationsfaktor:

$$12.379 \text{ m}^2 \times 0,5 = 6.189,05 \text{ m}^2$$

3. Ermittlung der noch verbleibenden Ausgleichsfläche:

$$6.189,5 \text{ m}^2 - 180 \text{ m}^2 = 6.009,5 \text{ m}^2$$

Mit der Wahl der am Baugebiet angrenzenden Ausgleichsfläche besteht Einverständnis. Für die verbleibende Ausgleichsfläche von 6.009,5 m² sind der Unteren Naturschutzbehörde Flächen vorzuschlagen, welche vor der Genehmigung des Bebauungsplans in die Planunterlagen aufzunehmen sind.

Ferner sind für die Ausgleichsflächen die erforderlichen Herstellungsmaßnahmen sowie die dauerhafte Nutzungs- und Pflegemaßnahmen zu formulieren. Bei Pflanzungen sind Pflanzenarten, Pflanzdichte und Pflanzqualität zu nennen.

Die Ausgleichsflächen sind gleichzeitig mit dem Vorhaben umzusetzen, dauerhaft zu sichern und zu erhalten. Zur rechtlichen Sicherung hat eine Grunddienstbarkeit zu Gunsten des Freistaates Bayern, vertreten durch die Untere Naturschutzbehörde des LRA Lichtenfels, im Grundbuch zu erfolgen. Genaue Formulierung des Inhalts der Grunddienstbarkeit erfolgt durch die UNB nach Bekanntgabe der Ausgleichsflächen und sind vor der Genehmigung des Bebauungsplans in die Planunterlagen aufzunehmen. Das Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist der UNB anzuzeigen. Die Ausgleichsflächen werden anschließend von der UNB dem Ökoflächenkataster gemeldet.

Bei den privaten Pflanzgeboten wird die Pflanzung von Halb- und Hochstämmen vorgeschrieben. Es ist zu bedenken, dass diese Wachstumsformen bei ordnungsgemäßer Pflege eine Fläche von 80 - 100 m² beanspruchen. Auf Grund der Grundstücksgrößen ist dies nicht bei allen Grundstücken vernünftig umsetzbar. In jedem Fall sollte bei der Ausführung nochmals auf die gesetzlichen Pflanzabstände hingewiesen werden.

Auf die Frage von Stadträtin Nossek, ob die im nördlichen Teil befindlichen Bäume gefällt werden müssen, erklärte Erster Bürgermeister Kohmann, dass diese nicht betroffen seien.

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss nimmt das Vorbringen zur Kenntnis.

Die Eingriffsberechnung erfolgt gem. Leitfaden und wurde vom Fachbüro Team 4 ausgeführt.

Die Ausführungen wurden in die Begründung bzw. in den Umweltbericht eingefügt. Die festgesetzte Heckenpflanzung ist als Vermeidungsmaßnahme zu werten und kann den Ausgleichsfaktor verringern. Der in der Stellungnahme des Landratsamtes Lichtenfels vom 18.07.2016 genannte Kompensationsfaktor von 0,5 kann aufgrund der Vermeidungsmaßnahme auf 0,4 reduziert werden. Ein direkter Flächenabzug ist gem. Leitfaden nicht vorgesehen. Die Breite der geplanten Hecke wird auf 3 m erhöht. Die private Grünfläche im Westen ist gemäß Leitfaden nicht Teil der Eingriffsfläche.

Die Berechnung der Ausgleichsfläche wird aktualisiert, da sich Änderungen in der Flächengröße ergeben haben. Die Rechnung wird gemäß Leitfaden an den neuen Bebauungsplan angepasst.

Der Ausgleich findet, wie im bestehenden Umweltbericht angegeben, auf der Flurnummer 322 in der Gemarkung Unterzettlitz statt. Das Grundstück weist eine Größe von insgesamt 9.046 m² auf, wovon nach aktueller Berechnung 4.921 m² für den Ausgleich beansprucht werden. Die Ausführung der naturschutzfachlichen Maßnahmen wird ausgearbeitet, ebenso wie Angaben zu Pflanzarten, Pflanzdichte und Pflanzqualität und im Umweltbericht sowie im Grünordnungsplan ergänzt.

