

NIEDERSCHRIFT

über die öffentliche Sitzung des Stadtrates

am Mittwoch, 26.07.2023, um 19:00 Uhr
im Multifunktionsraum der Alexander-v.-Humboldt-Schule

Name	Bemerkung
------	-----------

Vorsitzender

1. Bürgermeister Holger Bär

Stadtratsmitglieder

Stadtrat Andreas Backs

Stadträtin Wencke Dorna entschuldigt

Stadtrat Manfred Hautsch entschuldigt

Stadtrat Michael Hofmann

Stadtrat Klaus-Dieter Löwel entschuldigt

Stadträtin Andrea Lutz entschuldigt

Stadträtin Susanne Müller

Stadtrat Peter Nitzsche entschuldigt

Stadtrat Dr. Friedrich Nüssel anwesend ab TOP 3 (19:05 Uhr)

2. Bürgermeister Wieland Pietsch

Stadtrat Peter Popp

Stadtrat Stefan Retsch

Stadtrat Klaus Rieß

Stadtrat Christof Roß entschuldigt

Stadtrat Wolfgang Sahrman

Stadtrat Simon Schmidt

Ortssprecher Leisau-Kottersreuth

Ortssprecher Tobias Popp

Schrifführer

Bernd Dannreuther

Gäste: Herr Stangl vom Ingenieurbüro Bodensteiner & Partner, Weiden – **zu TOP 3.1**
Herr Stadter vom Architekturbüro RSP, Bayreuth – **zu TOP 6 und 8.2**

Der Vorsitzende stellte fest, dass Beschlussfähigkeit nach Art. 47 Abs. 2/3 GO gegeben ist.
Die ordnungsgemäße Ladung erfolgte über das RIS am 19.07.2023.

TAGESORDNUNG

1. Genehmigung der Niederschrift der letzten Sitzung vom 28.06.2023
2. Bekanntgaben aus der nichtöffentlichen Sitzung vom 28.06.2023
3. Gemeinschaftshaus Marktplatz 6:
 - 3.1. Tragwerksplanung - Nachtragsangebot Ingenieurleistungen mit Vorstellung durch das Büro
 - 3.2. Heizung-Lüftung-Sanitär - Auftragsvergabe
 - 3.3. Zimmererarbeiten - Auftragsvergabe
 - 3.4. Elektroarbeiten - Auftragsvergabe
 - 3.5. Weitere Informationen
4. Kläranlage BA 01 - Erneuerung der Belüftungseinrichtung - Auftragsvergabe
5. Umbau "RÜB II am Bauhof" - Technische Ausrüstung Auftragsvergabe
6. Quartierskonzept Schulbereich
7. Zentrale Vergabestelle kreisangehörige Gemeinden - Interessensbekundung
8. Bauleitplanung:
 - 8.1. Änderung Bebauungsplan "Am Altenbaum III" - Information
 - 8.2. Auslegungs- und Billigungsbeschluss - Bebauungsplan "Südlich der Peuntgasse" mit gleichzeitiger 2. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich Peuntgasse im Parallelverfahren
 - 8.2.1. 2. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans für den Bereich Peuntgasse im Parallelverfahren
 - 8.2.2. Bebauungsplan "Südlich der Peuntgasse"
 9. Erlass einer Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach § 135 c BauGB
 10. Neuerlass einer Verordnung über das Anbringen von Anschlägen und die Darstellung durch Bildwerfer in der Öffentlichkeit
11. Landtags-/Bezirkstagswahl 2023 - neue Festlegung der Urnenwahlbezirke
12. Integriertes ländliches Entwicklungskonzept (ILEK)
13. Fernwärme-Konzept
14. Weitere Informationen, Anfragen, Sonstiges
 - 14.1. Sanierung Brücke Kottersreuth
 - 14.2. Dorferneuerung Brandholz - Hirschhornstraße
 - 14.3. FF Dressendorf - Rücktritt des stellvertretenden Kommandanten
 - 14.4. Unser Dorf hat Zukunft
 - 14.5. Nachhaltige Bewirtschaftung Stadtwald
 - 14.6. Bündelausschreibungen Strom und Erdgas Bayern 2024 - 2026 - Mindermengen
 - 14.7. Strukturkonzept Wasserversorgung Benker Gruppe
 - 14.8. Förderung von waldbaulichen Maßnahmen

Top 1 Genehmigung der Niederschrift der letzten Sitzung vom 28.06.2023
--

Sach- und Rechtslage:

Das Protokoll zur letzten öffentlichen Sitzung vom 28.06.2023 wurde den Stadtratsmitgliedern über das RIS zugeleitet.

Beschluss:

Die Niederschrift wird ohne Einwendungen genehmigt.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend: 10 Ja-Stimmen: 10 Nein-Stimmen: 0 Enthaltungen: 0

Top 2 Bekanntgaben aus der nichtöffentlichen Sitzung vom 28.06.2023

Sach- und Rechtslage:Zu TOP 5: Ausschreibung von Ingenieurleistungen – Straßensanierungen/Kanalsanierungen

a) Über das externe Büro Prof. Dr. Rauch & Partner, Regensburg, soll zur Findung eines geeigneten Ingenieurbüros zur Betreuung der Straßensanierungen eine Ausschreibung durchgeführt werden.

Im Rahmen der Angebotswertung soll nicht nur der Preis, sondern auch weitere Kriterien, z.B. Angaben der Arbeitsweise und Verfügbarkeit oder auch die Berufserfahrung des eingesetzten Personals, ausschlaggebend sein.

b) Über das externe Büro Prof. Dr. Rauch & Partner, Regensburg, soll zur Findung eines geeigneten Ingenieurbüros zur Betreuung der Kanalsanierungen und Kanalerneuerungen eine Ausschreibung durchgeführt werden.

Im Rahmen der Angebotswertung soll nicht nur der Preis, sondern auch weitere Kriterien, z.B. Angaben der Arbeitsweise und Verfügbarkeit oder auch die Berufserfahrung des eingesetzten Personals, ausschlaggebend sein.

Zu TOP 6: Fremdwassersanierung

Damit die im Jahr 2023 angedachten Sanierungen im Fremdwasserbereich durchgeführt werden können, werden noch Angebote von Ingenieurbüros eingeholt.

Zu TOP 10: Studie Benker Gruppe

Der Stadtrat nimmt das Ergebnis des Strukturkonzepts und die Empfehlung der PfK Ansbach GmbH sowie der Bürgermeister zur Umsetzung der Variante 5 zur Kenntnis.

Im Hinblick auf den Ortsteil Brandholz wird allerdings folgende Änderung/Ergänzung beschlossen:

Die Aufgabe der Quellen Goldkronach „Nord“ wird nicht angestrebt. Aufgrund der langen Laufzeit des Konzeptes (30-50 Jahre) wird eine externe Zuleitung nach Brandholz der neuen Wasserversorgung mit ca. 6 bis 8° Härte angestrebt (Stichwort Klimawandel). Die eigenen Quellen sind – solange wirtschaftlich möglich – weiterhin zu betreiben. Sobald größere Investitionen im Bereich Brandholz zu tätigen sind, wird jeweils eine individuelle Prüfung dieser Vorgabe vorgenommen werden.

In der gemeinsamen, öffentlichen Informationsveranstaltung am Mittwoch, 19. Juli 2023, in Bindlach werden alle Stadt- und Gemeinderäte der beteiligten Kommunen, aber auch die interessierte Bürgerschaft informiert.

Diese Veranstaltung soll dann Grundlage sein, für die daraus folgenden Stadt- und Gemeinderatssitzungen, in denen dann ein Beschluss zu fassen ist, ob der Empfehlung zur Umsetzung der Variante 5 gefolgt wird.

Mittelfristig ist als weiterer Schritt ein Kommunalunternehmen oder Zweckverband der beteiligten Kommunen zu gründen, wodurch die Aufgaben der Wasserversorgung der beteiligten Kommunen dorthin übertragen werden. Als erster und wichtigster Schritt steht aber zuerst die Sicherstellung der Versorgung mit Wasser der beteiligten Kommunen!

Zu TOP 11: Zweckverband Benker Gruppe – Kosten der Studie

Da nun die Studie vorliegt, trägt die Stadt Goldkronach die anteilig zu tragenden Kosten in Höhe von 36.801,04 €.

Soweit die noch nicht abgerechneten Kosten mehr als 5.000,- € netto betragen, sind diese Mehrkosten erneut im Stadtrat zu behandeln. Der Stadtrat ist über den Stand der tatsächlich entstandenen Kosten zu informieren, sobald die Schlussrechnung vorliegt. Ebenso ist das Wasserwirtschaftsamt über die Kostensteigerung zu informieren, damit die in Aussicht gestellten Zuschüsse ggf. angepasst werden können.

Top 3 Gemeinschaftshaus Marktplatz 6:

Top 3.1 Tragwerksplanung - Nachtragsangebot Ingenieurleistungen mit Vorstellung durch das Büro
--

Sach- und Rechtslage:

a) Im Januar 2021 wurden durch das beauftragte Büro Prof. Dr. Rauch & Partner mbB in Regensburg die Angebote für die Fachplanung Tragwerksplanung eingeholt.

Die erste Ausschreibung musste aufgehoben werden, da keine Angebote hierfür eingingen.

Als Basis dieser Ausschreibung wurde die durch das Architekturbüro Horstmann + Partner Part GmbH erstellte Beschreibung zu Grunde gelegt.

Dieses sah die Sanierung des Anwesens Marktplatz 6 mit Erweiterungsbau vor, worin sich auch die anrechenbaren Kosten der beigefügten Kostenschätzung wiederfanden.

Zu der Tragwerksplanung sollte zusätzlich die Substanzerkundung mit Festlegung von Bauteilöffnungen, Ortstermine, Bausubstanzerkundung an relevanten Stellen auf Standsicherheit sowie die Dokumentation in Text und Plänen angeboten werden.

Weiterhin sollten Bewährungsabnahmen, Abbruchstatik, wenn erforderlich für Rückbau Teilbereich Haus 8 und statischen Nachweis an nicht zum Tragwerk gehörenden Konstruktionen (z.B. Fassade, Geländer) berücksichtigt werden.

b) Auf Basis des wirtschaftlichen Angebotes wurde das Ingenieurbüro Bodensteiner & Partner GbR in Weiden beauftragt.

Vertragsgegenstand war die Sanierung des Gemeinschaftshauses Marktplatz 6 sowie Abbruch des rückwärtigen Anbaus zum Anwesen Marktplatz 8.

Aufgrund des Angebotes wurde ein entsprechender Ingenieurvertrag abgeschlossen.

Einschließlich Umbauzuschlag der genannten besonderen Leistungen, der Nebenkosten in Höhe von 2 v.H. und eines Nachlasses von 22 v.H., zuzüglich der Mehrwertsteuer ergab sich eine Bruttoangebotssumme von 97.266,68 €.

c) Bereits im April 2023 hat das Ingenieurbüro ein Nachtragsangebot für die Tragwerksplanung übersendet. Da dieses aber nicht bepreist war, wurde das Ingenieurbüro gebeten, dieses entsprechend zu konkretisieren. Diese Angaben wurden am 22.06.2023 übermittelt.

ca) Das Nachtragsangebot war veranlasst, um statische Nachweise in der Ausführungsplanung der Außenanlagen (Stützmauer, Laubengang usw.) zu erstellen.

Das Honorar beträgt hier nach Honorarzone II Mindestsatz abzüglich Nachlass (22 v.H. - neu) und (4) neu 2 % Nebenkosten netto 6.768,49 € (vorher 8.847,69 €).

cb) Zur Teilnahme an Besprechungen vor Ort sowie ingenieurtechnischen Kontrollen der Zimmererarbeiten und Unterfangungsarbeiten wurden gesamt 58 Ortstermine zu den bereits im

bestehenden Vertrag zu Grunde gelegten Stundensätzen angeboten. Einschließlich 2 % Nebenkosten beläuft sich das Honorar auf 20.665,56 €.

cc) Für statische Nachweise von Baubehelfen, Bauzuständen (z.B. Sicherungsmaßnahmen, besondere Leistungen) wird ein Honorar angeboten für Statiker bzw. Zeichner. Hier beläuft sich das anhand dieser Stunden geschätzte Honorar einschl. 2 % Nebenkosten auf 10.832,40 €.

cd) Letztendlich wird für den Nachweis der Feuerwiderstandsdauer der tragenden Bauteile für Holz- und Massivbau inkl. eines Umbauszuschlags von 20 v.H. sowie einem Nachlass von 22 v.H. und Nebenkosten in Höhe von 2 v.H. ein Honorar in Höhe von 3.917,16 € netto ermittelt und angeboten.

ce) Insgesamt beläuft sich das Nettohonorar auf 42.183,61 €.

d) Da die Einholung von weiteren Angeboten nach vorgenannten Erfahrungen wohl wenig erfolgreich sein dürfte und letztendlich das Honorar unter 50.000 € netto liegt, wird seitens der Verwaltung vorgeschlagen, den Zuschlag auf das vorliegende Angebot zu erteilen. Dieses entspricht in wesentlichen Punkten dem bisher bestehenden Ingenieurvertrag, der damit entsprechend erweitert werden könnte.

e) Herrn Stangl vom Ingenieurbüro Bodensteiner & Partner wird das Wort erteilt. Er erläutert nach seinen Worten das Ergänzungsangebot. Die nach Stundenaufwand abzurechnenden und auch angebotenen Leistungen wurden aufgrund der Bauzeit geschätzt und mit einem wöchentlichen Termin zu 3,5 Stunden zu Grunde gelegt. Wahrscheinlich sind diese hier angebotenen Stunden bei Wegfall von Terminen reduzierbar. Sein Büro könnte auch nur vor Ort sein, wenn dies unbedingt notwendig ist, d.h. auf Anforderung, wenn Tragwerks- und Statikfragen betroffen wären. Dies bedarf aber der Anforderung durch den Objektplaner. Insgesamt waren alle angebotenen Leistungen in der ursprünglichen Ausschreibung nicht enthalten, sind aber erforderlich, auch wenn der zeitliche Umfang für die Betreuung nur geschätzt werden könne.

Vor allem die SRe Hofmann, Dr. Nüssel und Rieß kritisieren die Vorgehensweise mit dem Nachtragsangebot. Die Termine bzw. die Erforderlichkeit des Tragwerkplaners müsste durch den beauftragten Objektplaner koordiniert werden. Ebenso stehe die Stellungnahme des Objektplaners zur Terminkoordination aus.

Eine Beauftragung des Angebotes kann zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht erfolgen.

Beschluss:

Die Vergabe nach dem vorliegenden Angebot an das Ingenieurbüro Bodensteiner & Partner GbR, Stadtmühlweg 19, 92637 Weiden i.d.Opf., wird auf die Sitzung vom September 2023 vertagt.

Hierzu ist der beauftragte Objektplaner zu laden, damit dieser dem Stadtrat Stellungnahmen und aktuelle Informationen geben kann.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend: 11 Ja-Stimmen: 11 Nein-Stimmen: 0 Persönlich beteiligt: 0

Top 3.2 Heizung-Lüftung-Sanitär - Auftragsvergabe
--

Sach- und Rechtslage:

Für das Gewerk Heizung-Lüftung-Sanitär wurde eine öffentliche Ausschreibung auf der Plattform Deutsche E-Vergabe durchgeführt. Die Angebotsfrist wurde vom 14.06. – 13.07.2023 11.00 Uhr festgelegt.

Zum Eröffnungstermin um 11.00 Uhr lagen keine Angebote für das Gewerk mit Kostenberechnung über brutto 460.277,72 € vor.

Beschluss:

Die Ausschreibung über Heizung-Lüftung-Sanitär für das Gemeinschaftshaus Marktplatz 6 wird aufgehoben, da kein Angebot vorliegt.

Der Fachplaner, das Büro IBIG aus Weiden wird beauftragt, die Ausschreibung in Abstimmung mit dem Bauamt zeitnah zu wiederholen.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend: 11 Ja-Stimmen: 11 Nein-Stimmen: 0 Persönlich beteiligt: 0

Top 3.3 Zimmererarbeiten - Auftragsvergabe

Sach- und Rechtslage:

Durch den Abbruch des Anbaus am Anwesen Marktplatz 8 sind zur Ergänzung des Daches Zimmererarbeiten erforderlich. Hierzu fand eine öffentliche Ausschreibung statt. Die Submission fand am 24.07.2023 um 15.00 Uhr statt. Zu dem Termin lagen drei schriftliche Angebote vor. Nach rechnerischer, formaler und technischer Prüfung musste keines der drei Angebote aus der Wertung ausgeschlossen werden.

Nach rechnerischer Prüfung unter Berücksichtigung der Preisnachlässe ergibt sich folgende Bieterreihenfolge:

1. Holzbau Fleischmann, Kulmbach, Bruttoangebotssumme inkl. Nachlass	46.715,59 €
2. Zimmerei Schedl, Windischeschenbach	56.093,54 €
3. Denkmalbau GmbH, Ettersburg	104.812,69 €

Im Rahmen des Vergabeverfahrens waren keine Nebenangebote zugelassen. In der Kostenberechnung vom 29.10.2022 war ein Kostenansatz in Höhe von 24.250 € netto enthalten. Hinzu kommen noch anteilige Gerüstkosten in Höhe von 6.720 € sowie anteilige Sicherungsmaßnahmen in Höhe von 2.500 €. Die Kostenberechnung beläuft sich damit auf insgesamt 33.470 € netto, damit 39.829,30 € brutto.

Das vorliegende günstigste Angebot überschreitet diese Summe um 6.886,29 € brutto (ca. 17,3 v.H.).

Einziges Wertungskriterium war der Preis. Der nach rechnerischer, formaler und technischer Prüfung erstplatzierte Anbieter ist dem Objektplaner (Horstmann + Partner) als zuverlässig bekannt. Die Eignung des Anbieters ist für die geforderte Leistung nach Aussage des Objektplaners gegeben. Gegen die Beauftragung des günstigsten Bieters bestehen seitens des Objektplaners keine Bedenken.

Beschluss:

Die Zimmererarbeiten am Anwesen Marktplatz 8 werden bei der Firma Holzbau Fleischmann GmbH & Co. KG, Leitenacker 7, 95326 Kulmbach, zu einem geprüften Bruttoangebotspreis in Höhe von 46.715,59 € beauftragt.

Entsprechende Schreiben sind durch die Verwaltung unter Einhaltung etwaiger Bekanntmachungsfristen zu fertigen.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend: 11 Ja-Stimmen: 11 Nein-Stimmen: 0 Persönlich beteiligt: 0

Top 3.4 Elektroarbeiten - Auftragsvergabe**Sach- und Rechtslage:**

Durch das Ingenieurbüro Lenk wurde eine Ausschreibung über die Elektrotechnik über das Portal E-Vergabe durchgeführt.

Die Angebotsabgabe konnte bis 20.06.2023 - 12.00 Uhr im Rahmen einer öffentlichen Ausschreibung nach VOB/ A erfolgen.

Zum Submissionstermin lag lediglich ein Angebot der Firma Bechert Technik & Service GmbH vor. Nach formaler, rechnerischer und materieller Prüfung wurde festgestellt, dass das Angebot zur Wertung zugelassen wird und die geforderten Nachweise zur Eignung vorliegen.

Die Angebotssumme beläuft sich nach rechnerischer Prüfung auf brutto 329.966,04 €.

Die Kostenberechnung belief sich auf brutto 334.415,48 €, damit um 4.449,44 € unter der Kostenberechnung (ca. 1,3 %).

Das Angebot ist daher als angemessen und wirtschaftlich zu bewerten.

Seitens des Ingenieurbüros wird vorgeschlagen, den Zuschlag auf das vorliegende Angebot der Fa. Bechert zu dem genannten geprüften Brutto-Angebotspreis zu erteilen.

Beschluss:

Der Auftrag Gewerk Elektrotechnik der Maßnahme „Sanierung und Ersatzneubau Gemeinschaftshaus Goldkronach“ wird zu der geprüften Brutto-Angebotssumme in Höhe von 329.966,04 € an die Firma Bechert Technik & Service GmbH, Justus-Liebig-Str. 5, 95447 Bayreuth, erteilt, da nach Prüfung das Angebot wirtschaftlich und angemessen ist.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend: 11 Ja-Stimmen: 11 Nein-Stimmen: 0 Persönlich beteiligt: 0

Top 3.5 Weitere Informationen**Sach- und Rechtslage:**

Dem letzten „Jour fixe“ kann Folgendes entnommen werden:

- Die HLS-Ausschreibung soll ca. ein halbes Jahr vor Baubeginn neu ausgeschrieben werden, da zur ersten Ausschreibung keine Angebote abgegeben wurden.
- Mit der Erklärung der Medienfreiheit der Fachingenieure für die abzurechnenden Gebäudeteile fehlen noch Untersuchungen/Abstimmungen. Diese sollen bis diese Woche übermittelt werden. Die Erklärungen sind für den Rückflügel Marktplatz 8 und die Garagenschuppen Marktplatz 6 erforderlich, soweit Installationen vorhanden sind.
- Die Garage an der Kirchgasse ist geräumt, Rückflügel Haus Marktplatz 8 wurde diese Woche geräumt. Für den Materialtransport für die Maurerarbeiten ist der Zugang zum Keller Marktplatz 8 freizulegen.
- Die Ausschreibung der Aufzugsanlage soll parallel zur UBau-Ausschreibung erfolgen.
- Für den Rückbau des Hauses Marktplatz 8 kann die erneute Ausschreibung der Zimmererarbeiten erst nach Vorliegen aller erforderlichen Angaben erfolgen. Bauteilöffnungen haben

keine augenscheinlichen Schädigungen an den Deckenbalken erkennen lassen. Das Fachingenieurbüro aktualisiert auf dieser Basis die Tragwerksplanung.

- Die Freigabe der Denkmalschutzbehörde wurde am 30.06.2023 für den Rückbau erteilt. Die Ausschreibung wird fertiggestellt.
- Für eine detaillierte Situationsbeschreibung mit Gründung des Gewölbes im Bereich Marktplatz 8 fand eine Begehung mit dem Landesamt für Denkmalschutz statt. Die Vorgehensweise zur Lastabfangung am Gewölbe im Marktplatz 6 wurde bestätigt. Ebenso wurde die Erlaubnis erteilt, mit Arbeiten am Rückflügel Marktplatz 8 zu beginnen. Die archäologische Fachfirma wurde hierzu bereits tätig.
- Der Baustrom wird durch Reaktivierung des alten Anschlusses im Anwesen Marktplatz 6 zur Verfügung gestellt.
- Die Abwasserentsorgung kann über eine Regenwasserleitung aus dem Innenhof erfolgen.
- Die schalltechnische Untersuchung der Außenabstrahlung der Wärmepumpe hat ergeben, dass die Wärmepumpe unabhängig vom Standort (Dach/Innenhof) zu laut ist. Das Fachbüro klärt mit den Herstellern ab, mit welchen Maßnahmen das Gerät leiser gemacht werden kann.
- Für das Ausmauern der Türöffnungen der zukünftigen Außenwand Marktplatz 8 sollen noch Angebote eingeholt werden.
- Kostenstand zum 26.07.2023: ca. 408.000 €.

Top 4 Kläranlage BA 01 - Erneuerung der Belüftungseinrichtung - Auftragsvergabe

Sach- und Rechtslage:

- a) Die Stadt Goldkronach beabsichtigt, die Belüftungseinrichtung der Belebungsanlage auf der Kläranlage Goldkronach zu erneuern. Die Maßnahme umfasst die ausrüstungs- und verfahrenstechnische Ausrüstung als Los 1 sowie Schlosserarbeiten als Los 2.
Die Maßnahme wurde am 22.05.2023 über den Staatsanzeiger-eServices veröffentlicht.
- b) Zur Angebotseröffnung am Dienstag, den 27.06.2023, um 14:00 Uhr lagen fristgerecht und ordnungsgemäß verschlossen die Angebote von sieben Bieter vor.
 - ca) Für die verfahrenstechnische Ausrüstung (Los 1) und die Schlosserarbeiten (Los 2) wurden jeweils sieben Angebote von sieben Bieter abgegeben. Die Hauptangebote der Bieter entsprechen den Vorgaben der Ausschreibung.
Die Angebote der Bieter wurden fristgerecht und ordnungsgemäß vorgelegt.
Von Bieter 7 fehlt das ausgefüllte Formblatt 233. Dies wird nachgefordert.
Nach der formellen Prüfung ist kein Bieter von der weiteren Wertung auszuschließen.
 - cb) Bei der rechnerischen Prüfung wurden mit Ausnahme von Bieter 6 keine Abweichungen zu den Angebotssummen festgestellt. Bieter 6 sowie die anderen Bieter werden aufgrund der rechnerischen Prüfung nicht aus der weiteren Wertung ausgeschlossen.
 - cc) Nach Wertung der Angebote aus technischer Sicht ergibt sich kein Ausschluss eines Bieters.
Die Bieterreihenfolge nach vorläufiger Prüfung der Haupt- und Nebenangebote ist in der Tabelle dargestellt. Für das Los 1 ist der Bieter 7 und für das Los 2 Bieter 1 der günstigste Bieter.