Der Hinweis auf Leistung der Grunddienstbarkeit und Eintragung ins Grundbuch wird ebenfalls in die Unterlagen übernommen.

Die Standorte der Hochstammplantagen wurden im neuen Grünordnungsplan korrigiert, der Flächenanspruch der Bäume kann auf diese Weise eingehalten werden. Der Hinweis, dass die gewählten Standorte nur als Vorschlag gelten, lagemäßig nicht bindend sind und einige Meter von den vorgeschlagenen Standorten abweichen können, wird ergänzt. Auf die gesetzlichen Pflanzabstände wird hingewiesen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	11
Nein-Stimmen:	0

Baurecht:

Der Bauleitplan kann nicht als vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB aufgestellt werden. Dies wurde im Vorfeld bereits besprochen. Die Planunterlagen sind jedoch noch auf einen solchen Bebauungsplan ausgelegt. Eine Aktualisierung erscheint erforderlich.

In der Begründung muss auch dargelegt werden, warum der Vorrang der Innenentwicklung durchbrochen wird und neue Flächen im Außenbereich für eine Bebauung herangezogen werden (vgl. § 1 Abs. 3 Satz 5 BauGB, § 1 a Abs. 2 Satz 4 BauGB).

Es wird dringend empfohlen, bei der Festsetzung der Baugrenzen auch die Geltung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO anzuordnen.

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss nimmt die Ausführungen zur Kenntnis.

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren aufgestellt.

Die Nachfrage nach Wohnraum ist in der Stadt Bad Staffelstein und ihren Stadtteilen ungebrochen. Im Zuge dessen hat die Stadt bereits aktiv das Gespräch mit Eigentümern von Baulücken gesucht, um das vorhandene, erschlossene Flächenpotenzial zu aktivieren und dem Gebot der Innenentwicklung vor Außenentwicklung Rechnung zu tragen. Darüber hinaus gibt es im Stadtgebiet keine größeren, bereits erschlossenen Brachflächen. Die Verkaufsbereitschaft der kontaktierten Eigentümer war nicht gegeben, während die Nachfrage und der Bedarf nach Wohnraum, gerade für Einfamilienhäuser, nach wie vor anhalten. Die Stadt Bad Staffelstein bemüht sich auch weiterhin, dieses theoretisch vorhandene, wenn auch geringe Flächenpotenzial zu aktivieren und Hinderungsgründe für deren Nutzung auszuräumen.

Das Plangebiet wird im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt, sodass auch eine Entwicklung als Wohngebiet seitens der Stadt erwünscht und möglich ist. Da der Eigentümer der Fläche mit seinem Entwicklungsvorhaben an die Stadt herangetreten ist und das Vorhaben der Stadt ermöglicht, der Nachfrage nach neuen Bauplätzen für Einfamilienhäuser nach zu kommen, wurde der Entwicklung dieser Fläche zugestimmt.

Im Rahmen der weiteren Bearbeitung wird die Planzeichnung angepasst, wobei auch die Abstandsflächenregelung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO Berücksichtigung findet.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	11
Nein-Stimmen:	0

1.4. Stellungnahme der Bayernwerk AG, Kulmbach vom 19.05.2016

Wir haben die Planungsunterlagen überprüft.

Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.

Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk AG oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbausträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 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.

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss nimmt die Ausführungen zur Kenntnis.

Alle Abstimmungen zu Tief- und Straßenbauarbeiten etc. erfolgen rechtzeitig im Rahmen der Tiefbaumaßnahmen. Bei anfallenden Tiefbaumaßnahmen wird anhand des übermittelten Bestandsplanes die Lage der einzelnen Leitungen je nach Bereich einzeln geprüft und rechtzeitig mit der Bayernwerk Netz GmbH abgestimmt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	11
Nein-Stimmen:	0

1.5 Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Kronach, Kronach vom 25.04.2016

Stellungnahmen der einzelnen Fachabteilungen

1. Wasserversorgung, Grundwasserschutz

Wasserschutzgebiete sowie wasserwirtschaftliche Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für die öffentliche Wasserversorgung werden durch den Bebauungsplan nicht berührt.