Bieterreihenfolge nach formaler, rechnerischer und technischer Prüfung Los 1 + 2

Nummer	Firma	Anschrift	Angebotssumme brutto Los 1	Angebotssumme brutto Los 2	Gesamtsumme brutto
Bieter 7	Scharr Tec GmbH & Co. KG	Otto-F.-Scharr-Str. 2, 94336 Hunderdorf	302.522,93 €	29.818,43 €	332.341,36 €
Bieter 3	Rhode Anlagen- bau GmbH	Sontraer Str. 6, 37269 Eschwege	316.644,24 €	30.142,46 €	346.786,71 €
Bieter 6	BaKaTech- Kläranlagen Tech- nik eK	Frieddrich-Müller- Weg 4, 30966 Hemmingen	318.891,08 €	32.646,70 €	351.437,77 €
Bieter 1	Pumpen u. Anla- genbau Reitinger GmbH	Happurger Str. 66, 90482 Nürnberg	338.959,60 €	21.285,53 €	360.245,13 €
Bieter 5	Kiffer GmbH	Beurer Str. 28, 82299 Türkenfeld	387.734,27 €	44.967,72 €	432.701,99 €
Bieter 4	KWT Hilpert GmbH	Hansastr. 5, 90441 Nürnberg	409.089,10 €	29.938,89 €	439.027,99 €
Bieter 2	Wolfgang Gehring Anlagenbau GmbH	Neuer Weg 3, 97725 Elfershausen	891.465,89 €	39.811,45 €	931.277,34 €

cd) Die Firma Scharr Tec GmbH (Bieter 7) kann für die auszuführenden Maßnahmen, die im Wesentlichen Bauarbeiten zur maschinellen und verfahrenstechnischen Ausrüstung der Kläranlage (Los 1) sowie Schlosserarbeiten (Los 2) beinhalten, verschiedene Referenzen vorlegen. Bei Beauftragung ist eine fachgerechte Ausführung der Arbeiten zu erwarten.

Auch die Fa. Reitinger Anlagenbau GmbH (Bieter 1) weist geeignete Referenzen auf. Bei Beauftragung für Los 2 ist ebenfalls eine fachgerechte Ausführung der Arbeiten zu erwarten.

da) Das Angebot der Fa. Scharr Tec GmbH für Los 1 endet nach rechnerischer Prüfung mit einer Brutto-Angebotssumme von 302.522,93 €.

db) Das Angebot der Fa. Reitinger Anlagenbau GmbH für Los 2 endet nach rechnerischer Prüfung mit einer Angebotssumme von 21.285,53 € brutto.

e) Gemäß Kostenberechnung von Januar 2023 wurden für den Bauabschnitt 1 Kosten in Höhe von 343.649 € netto erwartet. Abzüglich der nicht ausgeschriebenen Bauleistungen (Erd- und Pflasterarbeiten) sowie die provisorische Überdachung der Gebläse und der Leistungen zur Elektrotechnik verbleiben gemäß Kostenberechnung 283.355,00 € netto, die den Angebotskosten gegenüberzustellen sind. Die „Allgemeinen Kosten“ sind bis auf die SiGeKo der Ausrüstungstechnik zuzuschreiben. Ebenso wurde die erdverlegte Edelstahlrohrleitung vereinbarungsgemäß bei der Maschinenteknik ausgeschrieben.

Die in der vorliegenden Leistungsbeschreibung für Los 1 und Los 2 ausgeschriebenen Arbeiten waren demnach gem. Kostenberechnung vom Januar 2023 mit 283.355,00 € netto bzw. 337.192,45 € brutto enthalten. Im Vergleich zur Angebotssumme von Los 1 und Los 2 von 323.808,46 € brutto als Summe der jeweils Günstigstbietenden ergibt sich eine Kostenminderung von 13.383,99 € brutto bzw. bezogen auf die Kostenberechnung eine Kostenminderung um rund 4 %.

ea) Die gemäß Kostenberechnung zu erwartenden Kosten nur für Los 1 ergeben sich abzüglich der geschätzten Kosten für das Geländer (Los 2) von 16.200 € netto zu netto 267.155,00 € bzw. brutto zu 317.914,45 €. Die Kostenminderung nur für Los 1 ergibt sich aus der Differenz der Kostenberechnung (317.914,45 € brutto) und der Angebotssumme (302.522,93 € brutto) zu 15.391,52 € brutto bzw. rund 4,8 %.

eb) Bei Los 2 errechnet sich eine Kostenminderung aus der Position Geländer der Kostenberech-

nung in Höhe von 19.278,00 € brutto und den angebotenen 21.285,53 € gem. Angebot zu 2.007,53 € bzw. 10,4 %.

Beschluss:

Die Aufträge werden losweise vergeben.

Für das Los 1 erhält die Firma Scharr Tec GmbH & Co. KG, Otto-F.-Scharr-Str. 2, 94336 Hunderdorf, den Auftrag über die geprüfte Bruttoangebotssumme von 302.522,93 €

Für das Los 2 erhält die Firma Pumpen und Anlagenbau Reiting GmbH, Happurger Str. 66, 90482 Nürnberg, den Auftrag über eine geprüfte Bruttoangebotssumme von 21.285,53 €

Abstimmungsergebnis:

Anwesend: 11 Ja-Stimmen: 11 Nein-Stimmen: 0 Persönlich beteiligt: 0

Top 5	Umbau "RÜB II am Bauhof" - Technische Ausrüstung Auftragsvergabe
--------------	---

Sach- und Rechtslage:

a) Die „Technische Ausrüstung“ der Baumaßnahme – Umbau RÜB II am Bauhof, Trennbauwerk, Technikgebäude und RÜB II – wurde in Abstimmung mit der Stadt Goldkronach beschränkt, ohne öffentlichen Teilnahmewettbewerb, ausgeschrieben.

Es wurden neun bekannte Firmen, die mit der erforderlichen Technik vertraut sind, in die Bieterliste aufgenommen.

Bis zum Eröffnungstermin am 28.06.2023, 11.00 Uhr reichten vier Bieter firstgerecht ein Angebot ein. Die restlichen Firmen haben abgesagt bzw. kein Angebot vorgelegt.

ba) Es wurde von keinem Bieter ein Preisnachlass angeboten.

Die Vorlage von Nebenangeboten war nicht zugelassen.

Besondere Eignungsnachweise waren nicht vorzulegen. Die zur Angebotsabgabe aufgeforderten Firmen sind bekannt und für die ausgeschriebenen Leistungen geeignet.

bb) Folgende geprüfte Endsummen der Hauptangebote, einschließlich 19 % Umsatzsteuer, wurden ermittelt:

Rang	Firma	Ort	Bruttosumme	Prozent
1.	Wilo Emu Anlagenbau GmbH	Roth	474.447,17 €	100,0 %
2.	ROTEC Rohrtechnik GmbH	Erlangen	525.685,67 €	110,8 %
3.	SHM GmbH	Waldsassen	530.338,39 €	111,8 %
4.	KWT Hilpert GmbH	Nürnberg	550.372,54 €	116,0 %

bc) Die Angebote der Bieter wurden in technischer Hinsicht auf Stimmigkeit mit den Ausschreibungsunterlagen geprüft. Es waren keine Auffälligkeiten bzw. Beanstandungen festzustellen.

bd) Im Hinblick auf eine rechtlich einwandfreie Vergabeentscheidung war – aufgrund der v. g. Überprüfungen und der dabei festgestellten Sachverhalte – das Angebot der Firma KWT Hilpert GmbH von der Wertung auszuschließen.

- ca) Die nach dem durchgeführten Wertungsverfahren und der rechnerischen Prüfung des Angebotes an erster Stelle liegende Firma Wilo Emu Anlagenbau GmbH ist als leistungsfähig bekannt und würde sich für das anstehende Bauprojekt eignen.

Nachunternehmer wurden von der Firma – mit Ausnahme des Einbaus der Siebanlage – keine benannt, es werden alle Leistungen im eigenen Betrieb ausgeführt.

Die geprüfte Bruttoangebotssumme beläuft sich auf 474.447,17 € (einschl. 19 % Umsatzsteuer).

Die Angebotssumme der Firma Wilo Emu Anlagenbau GmbH liegt ca. 7,2 % über der Kostenberechnung, die bei brutto 442.605,74 € lag.

- cb) Die Kostenüberschreitung ist aufgrund der aktuellen vorherrschenden Rohstoffknappheit, sehr langen Lieferzeiten in verschiedenen Bereichen und der extrem hohen Marktunsicherheiten mit z.T. nur noch tagesgültigen Materialpreisen zu sehen. Auch im Bereich der technischen Ausrüstung führt dies zu erheblichen Kostensteigerungen und Sicherheitszuschlägen.

Die immer noch sehr hohe Auslastung der Firmen in diesem Marktsegment ist ebenfalls als negativer Faktor auf die Preisgestaltung zu sehen. Erkennbar ist die hohe Auslastung auch an der Tatsache, dass für diese doch sehr interessante Maßnahme nur vier Firmen ein Angebot abgegeben haben.

Aufgrund der aktuellen Marktlage kann keine seriöse Einschätzung getroffen werden, ob eine Neuausschreibung zu einer verbesserten Preissituation führen würde.

- cc) Die Zuschlagsfrist endet am **11.08.2023** und ist als ausreichend anzusehen.

Beschluss:

- a) Zur Durchführung des Bauabschnittes „Technische Ausrüstung“ am RÜB II wird der Auftrag an die Firma Wilo Emu Anlagenbau GmbH zu einer geprüften Bruttoangebotssumme von 474.447,17 € vergeben.
- b) Die anrechenbaren Kosten der technischen Ausrüstung zum Stand der Entwurfsplanung werden mit brutto 442.605,74 € anerkannt.
- c) Das Ingenieurbüro für Tiefbautechnik Bindlach GmbH, 95463 Bindlach, wird beauftragt, die Ausschreibung durchzuführen. Gleichzeitig werden die Leistungsphasen 5 bis 9 auch für die technische Ausrüstung beauftragt.
- d) Das Wasserwirtschaftsamt ist über die Vergabe zu informieren (Förderung nach RZWas 2021).

Abstimmungsergebnis:

Anwesend: 11 Ja-Stimmen: 11 Nein-Stimmen: 0 Persönlich beteiligt: 0

Top 6 Quartierskonzept Schulbereich
--

Sach- und Rechtslage:

- a) Das Quartierskonzept im Schulbereich wurde bereits in der letzten Stadtratsklausur vorgestellt.

Es wurden noch die gewünschten Änderungen vorgenommen.

Sofern nun der Stadtrat diesem Quartierskonzept Schulbereich in der vorliegenden Fassung mit den dazugehörigen Plänen und dem Ergebnisbericht zustimmt, wird das beauftragte Büro RSP Architekten + Stadtplaner die notwendigen Unterlagen vorlegen, um die Fördergelder abrufen zu können.

b) SR Dr. Nüssel fordert eine Beendigung der provisorischen Containerlösung zur Kinderbetreuung. Diese Container sollten schon wegen der hohen Energiekosten zeitnah veräußert werden. Er verweist auf die Raumsituation in der Schule. Nach seiner Auffassung müssten noch Räume, vor allem auch für die Kinderbetreuung, genutzt werden können.

Die Einbeziehung des ehemaligen Lehrerwohnhauses sei aufgrund der Bausubstanz und der damit verbundenen Sanierungskosten nicht zielführend.

Der Vorsitzende ergänzt, dass die Containerlösung - wie im Stadtrat behandelt - auf ca. 5 Jahre begrenzt sei.

SR Sahrman gibt zu bedenken, dass bei jeder Lösung zu diesem Gebäude Kosten entstehen werden, ganz gleich ob dieses weiterhin als Wohngebäude oder zur Kinderbetreuung genutzt werde.