Die öffentliche Wasserversorgung von Unterzettlitz erfolgt gemeinsam mit der Kernstadt Bad Staffelstein über die Flachbrunnen Rothof im Maintal und den Quellen am Staffelberg. Die Wasserversorgungsanlage ist sowohl in qualitativer als auch in quantitativer Hinsicht als gesichert anzusehen. Der aus der beabsichtigten Wohnbebauung resultierende Wassermehrbedarf (ca. $17 \times 4 \text{ E} \times 50 \text{ m}^3/\text{E} \cdot \text{a} = 3.400 \text{ m}^3/\text{a}$) sollte über die o.g. Anlagen mit abgedeckt werden können. Die Nachweise über ausreichende Druckverhältnisse und Speicherkapazitäten sowie auch zur Spitzenbedarfsabdeckung sind durch die Stadt, als Betreiber der örtlichen Wasserversorgungsanlage, in eigener Zuständigkeit zu führen.

Genauere Kenntnisse über die Grundwasserverhältnisse im Plangebiet liegen uns nicht vor, so dass diese bedarfsweise vor Ort erkundet werden müssen, Sollte beabsichtigt werden, den Wärmebedarf ggf. über geothermische Anlagen sicherzustellen, weisen wir vorsorglich auf die notwendigen wasserrechtlichen Anzeige- und Genehmigungspflichten hin. Wir empfehlen in diesem Falle eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit dem zuständigen Wasserwirtschaftsamt Kronach.

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss nimmt die Ausführungen zur Kenntnis.

Auf die Erforderlichkeit von wasserrechtlichen Genehmigungen, z. B. für geothermische Anlagen, werden die Bauwerber im Rahmen der Bauberatung durch das Stadtbauamt hingewiesen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	11
Nein-Stimmen:	0

2. Abwasserbeseitigung, Gewässerschutz

Die Abwasserentsorgung von Unterzettlitz erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird direkt zur zentralen städtischen Kläranlage Bad Staffelstein gepumpt. Die dortige Abwasserreinigung entspricht dem Stand der Technik. Das anfallende Niederschlagswasser wird in Unterzettlitz über zwei getrennte Entwässerungsbereiche den örtlichen Vorflutern Brünsiggraben und Teufelsgraben (eigentlich Schwarzer Graben) zugeführt. Die Einleitungen wurden mit Wasserrechtsbescheid vom 25.06.1999 genehmigt. Das hier behandelte Baugebiet wurde im damaligen Verfahren bereits mit berücksichtigt und ist dem Entwässerungsbereich Brünsiggraben zugeordnet.

Alle Möglichkeiten zur Minimierung von Flächenversiegelungen sowie der dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung und Regenwasserbewirtschaftung sollten soweit möglich berücksichtigt werden. Es wird vorgeschlagen, diesbezüglich noch Vorgaben im Bebauungsplan zur Gestaltung der Zufahrten und Stellflächen sowie auch eine Empfehlung zur Regenwassernutzung mit aufzunehmen.

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss nimmt die Ausführungen zur Kenntnis.

Die o. g. Empfehlungen zur Gestaltung der Zufahrten, Stellflächen und Regenwassernutzung werden - soweit planungsrechtlich möglich - in die verbindlichen Festsetzungen übernommen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 11
Nein-Stimmen: 0

3. Überschwemmungsgebiete, Hochwasserschutz

Im Umfeld des Vorhabengebiets befinden sich keine Oberflächengewässer. Entsprechend sind keine Überschwemmungsgebiete oder überflutungsgefährdete Bereiche ausgewiesen.

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss nimmt die Ausführungen zur Kenntnis.

1.6 Stellungnahme der DB Netz AG, DB Immobilien, Region Süd, München vom 11.05.2016**1. Infrastrukturelle Belange**

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind gegebenenfalls im Bebauungsplan festzusetzen. Die späteren Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind uns erneut zur Stellungnahmen vorzulegen. Wir behalten uns weitere Bedingungen und Auflagen vor.

Wir verweisen auf die Sorgfaltspflicht des Bauherrn. Für alle zu Schadensersatz verpflichtenden Ereignisse, welche aus der Vorbereitung, der Bauausführung und dem Betrieb des Bauvorhabens abgeleitet werden können und sich auf Betriebsanlagen der Eisenbahn auswirken, kann sich eine Haftung des Bauherrn ergeben. Wir empfehlen daher vor Baubeginn eine erneute Beteiligung der DB AG, DB Immobilien, bei allen Baumaßnahmen durch den Bauherrn. Bei Bauten, die nicht im Genehmigungsverfahren errichtet werden, ist die DB als Nachbar am Verfahren zu beteiligen.