Der Vorsitzende verweist darauf, dass durch das vorliegende Konzept mögliche Schritte aufgezeigt werden, aber es eine gute Grundlage für den Anspruch auf Ganztagsbetreuung ab dem Jahr 2026 gibt.

c) Nunmehr wird dem Ersteller des Konzeptes Herrn Stadter vom Büro RSP, Bayreuth, das Wort erteilt. Herr Stadter stellt das Konzept vor und erläutert verschiedene Handlungspunkte bzw. Projektvorschläge.

Er weist darauf hin, dass das vorliegende Konzept als städtebauliches Konzept zu werten sei. Dieses ist wichtig, da auf Basis dieses Konzeptes die Regierung Teilprojekte fördert, die umgesetzt werden sollen.

Hinsichtlich des ehemaligen Lehrerwohnhauses in der Leisauer Str. 17 ergänzt er, dass ein Umbau oder eine Sanierung nach den Städtebauförderrichtlinien förderfähig sei, nicht jedoch ein Neubau.

Durch die Billigung des Konzeptes könnten die Fördermittel für das Konzept abgerufen werden. Es entstünden aber zunächst keine weiteren Kosten, da eine automatische Umsetzung von Maßnahmen nicht vorgesehen sei.

d) Anschließend entspinnt sich eine Diskussion über Räumlichkeiten in der Schule, um auf die Containerlösung zu verzichten bzw. die Kinderbetreuung in der Schule durchführen zu können (SRe Hofmann, Popp, Rieß, 2. Bgm. Pietsch).

In den Ferien soll ein Ortstermin in der Schule abgehalten werden, um die Räume zu betrachten. Die Rektorin soll beigezogen werden, damit vor Ort geklärt werden könne, welche Räume tatsächlich benötigt werden. Der Vorsitzende wird einen entsprechenden Termin vereinbaren und die Stadtratsmitglieder informieren.

Beschluss:

Das vorliegende Quartierskonzept für den Schulbereich mit den sechs erarbeiteten Plänen (Anlieferungskonzept, Parkierungskonzept, Massenmodell KiTa, Rahmenplan, Grundrisse Mittagsbetreuung Varianten 1 und 2) wird in der vorliegenden Fassung gebilligt.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend: 11 Ja-Stimmen: 11 Nein-Stimmen: 0 Persönlich beteiligt: 0

Top 7 Zentrale Vergabestelle kreisangehörige Gemeinden - Interessensbekundung**Sach- und Rechtslage:**

a) Der Landkreis Bayreuth teilt mit Schreiben vom 23.06.2023 mit, dass die Gründung eines Zweckverbands der kreisangehörigen Gemeinden und Zweckverbände im Landkreis Bayreuth über die formale Durchführung von Vergabeverfahren (zentrale Vergabestelle) möglich wäre (Beschluss Kreisausschuss vom 12.12.2022). Der vorgenannte Beschluss geht zurück auf einen Antrag von Kreisrat Holger Bär.

Sofern im Rahmen der Abfrage mehr als 10 kreisangehörige Gemeinden bzw. Zweckverbände Interesse haben, wird zu einer gemeinsamen Sitzung eingeladen, in der die Modalitäten einer Zweckverbandsgründung besprochen werden. Die Federführung des Verfahrens geht dann auf eine kreisangehörige Gemeinde über.

Der Landkreis bringt sich in das Verfahren im Rahmen der personellen Leistungsfähigkeit der hausinternen Vergabestelle ein, beteiligt sich aber nicht am Zweckverband.

Anhand der zwischen der Stadt Coburg und dem Landkreis Coburg als auch 17 kreisangehörigen Gemeinden (KDZ Oberland) abgeschlossenen Zweckvereinbarung soll geregelt werden, dass der Zweckverband die beteiligten Körperschaften bei der Abwicklung der Vergabeverfahren zwar unterstützt, jedoch die Vergaben und der Abschluss von Verträgen bei den Kommunen verbleiben.

Dem Zweckverband müssen die Ausschreibungsunterlagen zugearbeitet werden, auch erfolgt die fachliche Prüfung der Angebote durch die Gemeinden. Die Vergabestelle hat vielmehr eine unterstützende und beratende Funktion (Wahl der Ausschreibungsart, Schätzung des Auftragswertes, Bestimmung der Eignungs-/Wertungskriterien und Sicherung der konkreten Durchführung des formalen Verfahrens) inne und erstellt aufgrund der fachlichen Prüfung (Gemeinde oder Fachbüro) einen Vergabevorschlag.

b) Es wird darauf hingewiesen, dass durch die Gründung eines Zweckverbandes die erhofften Synergieeffekte hinsichtlich Kosteneinsparungen und Kompetenz/Konzentrationen differenziert betrachtet werden müssen, da die Verbandsmitglieder weiterhin vergaberechtlich geschultes Personal vorhalten müssen.

c) Sofern an der Mitgliedschaft an einem Zweckverband „Zentrale Vergabestelle“ - ähnlich der KDZ Oberland - Interesse besteht, so sollte dies bis 15.09.2023 mitgeteilt werden.

d) Anhand der dargestellten Vorgehensweise als auch des weiterhin benötigten vergaberechtlich geschulten Personals ist es trotzdem eine große Hilfe, die beratende Funktion der Vergabestelle im Landratsamt Bayreuth wahrnehmen zu können.

Seitens der Verwaltung wird daher vorgeschlagen, das notwendige Interesse zu bekunden, um diesen Zweckverband ggf. gründen zu können.

e) SR Popp weist darauf hin, dass eine rein beratende Tätigkeit des Landratsamtes keinen Sinn ergebe.

Beschluss:

Die Stadt Goldkronach hat Interesse an der Mitgliedschaft in einem Zweckverband „Zentrale Vergabestelle“, der ähnlich dem KDZ Oberland zu einem späteren Zeitpunkt auch andere Aufgaben für die Kommunen übernehmen könnte.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend: 11 Ja-Stimmen: 11 Nein-Stimmen: 0 Persönlich beteiligt: 0

Top 8 Bauleitplanung:**Top 8.1 Änderung Bebauungsplan "Am Altenbaum III" - Information****Sach- und Rechtslage:**

Der Projektträger hat in der Sitzung des BUA vom 20.07.2023 die neue Planung vorgestellt. Diese ist unvollständig und unattraktiv. Aus diesem Grund kann eine weitere Behandlung nicht erfolgen. Zusätzliche Informationen werden in der nichtöffentlichen Sitzung ausgereicht.

Top 8.2 Auslegungs- und Billigungsbeschluss - Bebauungsplan "Südlich der Peuntgasse" mit gleichzeitiger 2. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich Peuntgasse im Parallelverfahren**Sach- und Rechtslage:**

a) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde durchgeführt.

Die Auswertung der Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB Stand 20.07.2023 liegt hiermit vor.

b) Hierzu wurde Herr Stadter gebeten, die wichtigsten Themenbereiche, wie Bedarfsnachweis für die Wohnbebauung und Betreuung, Sichtachse Schloss, Art der Festsetzung des Bebauungsplans sowie die naturschutzrechtlichen Problematiken zu erläutern.

Auf Nachfrage von SR Popp erläutert er, dass eine vorliegende private Stellungnahme eher unproblematisch sei. Diese werde entsprechend lösbar abgehandelt.

Zur Erschließung (Anfrage SR Dr. Nüssel) legt Herr Stadter dar, dass diese in Teilbereichen erfolgen könnte bzw. sollte. Die Fläche vor dem Schloss sollte zuletzt erfolgen, wobei Erschließungsfragen nicht im Bebauungsplan festgelegt werden.

Auf Anregung der SRe Rieß, Popp und Hofmann solle doch eine zentrale Wärme- bzw. Energieversorgung auf dem geeigneten städtischen Grundstück in der Nähe ins Auge gefasst werden. Es wäre sinnvoll, dies zeitnah umzusetzen, um die potentialen Abnehmer auch bedienen zu können.

Beschluss:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Südlich der Peuntgasse“ mit gleichzeitiger 2. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich Peuntgasse in der Fassung vom 17.10.2022 wird nach Einarbeitung der eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen gebilligt.

Beide Verfahren sind erneut nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegen, die Träger öffentlicher Belange sowie die Öffentlichkeit sind zu beteiligen.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend: 11 Ja-Stimmen: 10 Nein-Stimmen: 1 Persönlich beteiligt: 0

**Top 8.2.1 2. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans für den Bereich Peuntgas-
se im Parallelverfahren****Sach- und Rechtslage:****I. Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange
nach §4 Abs. 1 BauGB;
Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen.**

Zur 2. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans wurden die Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 02.12.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 09.01.2023 aufgefordert. Durch Nachfragen einzelner Stellen wurde eine Fristverlängerung bis 23.01.2023 gewährt.

1. Folgende Fachstellen wurden zur Stellungnahme aufgefordert:

1. Regierung von Oberfranken, SG 24
2. Regierung von Oberfranken, Bergamt Nordbayern
3. Regierung von Oberfranken, Gewerbeaufsichtsamt
4. Regionaler Planungsverband
5. Landratsamt Bayreuth – Bauleitplanung
6. Landratsamt Bayreuth – Umwelt- u. Naturschutz
7. Landratsamt Bayreuth – Gewerberecht
8. Landratsamt Bayreuth – Abfallwirtschaft
9. Landratsamt Bayreuth – Kreisbrandrat
10. Landratsamt Bayreuth – Kreisheimatpfleger
11. Wasserwirtschaftsamt Hof
12. Staatliches Bauamt Bayreuth
13. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
14. Bayernwerk AG Netzcenter
15. TenneT TSO GmbH
16. Amt für ländliche Entwicklung Oberfranken
17. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
18. Bayerischer Bauernverband
19. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
20. Bund Naturschutz
21. Ferngas Netzgesellschaft mbH über PLEDOC
22. Licht- und Kraftwerke Helmbrechts GmbH
23. Regierung von Mittelfranken, Luftfahrtamt Nordbayern
24. Luftsportgemeinschaft Bayreuth e. V.
25. Stadt Bayreuth
26. Zweckverband „Benker Gruppe“
27. Gemeinde Bindlach
28. Stadt Bad Berneck
29. VG Weidenberg
30. Deutsche Telekom Niederlassung Bayreuth
31. Vodafone Kabel Deutschland

2. Folgende Fachstellen haben keine Stellungnahme abgegeben:

1. Regierung von Oberfranken, Gewerbeaufsichtsamt
2. Landratsamt Bayreuth – Gewerberecht
3. Landratsamt Bayreuth – Kreisheimatpfleger
4. Wasserwirtschaftsamt Hof
5. Amt für ländliche Entwicklung Oberfranken
6. Licht- und Kraftwerke Helmbrechts GmbH
7. Luftsportgemeinschaft Bayreuth e. V.

8. Zweckverband „Benker Gruppe“
9. Stadt Bad Berneck
10. VG Weidenberg

3. Folgende Fachstellen haben Einverständnis mit der Planung geäußert bzw. keine Anregungen, Hinweise oder Bedenken zur Planung vorgebracht:

1. Regionaler Planungsverband v. 17.01.2023
2. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung v. 08.12.2022
3. TenneT TSO GmbH v. 05.12.2022
4. Ferngas Netzgesellschaft mbH über PLEDOC v. 08.12.2022
5. Regierung von Mittelfranken, Luftfahrtamt Nordbayern v. 05.12.2022
6. Stadt Bayreuth v. 19.12.2022
7. Gemeinde Bindlach v. 12.12.2022
8. Vodafone Kabel Deutschland v. 06.01.2023

II) Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen

Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte zeitgleich zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange. Während dieser Zeit lagen die Bauleitplanunterlagen für jedermann während der Dienststunden einsehbar im Rathaus der Stadt Goldkronach aus.

Bis zum Ablauf der Frist ging keine Stellungnahme ein.

Beschlüsse:

Folgende Fachstellen haben Bedenken, Hinweise oder Anregungen zur Planung vorgebracht:

1. Bayernwerk Netz GmbH

Schreiben vom 07.12.2022

gegen das o. g. Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen.