Wir bitten Sie, uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen und uns zu gegebener Zeit den Satzungsbeschluss zu übersenden.

Da in der Nachtzeit die Werte deutlich überschritten werden, möchte Stadträtin Nossek wissen, ob auch nachträglich noch ein aktiver Lärmschutz gefordert werden könnte.

Dazu führte Erster Bürgermeister Kohmann aus, dass dies einmalig festgelegt wird und keine nachträglichen Forderungen erhoben werden können. Die Bauwerber sollen jedoch auf die Festlegungen zum passiven Lärmschutz hingewiesen werden, wodurch die ruhebedürftigen Räume auf die bahnabgewandte Gebäudeseite gelegt werden müssen.

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss verweist auf die Beschlussfassung vom 25.06.2019 zur Abwägung des Ergebnisses der aktualisierten schalltechnischen Untersuchung:

"Der Bauausschuss nimmt die aktualisierte schalltechnische Untersuchung des Büros IBAS vom 15.05.2019 (Az.: be/we-16.9112-b02), das vom Vorhabenträger im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes "Unterzettlitz-Nord" gefertigt wurde, zustimmend zur Kenntnis. Grundlegend für die vorliegenden Untersuchungen sind die zwischenzeitlich seitens der Deutschen Bahn herausgegebenen neuen Zugzahlprognosen 2030. Der Untersuchungsbericht vom 15.05.2019 ergibt, dass - wie bisher - die für ein Allgemeines Wohngebiet einzuhaltenden Orientierungswerte zur Nachtzeit (40 dB(A)) weiterhin deutlich um bis zu 9 dB(A) überschritten

werden. Neu ist aber jetzt, dass zur Tagzeit bis auf die Dachgeschosshöhe einer Bauparzelle, die für ein Allgemeines Wohngebiet zulässigen Orientierungswerte (55 dB(A)) eingehalten werden. Demnach ist in den Festsetzungen des Bebauungsplanes ein passiver Lärmschutz für die Wohngebäude festzusetzen, ein aktiver Lärmschutz in Form eines Walles oder einer Wand wird jedoch entbehrlich. Bei der Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens sind hinsichtlich des Immissionsschutzes folgende Maßgaben zu berücksichtigen:

1. Das Schallschutzgutachten des Büros IBAS vom 15.05.2019, Az.: be/we-16.9112-b02 ist dem Bebauungsplan als Anlage beizufügen.

2. Im Planteil des Bebauungsplanes muss entsprechend der Darstellungen in den Anlagen 4 des vorliegenden Berichts ersichtlich bzw. entsprechend gekennzeichnet sein, auf welche Fassadenabschnitte sich die maßgeblichen resultierenden Außenlärmpegel L_a gem. DIN 4109 (16) beziehen.

3. Folgende Formulierungen bei den textlichen Festsetzungen sind in den Bebauungsplan mit aufzunehmen:

Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Bei der Neuerrichtung von Gebäuden sind bei Wohnnutzungen ab einem maßgeblichen Außenlärmpegel von $L_a > 61$ dB(A) gem. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", Ausgabe Juli 2016, Teil 1 "Mindestanforderungen" in Verbindung mit Änderung A1 der vorgenannten Norm, Entwurf vom Januar 2017, sowie Teil 2 "Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen" (Hrsg.: DIN - Deutsches Institut für Normung e.V.), entsprechend der dargestellten maßgeblichen Außenlärmpegel L_a (ermittelt nach E DIN 4109 - 1/A1:2017-01) passive Maßnahmen zum Schutz gegen einwirkenden Lärm zu treffen. Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind so auszuführen, dass sie die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämmmaße $R'_{w,ges}$ gem. DIN 4109 (16) (inkl. Änderung A1, Entwurf vom Januar 2017) erfüllen:

Anforderung gem. DIN 4109 (16) (inkl. Änderung A1, Entwurf vom Januar 2017)	Für Aufenthaltsräume in Wohnungen, etc.
Gesamtes bewertetes Bauschalldämmmaß $R'_{w,ges}$ in dB	$L_a - 30$

Mindestens einzuhalten ist: $R'_{w,ges} = 30$ dB für Aufenthaltsräume und Wohnungen;

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen Außenfläche eines Raumes S_s zur Grundfläche des Raumes S_G mit dem Korrekturwert K_{AL} zu korrigieren.