Kabel

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

Kabelplanungen

Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Nieder- und Mittelspannungskabel sowie Kabelverteiler erforderlich. 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 anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt werden. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen so weit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Transformatorstation

Um eine wirtschaftliche und zukunftsorientierte elektrische Erschließung im Zuge der Energiewende (wie Ausbau von Erneuerbaren Energien, E-Mobilität, Speicherlösungen) zu gewährleisten, ist es erforderlich weitere Trafostationsstandorte vorausschauend zu berücksichtigen. Hierfür bitten wir Sie, eine entsprechende Fläche von ca. 24 qm für den Bau und Betrieb zukünftig notwendiger Transformatorstationen in Form einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zur Verfügung zu stellen. Der Standort muss öffentlich zugänglich sein und sollte im Bereich der Parzelle Nr. 29, westlich der Sonderfläche „Pfleger und Wohnen“ Nr. 31 oder direkt auf dieser, eingeplant werden.

Bereits bei Baubeginn der ersten Gebäude muss verbindlich gewährleistet sein, dass wir über ein Stationsgrundstück verfügen können. Zu dem Zeitpunkt müssen befestigte Verkehrsflächen vorhanden sein, die von LKW mit Tieflader befahren werden können.
Gasanlagen

Der Schutzstreifen der Erdgasleitung beträgt in der Regel je 3,0 m beiderseits der Leitungssachse.

Die Trasse muss jederzeit für regelmäßige Kontrollen durch Streckenbegehung zugänglich und für Fahrzeuge und Arbeitsmaschinen befahrbar sein.

Bei geplanten Tiefbaumaßnahmen, in der Nähe unserer Leitungen, ist vor Baubeginn eine nochmalige Einweisung auf die genaue Lage der Gasleitung anzufordern. Entsprechende Sicherungsmaßnahmen für unsere Leitungen müssen im Zuge der weiteren Planungen festgelegt werden.

Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass freigelegte Gasleitungen erst dann wieder verfüllt werden dürfen, nachdem unser Betriebspersonal diese auf Beschädigungen überprüft haben.

Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren, und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten Sie, uns bei weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.

Beschluss 001: Der Stadtrat beschließt mit 11 gegen 0 Stimmen:

Die Hinweise betreffen die Ebene der Erschließungsplanung bzw. des Bebauungsplans und werden dort behandelt.

2. Deutsche Telekom Technik GmbH

Schreiben vom 14.12.2022

die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.

Gegen die oben aufgeführte Planung haben wir grundsätzlich keine Einwände.

Am Rand des Planbereichs befinden sich Telekommunikationsanlagen (TK-Anlagen) der Deutschen Telekom AG.

Diese sind aus dem beigefügten Bestandsplan ersichtlich.

Der Bestandsplan ist nur für Ihre Planungszwecke bestimmt und darf nicht an Dritte weitergegeben werden.

Auf die vorhandenen, dem öffentlichen Telekommunikationsverkehr dienenden Telekommunikationslinien, ist bei Ihren Planungen grundsätzlich Rücksicht zu nehmen.

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener Telekommunikationslinien in Baugebieten. Je nach Ausgang dieser Prüfungen wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten.

Aus diesem Grund und zur eventuellen Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger ist es dringend erforderlich, dass sich die Kommune noch in der Planungsphase, mindestens jedoch 5 Monate vor Baubeginn, schriftlich mit uns in Verbindung setzt.

Bitte teilen Sie uns auch mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Geltungsbereich stattfinden werden.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Versorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

Wir bitten im Bebauungsplan mit aufzunehmen, dass in allen Straßen bzw. Gehwegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen sind.

Beschluss 002: Der Stadtrat beschließt mit 11 gegen 0 Stimmen:

Die Hinweise betreffen die Ebene der Erschließungsplanung bzw. des Bebauungsplans und werden dort behandelt.

3. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

Schreiben vom 21.12.2022

Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:

Bei der 2. Änderung des wirksamen FNP im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Peuntgasse sind Belange der Denkmalpflege wegen der Nähe zu dem nach Art.1 Abs.2 BayDSchG in der Denkmalliste verzeichneten Baudenkmal Schlossweg 5 (*ehem. Schloß, Denkmal-Nr. D-4-72-143-33*) und dem nach Art. 1 Abs.3 BayDSchG festgestellten Ensemble Goldkronach (*Denkmal-Nr. E-4-72-143-1*) zu prüfen.

Belange der Denkmalpflege sind aus nachfolgenden Gründen in erheblichem Maße berührt.

Im Text zur Beschreibung des Ensembles wird ausgeführt: *„Wesentlicher Teil des Ortes und seiner geschichtlichen Entwicklung ist das südwestlich vorgelagerte Ritterschloß des 16./18. Jhs.“*

Die städtebauliche Wirkung des Schlosses basiert weniger auf einer reich gegliederten Kubatur und Fassade, sondern vielmehr auf der Wirkung des weit in die Landschaft sichtbaren, einfachen Baukörpers mit bekrönendem Walmdach vor dem Passepartout des bewaldeten Höhenzuges (siehe Anlage 1).

Das Schloss ist mit folgendem Text in der Denkmalliste eingetragen:

„Ehem. Schloss, urspr. burggräfliche Veste "Goldeck", dreigeschossiger Bau mit Walmdach, nach Brand 1559 wiedererrichtet, 2. Hälfte 17. Jh. um ein Geschoss erhöht, 1764 teils erneuert, zwei Wappenreliefs; Ringmauer, spätmittelalterlich; Sandstein-Gartenmauern, Mitte 18. Jh.; Sandstein-Pfeilerportal, Mitte 18. Jh.“

Im Jahr 2009 wurde die Westansicht des Schlosses durch den Anbau einer Außentreppe mit Balkonanlage nachhaltig beeinträchtigt (Anlage 2)

Wie sich Neubauten auf die landschaftsprägende Wirkung des Schlosses auswirken, kann am Beispiel des gleichfalls 2009 südwestlich des Schlosses auf Fl.Nr. 447/9 errichteten Gebäude nachvollzogen werden (Anlage 3).

Das Landesamt vertritt die Ansicht, dass das in dem FNP formulierte Ziel des „Lückenschlusses am westlichen Stadteingang“ in eine grundsätzlich falsche Richtung weist. Dieser „Lückenschluss“ würde den städtebaulich und landschaftsprägenden Charakter aber auch die besondere Solitärwirkung des Schlosses weiter und erheblich schmälern.

Denkmalfachlich diskussionsfähig erscheint maximal eine Teilbebauung der Fl.Nr. 456 nördlich der Flurnummern 461 bis 461/6, wobei die Bebauung in nördlicher Verlängerung der östlichen Grenze von Fl.Nr. 461/6 in Richtung Peuntgasse enden sollte.

Anlage 1: Schloss Goldkroch Ansicht von Westen, vor der Installation der Außentreppe



Anlage 2: Schloss Goldkronach Ansicht von Westen, nach der Anbringung von Fluchttreppe und Balkonen



Anlage 3: Neubau südwestlich des Schlosses



Bodendenkmalpflegerische Belange:

Eine aus Sicht der Denkmalpflege zustimmungsfähige Planung muss beiden Schutzgütern hinreichend Rechnung tragen. Deshalb können die Belange der Bodendenkmalpflege erst dann formuliert werden, wenn der Belang der Baudenkmalpflege in der Planung berücksichtigt wurde.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Beschluss 003: Der Stadtrat beschließt mit 10 gegen 1 Stimme:

Aus Sicht der Stadt Goldkronach steht den Belangen der Denkmalpflege der Bedarf nach Bauland gegenüber. Als Nachweis für den Baulandbedarf in der geplanten Größenordnung wurde zwischenzeitlich ein Bedarfsnachweis erstellt, der seitens der höheren Landesplanungsbehörde (Sachgebiet 24 der Regierung von Oberfranken) anerkannt wurde und der als Anlage der Begründung zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans beigefügt wird.

Dieser vorhandene Baulandbedarf muss auf Flächen des Stadtgebiets Goldkronach gedeckt werden. Insofern entspricht die Aufstellung des Bebauungsplanes u.a. § 1 Abs. 6 Nr. 2 und 3 BauGB, wo es heißt:

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen:

...

2. *die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumbildung weiterer Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung.*
3. *die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung.*

Hinsichtlich der Lage neuer Bauflächen sind die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) zu berücksichtigen. Insbesondere die folgenden Grundsätze und Ziele sind zu beachten:

- 3.1 (G) *Die Ausweisung größerer Siedlungsflächen soll überwiegend an Standorten erfolgen, an denen ein räumlich gebündeltes Angebot an öffentlichen und privaten Dienstleistungs- Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen in fußläufiger Erreichbarkeit vorhanden ist oder geschaffen wird.*
- 3.3 (Z) *Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.*

Die vorgenannten Punkte werden durch die Lage der Bauflächen erfüllt. Zum einen ist durch die unmittelbare räumliche Nähe zur Innenstadt und die geplanten fußläufigen Wegeverbindungen über die „Peuntgasse“ und die Straße „Am Schloßgarten“ die fußläufige Erreichbarkeit der Infrastruktureinrichtungen in der Innenstadt gegeben. Zum anderen grenzt das neue Baugebiet unmittelbar an die vorhandenen Bauflächen „Am Altenbaum“ und entlang der „Peuntgasse“ an und bildet somit einen städtebaulichen Lückenschluss. Dies wird auch vom Sachgebiet 24 der Regierung von Oberfranken (Höhere Landesplanungsbehörde) so gesehen. Auf die zugehörige Stellungnahme vom 30.01.2023 im Rahmen der Bauleitplanung wird verwiesen.

Zudem befinden sich die betreffenden geplanten Bauflächen bereits in städtischem Eigentum. Andere Flächen, mit denen die o. g. Grundsätze und Ziele des LEP in ähnlicher Weise erfüllt werden können, sind nicht verfügbar.

Zwar wird anerkannt, dass durch die Ausweisung von Bauflächen südwestlich des Schlosses die landschaftsprägende Wirkung des Schlosses gemindert wird. Allerdings wird in Abwägung aller Aspekte seitens der Stadt Goldkronach dem nachgewiesenen Baulandbedarf und der Einhaltung der vorgenannten Ziele und Grundsätze des LEP ein höheres Gewicht beigemessen.

An der bisherigen Planung wird daher festgehalten.

4. AELF

Schreiben vom 09.01.2023

Sehr geehrte Damen und Herren,
der vorliegende Bebauungsplan weist eine Fläche von ca. 3,7 ha aus, die der landwirtschaftlichen Nutzung dauerhaft entzogen werden. Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 01.01.2020 wird dem Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen eine hohe Bedeutung zugemessen, da diese nicht nur Produktionsstandort für hochwertige Nahrungsmittel und Rohstoffe sind, sondern auch Funktionen für die Wirtschaft, Umwelt und Gesellschaft übernehmen.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes umfasst unter anderem die Flurnummern 456, 455, 454 und 453 der Gemarkung Goldkronach. Diese Grundstücke werden derzeit landwirtschaftlich als Ackerland und Grünland genutzt. Die Ertragsmeßzahlen dieser Grundstücke liegen zwischen 31 und 41 Bodenpunkten und somit im Durchschnitt des Landkreises (36 Bodenpunkte). Es ist dafür Sorge zu tragen, dass die betroffenen Landwirte / Bewirtschafter rechtzeitig informiert werden.

Die Erreichbarkeit (Zufahrten) angrenzender landwirtschaftlicher Flächen muss gewährleistet bleiben.

Die Bauwerber sind in geeigneter Weise darüber zu informieren, dass durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen und der Bewirtschaftung des nördlich gelegenen pferdehaltenden Betriebes Immissionen, wie Staub, Lärm und Gerüche auftreten können. Diese Immissionen, die auch zu unüblichen Zeiten auftreten können, sind zu dulden. Dieser Hinweis sollte im Bebauungsplan unter Punkt "IV Hinweise" mit aufgenommen werden.

Beschluss 004: Der Stadtrat beschließt mit 10 gegen 1 Stimme:

Die Stadt Goldkronach nimmt zur Kenntnis, dass durch die Planung landwirtschaftliche Flächen verloren gehen werden und verweist auf den bisher wirksamen Flächennutzungsplan, der für diesen Bereich bereits vor der 2. Änderung eine der Landwirtschaft entgegengesetzte Nutzung vorsieht.

Alle betroffenen Flächen sind im Eigentum der Stadt Goldkronach. Die Verwaltung wird im Rahmen der laufenden Pachtverträge Kontakt mit den betroffenen Landwirten aufnehmen.

An die geplanten Bauflächen grenzen keine landwirtschaftlichen Flächen oder Flurwege an. Die Erreichbarkeit landwirtschaftlicher Flächen im Umgriff der geplanten neuen Bauflächen wird durch die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht beeinträchtigt.

Die Hinweise bezüglich der Immissionen durch die Bewirtschaftung umliegender landwirtschaftlicher Flächen betreffen die Ebene des Bebauungsplans und werden dort behandelt.

5. Regierung von Oberfranken – Bergamt Nordbayern

Schreiben vom 10.01.2023

dem Bergamt Nordbayern ist im Vorhabenbereich kein alter Bergbau risskundig bekannt. Da jedoch im Gemeindebereich von Goldkronach das Vorhandensein hier nichtrisskundiger Grubenbaue nicht ausgeschlossen werden kann ist bei der Bauausführung auf Anzeichen alten Bergbaus zu achten. Werden altbergbauliche Relikte angetroffen, sind diese zu berücksichtigen und das Bergamt Nordbayern zu verständigen.

Beschluss 005: Der Stadtrat beschließt mit 11 gegen 0 Stimmen:

In der Begründung zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes wird ein entsprechender Hinweis zu möglichen Grubenbauen und altbergbaulichen Relikten ergänzt.

6. Bund Naturschutz in Bayern e.V.

Schreiben vom 05.01.2023

Der Bund Naturschutz lehnt die 2. Änderung des FNP und die Umwidmung insb. des Flurstücks 455/0 zu einem SO mit 3-geschossiger Bebauung (Pflegeheim) und der Flurstücke 453/0 und 454/0 in ein WA, als auch die Zerschneidung der bisherigen Grünfläche (Park „Alexander von Humboldt Museumspark“ am Schloss Goldkronach) durch Neubau von Verkehrswegen zur Erschließung der neuen Baugebiete (SO, WA, Fluren 455, 453, 454) ab. Die Fluren 455, 453, 454 sind derzeit als „mögliche Ausgleichsflächen für die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ festgeschrieben und dies sollten sie auch bleiben, um für die Stadt Goldkronach einen Handlungsspielraum für städtebauliche Erweiterungen zu erhalten. Im ISEK 2035 der Stadt Goldkronach wurden diese Flurstücke zudem als Freiraumflächen deklariert. Als Kompromiss wäre eine Wohnbebauung auf den Fluren 456/0 und 461/1/5/6 unter Berücksichtigung unserer Ergänzungen (weiter unten) machbar. Wir geben aber zu bedenken, dass die Stadt Goldkr. derzeit bereits mehrere Wohnbauprojekte (Nemmersdorf, Am Stadtwald u.v.m.) mit rund 40 Wohneinheiten verwirklicht und der zusätzliche Bedarf in der Größenordnung wie hier bezweifelt wird. Der Planungsstand ist derzeit rudimentär und es fehlen für eine naturschutzfachliche Bewertung entsprechende Planunterlagen: Schalltechnische Untersuchung (Schallschutz, Lärmbelastung und -bewertung bezgl. Sondernutzung „Pflege“ Tag und Nacht, TA-Lärm, DIN-Vorschriften), spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Abwasser und Entwässerung (Risikobewertung, Havarie bei Extremwetterereignissen), hydrogeologisches Fachgutachten, Erschließung und Verkehrsgutachten. Eine naturschutzfachliche Bewertung ist daher zum jetzigen Stand des Planverfahrens nicht möglich. Daher lehnen wir dieses Vorhaben im Ganzen ab.

Beschluss 006: Der Stadtrat beschließt mit 10 gegen 1 Stimme:

Der bestehende Barockgarten am Schloss Goldkronach befindet sich außerhalb des gegenständlichen Geltungsbereichs und wird durch die Planung nicht beeinflusst. Das Projekt „Alexander von Humboldt Museumspark“ wird unabhängig von der vorliegenden Planung nicht realisiert werden.

Die im bisherigen Flächennutzungsplan dargestellten Ausgleichsflächen können auch an anderer Stelle realisiert werden, falls zu einem späteren Zeitpunkt aufgrund von zusätzlichen städtebaulichen Erweiterungen erneut Ausgleichsflächen erforderlich sein sollten.

Hinsichtlich des Bauflächenbedarfs wurde zwischenzeitlich ein Bedarfsnachweis erstellt, mit dem seitens der Höheren Landesplanungsbehörde (Sachgebiet 24 der Regierung von Oberfranken) Einverständnis besteht. Dieser Bedarfsnachweis wird der Begründung zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans als Anlage beigefügt.

Hinsichtlich des Themas „Abwasser und Entwässerung“ wird auf die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Hof verwiesen, das im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung an der Aufstellung des Bebauungsplans „Südlich der Peuntgasse“ beteiligt wurde und keine grundsätzlichen Bedenken vorgebracht hat. Die restlichen Hinweise zu diesem Thema betreffen die Ebene des Bebauungsplanes und werden dort behandelt.

Zu dem Thema „hydrogeologisches Gutachten“ wurde im Jahr 2020 im Rahmen des geplanten Projektes „Wohndorf 21“ ein hydrogeologisches Gutachten erstellt, dessen Untersuchungsumgriff auch die geplanten Bauflächen der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst. Im Ergebnis hat sich gezeigt, dass der Bereich der 2. Flächennutzungsplanänderung von Oberflächengewässern und daraus eventuell resultierenden Überschwemmungsgebieten nicht tangiert wird. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde darüber hinaus ein Bodengrundgutachten erstellt, das als Anhang der Begründung zum Bebauungsplan beiliegt.

Das Bodengrundgutachten kommt zu dem Schluss, dass die geplanten Bauflächen für eine Bebauung geeignet sind. Details zu geogenen Belastungen, Tragfähigkeit des Bodens, Versickerungsfähigkeit, etc. können diesem entnommen werden.

Des Weiteren wurde zwischenzeitlich eine schalltechnische Untersuchung erstellt, die zu dem Ergebnis kommt, dass aufgrund des Schallschutzes keine Anpassungen an der Bauleitplanung veranlasst sind. Das Schallgutachten ist als Anlage der Begründung zum Bebauungsplan „Südlich der Peuntgasse“ beigefügt.

In Bezug auf die geplante Baugebieterschließung wurden zwischenzeitlich Verkehrszählungen in der Peuntgasse durchgeführt. Auf Grundlage der Verkehrszählungen konnte nachgewiesen werden, dass hinsichtlich der Verkehrserschließung des Baugebiets keine Anpassungen an der Bauleitplanung erforderlich sind. Entsprechende Hinweise dazu können der Begründung zum Bebauungsplan „Südlich der Peuntgasse“ entnommen werden.

Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung ist in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde für den Bereich der 2. Flächennutzungsplanänderung nicht erforderlich. Es wurde jedoch sicherheitshalber eine artenschutzrechtliche Potenzialanalyse erstellt, die im Umweltbericht zum Bebauungsplan „Südlich der Peuntgasse“ ergänzt wurde. Die Potenzialanalyse kommt zu dem Schluss, dass durch die Bauleitplanung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 ff. BNatSchG ausgelöst werden.

Sie Schreiben „... mit Hilfe des Leitfadens *„Bauen im Einklang mit der Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“* (Hrsg.: Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen) ...“. Wir möchten darauf hinweisen, dass die Staatsregierung hierzu eine neue Fassung gültig ab Dez 2021 verfasst hat. In Ihrer Begründung wird nicht klargestellt, auf welche Fassung sich Ihr BBP und Umweltbericht bezieht. Aufgrund Ihrer *sehr spärlichen* Ausführungen z. B. zur Berechnung des Ausgleichbedarfs ist davon auszugehen, dass sowohl keine Einstufung der Biotop- und Nutzungstypen (BNT) als auch keine Bewertung anhand Wertepunkte (WP) erfolgt ist. Dies halten wir für einen Formfehler, der zusammen mit den fehlenden Fachgutachten (hier vor allen die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung und die Lärm-, Erschließungs- und Verkehrsgutachten) im Sinne §2 Abs. 3 BauGB ein juristisches und einklagbares *Abwägungsdefizit* darstellt und die Gefahr einer *Abwägungsfehleinschätzung* wahrscheinlich wird.

Beschluss 007: Der Stadtrat beschließt mit 11 gegen 0 Stimmen:

Die Hinweise zur Eingriffsregelung betreffen im Wesentlichen die Ebene des Bebauungsplanes und werden dort behandelt.

Unabhängig davon wird auch für die 2. Flächennutzungsplanänderung ein Umweltbericht erstellt, in dem die zugrundeliegende Fassung des Leitfadens benannt wird.

Generell ist eine unverhältnismäßige Neuversiegelung nicht nur im Zuge der durch die Klimakrise verursachten Wasserknappheit, sondern auch durch die besondere hydrogeologische Lage auf risikogefährdeten Flussablagerungen über Keuper-Sandstein oder Muschelkalk widersinnig und u.U. fahrlässig. Das geplante Pflegeheim auf Flur 455 ist kritisch zu sehen, da schon das vorhandene Pflegeheim wegen Personalmangel nicht voll ausgelastet werden kann. Der Bedarf für solch eine zusätzliche Einrichtung speziell in Goldkr. wurde Ihrerseits nicht ausreichend begründet (zahlreiche „Pflege“-Neubauten im Landkreis z.B. in Bindlach, Gefrees oder Hollfeld!). Auf die Bebauung Fluren 455, 453, 454 könnte folglich verzichtet und die Zerschneidung der Parkanlage Flur 447/7 nicht nur der Erhaltung der Grün-, Kleingewässer- und Gehölzstrukturen verhindert werden. Die gewachsenen Gehölze entlang des Grabens inkl. der beiden kart. Biotopflächen und landwirtsch. Flächen auf Flur 455 und 454 könnten durch ökologische Aufwertung im Rahmen von Ausgleichsmaßnahmen herangesogen werden (wie derzeit ja rechtlich vorgesehen).

Beschluss 008: Der Stadtrat beschließt mit 10 gegen 1 Stimme:

Im Rahmen des Bodengrundgutachtens des Ingenieurbüros Dr. G. Pedall vom 13.02.2022 wurde der Boden an acht Stellen im Geltungsbereich aufgeschossen und der Aushub untersucht. Auf Grundlage des angetroffenen Schichtenbaus sei die Errichtung von Wohngebäuden vermutlich mit mäßigem Aufwand möglich. Nicht tragfähiger Untergrund wurde nur stellenweise vorgefunden, die Grundwassersituation sei beherrschbar. Die Lage der Baugebietsflächen ist weder widersinnig noch fahrlässig.

Für die Sondergebietsfläche des geplanten Pflegeheims liegen bereits zwei konkrete Investorenanfragen vor. Die Stadt Goldkronach hat mit einem dieser Investoren bereits eine Absichtserklärung bzgl. Grunderwerb und baulicher Umsetzung unterschrieben. Der Investor hat vor Unterzeichnung der Erklärung eine Standortanalyse durchgeführt, die zu dem Schluss kommt, dass in Goldkronach ein ausreichender Bedarf für stationäre und ambulante Pflege gegeben ist. Aus Sicht der Stadt ist der Bedarf damit hinreichend nachgewiesen.

Die vorhandenen Wiesenflächen auf Flur-Nr. 447/7 sollen durch die Bauleitplanung zu einer innerstädtischen Parkfläche aufgewertet werden. Die gewachsenen Gehölze und Biotopstrukturen werden erhalten und durch ergänzende Pflanzmaßnahmen gestärkt und aufgewertet. Die geplanten Fußwege werden in die Parkfläche integriert. Sie stellen eine wichtige innerstädtische Fußwegeverbindung vom Goldbergbaumuseum zur Schule sowie zum Schlosspark dar.

An der bisherigen Planung wird daher festgehalten.

Wassermanagement

Es muss laut WHG im gesamten Vorhabengelände inkl. Pflegeeinrichtungen, Gastronomie, Verkehrs- und Parkplatzflächen) sichergestellt werden, dass *eine Belastung mit ökotoxischen und/oder persistenten an/organischen Schadstoffen ausgeschlossen werden kann*.

Dies gilt insbesondere aufgrund der Lage oberpleistozäner Flussablagerung über klüftigen Gesteinen des Keuper-Lias mit hoher Versickerungsfähigkeit. Ein Eintrag *ökotoxischer* Stoffe hätte irreparable Schäden zur Folge.

Das sog. „unverschmutzte“ Oberflächenwasser ist bei angedachter Nutzung alles andere als unbelastet (Mikropartikel, Schwermetalle teils üb. Luftfracht, Plastik, Biozide, Reinigungsmittel u.v.m.).