Bei Schlafräumen ab einem maßgeblichen resultierenden Außenlärmpegel nach DIN 4109 (16) (inkl. Änderung 41, Entwurf vom Januar 2017) von $L_a > 58$ dB(A) zur Nachtzeit (entspricht einem Beurteilungspegel von nachts > 45 dB(A) außen vor dem Fenster) sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, wenn Alternativmaßnahmen (z. B. Raumorientierung oder zentrale Lüftungsanlage) nicht möglich sind.

Der Nachweis gem. DIN 4109 (16) (inkl. Änderung A1, Entwurf vom Januar 2017) ist im Zuge des Bauantrages zu erbringen. Entsprechende Textausgaben der DIN 4109 (16) - Teil 1 und 2 (inkl. Änderung 41, Entwurf vom Januar 2017) liegen gemeinsam mit dem Bebauungsplan zur Einsicht bereit.

Hinweise:

- Die maßgeblichen resultierenden Außenlärmpegel L_a für die Nachtzeit sind in den Anlagen 4 der schalltechnischen Untersuchung, ISAS-Bericht Nr. 16.9112-b02, vom 15.05.2019, dargestellt.

- Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben und Nutzungen ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Erstellung und Vorlage eines Nachweises zum passiven Lärmschutz abzustimmen,

4. Unter den Hinweisen im textlichen Teil wird aufgenommen, dass eine lärmorientierte Grundrissgestaltung der Gebäude empfohlen wird, wonach die Fenster der ruhebedürftigen Räume (Schlaf- und Kinderzimmer) auf die bahnabgewandte Gebäudeseite gelegt werden. Dadurch kann in etlichen Fällen der maßgebliche Orientierungswert eingehalten werden."

Die weiteren Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	11
Nein-Stimmen:	0

2. Bürger / Öffentlichkeit

Während der Auslegungsfrist wurden keine Bedenken und Anregungen seitens der Öffentlichkeit vorgebracht.

Der Bauausschuss nimmt dies zur Kenntnis

Nach erfolgter Abwägung ist der überarbeitete Entwurf des Bebauungsplanes „Unterzettlitz – Nord“ zu billigen und die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu beschließen.

Ein Antrag einer Stadträtin, statt dem Wendehammer eine zweite Zufahrtsmöglichkeit zu schaffen, soll geprüft werden und eine Kostenaufstellung bezüglich Grunderwerb und Baukosten erhoben werden.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	11
Nein-Stimmen:	0

TOP 2.4	Sonstiges öffentlich
----------------	-----------------------------

Ein Stadtrat monierte, dass am Weg vom Kapellenkreuz Uetzing bis zum Wegweiser Staffelbergweg in einem bestimmten Bereich schon wieder der halbe Weg umgeackert wäre. Hier sollten schon längst die Grundstücksgrenzen geprüft werden. Erster Bürgermeister Kohmann erklärte hierzu, dass der zuständige Sachbearbeiter die Angelegenheit noch überprüft.

Ein weiterer Punkt wäre, so der Stadtrat, dass „Am Sullig“ Ausgleichsflächen ausgewiesen wurden und hier noch Bäume gepflanzt werden sollen. Der derzeitige Pächter wurde leider nicht in Kenntnis gesetzt. Bauamtsleiter Hess führte aus, dass mit dem Pächter sehr wohl über die Ausbringung von entsprechendem Saatgut bereits gesprochen wurde. Die Anlage einer Ausgleichsfläche müsste diesem daher eigentlich bekannt sein.

In der Niederauer Straße in Unterzettlitz habe sich mittlerweile das Bankett so stark abgesenkt, so eine Stadträtin, dass es für Radfahrer sehr gefährlich wäre. Der Gremiumsvorsitzende erklärte, dass hier Gegenverkehr kaum möglich ist und deshalb der Randstreifen gerne zum Ausweichen genutzt werde. Bauamtsleiter Hess versprach hier Nachbesserung, die vom Bauhof ausgeführt werde.