Das Auffangen dieser Wässer über den verbindlichen *Verbau von Zisternen* pro Parzelle ist begrüßenswert. Diese Wasser-Rückhaltesysteme müssen jedoch mit einer *integrierten Schadstoffausfilterung* (handelsübliche technische *Adsorber*) ausgerüstet und nach Reinigung für eine anschließende Versickerung vor Ort oder für Brauchwassernutzung ausgelegt sein!

Eine „... *filternde Passage durch eine belebte Bodenschicht...*“ ist der wissenschaftlich basierten Meinung nach nicht ausreichend (schon gar nicht über Sandstein und Kalkgestein).

Die Kosten der Behandlung der Oberflächenwässer, der Bau und Unterhalt des Regenrückhalteraaumes, den Anschluss ans örtliche Abwassersystem inkl. Drosselung für Sammler und Kläranlage trägt alleinig der Vorhabenträger (hier Stadt Goldkr.) und muss rechtssicher mit den künftigen Eigentümern festgesetzt werden (§ 11 BauGB). Ein entsprechendes Fachgutachten zur technischen Machbarkeit und Umsetzung hinsichtlich der Abwasserbehandlung inkl. Belastungsszenarien, hinsichtlich der Baugrunderkundungen inkl. realer Versickerung, Risiko-Abschätzung von Schadstoffeintrag insb. bei Havarien und/oder Starkniederschlagsereignissen ist zwingen notwendig (v. a. hinsichtlich der sensiblen Sondernutzung „Pflege“).

Kfz-Park- und Stellplätze

Wir begrüßen, dass eine unnötige Bodenversiegelung verhindert wird und es zur Verwendung wassergebundener Befestigungen oder andere zielführender Methoden) kommen wird. *Es sollte jedoch sichergestellt werden, dass eine Belastung mit ökotoxischen Stoffen ausgeschlossen werden kann*, vor allen hinsichtlich Flussschotter auf Keuper-Lias-Gestein mit hoher Vulnerabilität!

Angesichts der laufenden Umstellung auf Elektroantriebe für Kfz aller Art stellt sich die Frage, inwieweit die Stadt Goldkr. als Bauträger an eine entsprechende Infrastruktur bezgl. intelligenter Lade/Speicher-Technologie gedacht hat (v. a. in Kombination mit der Nutzung Sonnenenergie).

Beschluss 009: Der Stadtrat beschließt mit 11 gegen 0 Stimmen:

Die Hinweise betreffen die Ebene des Bebauungsplanes und werden dort behandelt.

Lärm(Schall)-Emissionen, ÖPNV-Anschluss

Wir erheben große Zweifel, ob für die geplante Sondernutzung „Pflege“ alle Lärmbelastungen (VwV TA-Lärm) und entsprechende bauliche Vorschriften hinsichtlich Schallschutzmaßnahmen im BBP ermittelt (modelliert) bzw. rechtlich festgesetzt wurden! Das fehlende schalltechnische Gutachten stellt im Sinne §2 Abs. 3 BauGB ein juristisches und einklagbares *Abwägungsdefizit* dar.

Zudem verfügt Ihr BBP *kleinsterweise* Aussagen über den Anschluss an den ÖPNV (wie sollen den die Bewohner (ohne eigene Fahrzeuge), Mitarbeiter und Gäste der Pflegeeinrichtung erreichen bzw. verlassen?)

Beschluss 010: Der Stadtrat beschließt mit 11 gegen 0 Stimmen:

Bezüglich Schallemissionen wurde zwischenzeitlich eine schalltechnische Untersuchung erstellt, die zu dem Ergebnis kommt, dass aufgrund des Schallschutzes keine Anpassungen an der Bauleitplanung veranlasst sind. Das Schallgutachten ist als Anlage der Begründung zum Bebauungsplan „Südlich der Peuntgasse“ beigefügt.

ÖPNV-Linien werden nicht auf Ebene eines Bauleitplanverfahrens festgesetzt. Die Errichtung von ÖPNV-Haltestellen ist jederzeit unabhängig vom Bebauungsplan möglich.

Lichtverschmutzung

Weiterhin weisen wir ausdrücklich auf das Problem der Lichtverschmutzung hin, sprich schädliche Umwelteinwirkung im Sinne des BNatSchG § 41a und laut BImSchG bei Einsatz von Kunstlicht!

Die Einwirkungen durch Kunstlicht sind gleichwertig zu anderen Immissionen wie Lärm und Bodenschutz abzuwägen. Die Fachbehörden der Kommunen können daher im Rahmen der Erstellung im Bauleitplanverfahren die Vermeidung von Lichtimmissionen verbindlich festlegen.

Im Zuge einer Pflegeeinrichtung und der Freizeitaktivität bis in die späte Nacht inkl. Sicherheitsbedürfnis der SO/WA-Anwohner in ländlich geprägter Kleinstadtrandlage ergibt sich ein Konflikt gegenüber dem Schutz nicht nur von nachtaktiven Insekten sondern auch von **Vögeln, Fledermäusen oder Kleinsäugetern.**

Wir schlagen daher vor, dass nicht nur Außen- und Streckenbeleuchtung ausschließlich mit Leuchten in insektenschonender Bauweise (geschlossener Leuchtkörper, gerichteter Lichtkegel) und Leuchtmitteln mit nicht anlockendem Lichtspektrum (geringer UV-Anteil) verwendet werden sollten, *sondern* auch Beleuchtungssysteme zur dauerhaften, ununterbrochenen Ausleuchtung größerer Flächen (Gebäudeumfeld, Parkraum- oder Weg- und Streckenbeleuchtung etc.) generell verboten werden und stattdessen nur zielgerichtete (z.B. zur Wegesicherung) und *bewegungsgesteuerte* Systeme zur Beleuchtung Verwendung finden! Dies ist nicht nur im Sinne des Artenschutzes und der Energie- und Ressourceneinsparung, sondern auch für den Erhalt des Orts- und Landschaftsbilds rund um Goldkronach.

Beschluss 011: Der Stadtrat beschließt mit 11 gegen 0 Stimmen:

Die Hinweise betreffen die Ebene des Bebauungsplanes und werden dort behandelt.

Ausgleichsflächen / Umweltbericht / Baufeldräumung

Im Rahmen Ihres BBP wurde keine auf reelle Mess-, Beobachtungsdaten basierende Umweltabschätzung durchgeführt. Es fehlen folglich jegliche Fachgutachten wie eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung oder ein hydrogeologisches Fachgutachten als Grundlage für die gesetzlich zwingende Abwägung (§1 und 1a BauGB, §18 BNatSchG).

Die in Ihrem Umweltbericht erfolgte Eingriffs/Ausgleichsbemessung und Ihre „Bewertung“ der Auswirkungen auf Schutzgut-Funktionen sind folglich unzureichend und nicht auf reelle Daten fundiert. Die Einteilung „geringe Erheblichkeit“ für alle Schutzgüter und die minimalistischen, unzulänglichen Ausgleichsmaßnahmen sind fehlerhaft und können nur durch eine unabhängige spezielle artenschutzrechtliche Prüfung inkl. Bestimmung von Tötungsvermeidungs- und CEF-Maßnahmen laut Maßgaben des BNatSchG in korrekter Weise ermittelt werden.

Jedwede Baufeldräumung darf gesetzlich (§39 Abs. 5 BNatSchG) nur außerhalb der Schonzeiten März-Sep erfolgen. Um der Klimakrise mit verlängerten Brut/Vegetationszeiten entgegenzukommen sollte der Oktober und 2. Hälfte Februar in die Schonzeit aufgenommen werden. Bei Überwinterungen, Winterquartieren gilt §39 Abs. 6 BNatSchG. Es gilt hierbei zu beachten, dass jedwede Baufeldräumung, egal zu welcher Jahreszeit, die lokale Ausrottung der Tier- und Pflanzenwelt bedeutet.

Das Artenaufkommen (Fauna/Flora) ist derzeit durch die fehlende saP nicht abschätzbar! Folglich sind z. Z. keine Tötungsvermeidungs-(V)- und CEF-Maßnahmen laut BNatSchG abschließend diskutierbar.

Aufgrund Vorkenntnisse ist jedoch mit erheblichem Aufwand bezgl. CEF-, Umsiedlungsmaßnahmen und Neuschaffung von Ersatzhabitaten zu rechnen, da es sich bei den besagten Flächen teils um durch Sukzession gebietstypische und artenreiche gewachsene Biotopstruktur handelt.

Es ist also mit umfangreichen Maßnahmen zu rechnen und es sollte bekannt sein, dass **alle** Tötungsvermeidungs- und CEF-Maßnahmen *VOR* Baubeginn bzw. Baufeldräumung stattfinden müssen und bei längeren zeitlichen Verzögerungen der Bau- und Räumungsmaßnahmen die V- und CEF-Maßnahmen wiederholt werden müssen! Hierfür bedarf es einer lückenlosen Kontrolle der zuständigen Behörden mit verbindlicher Festlegung. Die Kosten für alle V- und CEF-Maßnahmen und Ausgleichsflächen trägt zeitlich unbefristet der Vorhabenträger oder Folge-Eigentümer.

Falls es überhaupt zu einer Umsetzung des Vorhabens kommt, sollten auf dem gesamten Gelände (auch hinsichtlich der CEF-Maßnahmen) ein konkretes Bepflanzungskonzept (inkl. Blühflächen, Vernetzung der bestehenden Biotopstrukturen) aufgestellt und in Verbindung damit sowohl entsprechende **Brut-, Nist- und Rastmöglichkeiten** für Vögel, Fledermäuse, ggf. Reptilien und Amphibien als auch **Unterschlupf- und Überwinterungshilfen** für Insekten, Kleinsäugetiere oder ggf. Reptilien geplant, angelegt und nachhaltig gepflegt und mit den künftigen Eigentümern über einen städtebaulichen Vertrag (§11 BauGB) rechtssicher abgesichert werden.

Beschluss 012: Der Stadtrat beschließt mit 11 gegen 0 Stimmen:

Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung ist in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde für die Bauleitplanung nicht erforderlich. Es wurde jedoch sicherheitshalber eine artenschutzrechtliche Potenzialanalyse erstellt, die im Umweltbericht zum Bebauungsplan ergänzt wurde. Diese wird auch in den Umweltbericht zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgenommen. Die Potenzialanalyse kommt zu dem Schluss, dass durch die Bauleitplanung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 ff. BNatSchG ausgelöst werden.

Die restlichen Hinweise betreffen die Ebene des Bebauungsplanes und werden dort behandelt.

Der Begrünungsplan auf dem ganzen Vorhabengelände inkl. der Ausgleichsflächen sollte zudem nicht nur z. B. durch Einzelbäume erfolgen, sondern durch Blühstreifen, Gebüsch/Gehölzinseln, Wildstrauchhecken, der Geologie (Keuper-Lias), dem Naturraum Obermainisches Hügelland und heimischer Flora/Fauna angepasste CEF-Ersatzhabitats, Gewässerbereiche, Laich-Teiche oder Feuchtfelder in Verbindung mit Regenrückhalteräumen ergänzt werden! Im weiteren Planverfahren fragen wir nach einer entsprechenden Standortliste der CEF-Maßnahmen und Ersatzhabitats sowohl im Vorhabengebiet als auch extern im Umfeld!

Einfriedungen

Es sollte sichergestellt werden, dass alle Einfriedungen für Kleintiere durchlässig bleiben. Stichwort Biotopvernetzung (Art. 19 BayNatSchG). Hier begrüßen wir die Festsetzung von Einfriedungen **ohne** Sockel zur Durchlässigkeit von Kleintieren. Zudem begrüßen wir das Verbot von reinen Schotter-, Kies- bzw. Steinflächen und unnötigen Asphalt/Betonflächen jeglicher Größe.

Energieversorgung

Der Einbau einer Wärmeversorgung basierend auf fossilen oder rezenten CO₂-freisetzenden Brennstoffen wird in naher Zukunft gesetzlich erheblich eingeschränkt oder verboten. Daher wäre der Einbau solcher Verbrennungsanlagen nach aktuellem Maßstab fahrlässig und eine ökonomische und ökologische Selbstzerstörung.

Da bei besagtem Vorhaben die Stadt Goldkr. selber Bauträger ist und als „Vorbild“ vorangehen kann, fordern wir die Planung und Festschreibung einer CO₂-neutralen oder nicht-fossilen Energieversorgung (Strom + Wärme) soweit wie technisch möglich. Daher begrüßen wir ausdrücklich die Pflicht für Photovoltaik-Anlagen auf geeignete Dachflächen.

In diesem Zusammenhang sollten die geplante Firstausrichtungen z.B. gemäß des Solar-Katasters des Landkreises Bayreuth (www.solare-stadt.de/region-bayreuth/Solar-Rechner) für eine Sonnenenergienutzung überprüft, optimiert und verbindlich in der Satzung festgelegt werden!

Ebenso sollte eine Wärmeversorgung z.B. über Wärmepumpen (oder Vergleichbares inkl. Geothermie) und eine energieeffiziente Bauweise nach aktuellen Standards vorgeschrieben werden (Ausschluss von durch Verbrennung treibhausgasfreisetzenden, Strom und Wärme erzeugenden Anlagen).

Achtung: auch die für die Sonnenenergienutzung nötige **bautechnische Infrastruktur in den Gebäuden** und außerhalb (inkl. intelligenter Stromflusssteuerung) sollte vorgeschrieben werden, um eine evtl. schnelle Nachrüstung zu gewährleisten. Gleiches gilt für den Einsatz der Wärmepumpen.

Die Stadt Goldkronach sollte als Vorbild als Beitrag zur Dekarbonisierung auf ökologisch nachhaltige Baumaterialien inkl. ökologischer Baufundamente zurückgreifen. Hierzu gibt es unzählig verwirklichte Beispiele regional und weltweit bezgl. Hochbau in modernster Holz/Lehmbauweise (oder vergleichbares). Die Ausschreibung der Stadt hinsichtlich der Bauausführenden sollte demzufolge entsprechende bauökologische, nachhaltige Rahmenbedingungen festlegen.

Ökologische Baubegleitung, ÖBB

Wir empfehlen eindringlich die Einsetzung einer neutralen ökologischen Baubegleitung (ÖBB).

Bei Einsetzung der von uns vorgeschlagenen ÖBB stellen sich weitere Fragen:

Wer in neutraler Funktion diese komplexe Aufgabe übernimmt und überwachen soll (der Bauherr als Vorhabenträger, hier die Stadt Goldkr. selber, sind parteiisch und sollten dies ja nicht sein!).

Welche Befugnisse zur Kontrolle und Maßregelung wird die ökologische Baubegleitung bekommen?

In der bisherigen Praxis hat die Baubegleitung (im Gegensatz zur Bauüberwachung) nur beratend keinerlei Weisungsberechtigung an den Auftragnehmer und eine Umsetzung der Schutzmaßnahmen erfolgte laut behördlichen Praxisberichten bisher meist mangelhaft. Wer trägt letztlich die Sach- und Personalkosten der ÖBB?

Beschluss 013: Der Stadtrat beschließt mit 11 gegen 0 Stimmen:

Die Hinweise betreffen die Ebene des Bebauungsplanes und werden dort behandelt.

Fazit

Der Bund Naturschutz lehnt die besagte Änderung des FNP und folglich die Errichtung des Sondernutzungsgebietes und östlichen WA-Gebiete bei vorliegendem Planungsstand ab.

Es fehlen entscheidende Fachgutachten für eine naturschutzfachliche Beurteilung und für die Erfüllung des gesetzlichen Abwägungsgebots zur Vermeidung eines Abwägungsdefizites.

Falls es trotz Widerstand zu einer Umsetzung kommen sollte, bedarf es für das gesamte Bauvorhaben inkl. V-, CEF-, Ausgleichs-, Baufeldräumungs-, Begrünungs-, Wasserrückhaltemaßnahmen einer lückenlosen Kontrolle mit verbindlicher Festlegung (z.B. über flankierende städtebauliche Verträge §11 BauGB und über die Einsetzung einer neutralen ökologischen Baubegleitung, ÖBB).

Beschluss 014: Der Stadtrat beschließt mit 10 gegen 1 Stimme:

Bezüglich der Hinweise zu fehlenden Fachgutachten und weiteren Maßnahmen wird auf die vorangegangenen Beschlüsse verwiesen.

7. Landratsamt Bayreuth – Baurecht

Schreiben vom 23.01.2023

Aus städtebaulicher und bauplanungsrechtlicher Sicht bestehen Bedenken gegen die Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes. Auf nachfolgende Hinweise und Informationen wird verwiesen.

1. Gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Bereits im Rahmen des Gesprächstermins am 07.07.2022 wurde seitens des Landratsamtes geäußert, dass der Bedarf für die Baulandausweisung ausreichend stichhaltig begründet sein muss. Seitens des Landratsamtes wurde deshalb die kleinere Planungsvariante favorisiert.
Die Begründung zum Bebauungsplan beinhaltet keine ausreichende Bedarfsbegründung. Es ist nicht nachvollziehbar, dass eine Baulandausweisung in dieser Größenordnung erforderlich ist.
2. Aus Gründen der Bestimmtheit und der Rechtssicherheit ist der Titel des Bebauungsplanes zu ändern, da für den Bereich nordöstlich des geplanten Vorhabens bereits ein Bebauungsplan mit dem Titel „Peuntgasse“ besteht.
3. Die Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen bzw. die Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets ist gemäß der Planzeichenverordnung darzustellen (siehe Anhang zur PlanZV, Nr. 15.14). Die allgemeinen Wohngebiete mit unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung sollten nummeriert werden. Die im jeweiligen Gebiet geltenden Festsetzungen sind in den textlichen Festsetzungen aufzuführen.
4. Es finden sich im Bebauungsplan keinerlei Festsetzungen zu etwaigen Stellplätzen. Aufgrund der großen Anzahl der geplanten Wohnhäuser und des geplanten Pflege-/Seniorenheims bitten wir dies zu überdenken.

5. Der Begründung ist zu entnehmen, dass das Befahren des mittleren Quartiersplatz für Müllfahrzeuge nicht vorgesehen ist. Wir weisen darauf hin, dass die Befahrbarkeit für Fahrzeuge des Rettungsdienstes gegeben sein muss (siehe Ziffer II). Des Weiteren ist auch in diesem Bereich der Verkehrssicherungspflicht unbedingt nachzukommen.
6. Es wird empfohlen, einen Hinweis hinsichtlich der nach der BayBO einzuhaltenden Abstandsflächen in den Bebauungsplan aufzunehmen.
7. Für die im Wohngebiet „WA I“ festgesetzte Geschossigkeit (eingeschossig) sollte ein Schemaschnitt ergänzt werden.
8. Hinsichtlich der Verkehrsflächen sollte eine Präzisierung erfolgen. Insbesondere sollte klargestellt werden, ob es sich bei den Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung um private oder öffentliche Verkehrsflächen handelt.
9. Für die Wohngebiete sollte die Bauweise überprüft und präzisiert werden.
10. Wir empfehlen, die Dachneigung in der Nutzungsschablone zu ergänzen.
11. Die Festsetzungen zur Dacheindeckung sollten hinsichtlich des Materials und der Farbe präzisiert werden.

Beschluss 015: Der Stadtrat beschließt mit 10 gegen 1 Stimme:

Zwischenzeitlich wurde ein Wohnbauflächenbedarfsnachweis erstellt, der als Anlage der Begründung zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes beigefügt wird.

Die restlichen Hinweise betreffen die Ebene des Bebauungsplanes und werden dort behandelt.

8. Landratsamt Bayreuth – Brandschutz

Schreiben vom 23.01.2023

Aus der Sicht des abwehrenden Brandschutzes wird dringend empfohlen, folgende Punkte zu beachten:

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite und Krümmungsradien mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und unbehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit und Ausführung muss hierfür für Fahrzeuge bis zu einer Achslast von 10 t ausgelegt sein. Grundsätzlich ist DIN 14 090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ und Art. 15 Abs. 3 BayBO zu beachten.

Bei Sackstraßen ist darauf zu achten, dass die sog. „Wendehammer“ auch für Feuerwehrfahrzeuge nutzbar sind. Zur unbehinderten Benutzung ist ein Wendeplatzdurchmesser vor mindestens 16 m erforderlich. Gegebenenfalls sind Verkehrsbeschränkungen (Halteverbote) zu verfügen.

In Bezug auf evtl. geplante, verkehrsberuhigte Zonen wird darauf hingewiesen, dass Hindernisse wie Aufpflasterung, Blumen- und Pflanzkübel oder der Einbau von Schwellen die Zufahrt für die Feuerwehr nicht behindern dürfen. Die Einhaltung der gemäß BayFwG vorgegebenen Hilfsfrist von 10 Minuten muss gewährleistet sein.

Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstung von zum Anleitern bestimmten Fenstern oder Stellen mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegt, dürfen nur errichtet werden, wenn die Feuerwehr über die erforderlichen Rettungsgeräte wie Hubrettungsfahrzeuge verfügt und diese planerisch innerhalb der Hilfsfrist vor Ort sein können. Bei Sonderbauten ist der zweite Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr nur zulässig, wenn keine Bedenken wegen der Personenrettung bestehen.

Die notwendige Löschwassermenge ist durch den Ausbau der abhängigen Löschwasserversorgung (Hydrantennetz) entsprechend dem Merkblatt Nr. 1.9 - 6 vom 25.04.1994 des Bayer. Landesamtes für Wasserwirtschaft bzw. nach den technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) Arbeitsblatt W 405 bereitzustellen.

Wenn die notwendige Löschwassermenge über die gemeindliche Trinkwasserversorgungsanlage nicht sichergestellt werden kann, ist die Löschwasserversorgung anderweitig, z. B. über unterirdische Löschwasserbehälter nach DIN 14 230 sicherzustellen.

Ob eine, über den Grundsatz hinausgehende Löschwassermenge erforderlich ist, hängt von der Bauweise und Nutzung der Gebäude ab und kann erst im konkreten Einzelfall festgelegt werden.

Die Abstände zwischen Bauten und Hochspannungsleitungen müssen den Vorschriften des Verbandes Deutscher Elektrotechniker VDE 0132 entsprechen.

Die genannten Forderungen betreffen nur den abwehrenden Brandschutz. Für den vorbeugenden, baulichen Brandschutz sind die Bestimmungen der Bayerischen Bauordnung zu beachten.

Beschluss 016: Der Stadtrat beschließt mit 11 gegen 0 Stimmen:

Die Hinweise betreffen die Ebene des Bebauungsplanes und werden dort behandelt.

9. Landratsamt Bayreuth – Naturschutz

Schreiben vom 23.01.2023

Der Umweltbericht ist an der entscheidenden Stelle immer noch unvollständig!

Zwar wurde die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung korrekt abgearbeitet (Ausgleichsbedarf: 1,25 ha), aber bislang ist die **Ausgleichsfläche samt Maßnahmen immer noch nicht dargestellt** – somit bleibt die Planung unvollständig!

Um entsprechende Ergänzung in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wird daher erneut gebeten.

Beschluss 017: Der Stadtrat beschließt mit 11 gegen 0 Stimmen:

Die Hinweise betreffen die Ebene des Bebauungsplanes und werden dort behandelt.

Für die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes wird ein separater Umweltbericht erstellt.

10. Landratsamt Bayreuth – Immissionsschutz

Schreiben vom 23.01.2023

Wie bereits beim Scopingtermin erläutert, bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung. Es wird noch auf folgende Punkte hingewiesen:

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich folgende potentielle Lärmquellen:

- Bestehendes Sportgelände
- Sportgelände nach Flächennutzungsplan
- Tennisanlagen
- Parkplatz
- Festplatz
- Wohnmobilstellplatz

Je nach Nutzungsdauer und Abstand zu den geplanten Wohn- und Sondergebieten können diese zu Beeinträchtigungen führen. Durch ein entsprechendes Gutachten ist die Relevanz der Lärmquellen abzuschätzen, sowie die Lärmbeeinträchtigungen der relevanten Lärmquellen auf das Plangebiet zu berechnen und notwendige Abwehrmaßnahmen festzulegen.

Insbesondere wird auf die Problematik bzgl. des beabsichtigten Sondergebietes hingewiesen. Hier sind neben den Vorgaben der DIN 18005 bzgl. des anzuwendenden Schutzcharakters zusätzlich die Regelungen der TA-Lärm, der 18.BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung), sowie der LAI-Freizeitlärmmrichtlinie zu beachten, die für Pflegeanstalten unabhängig vom Gebietscharakter objektbezogene Lärmimmissionsricht- bzw.-grenzwerte festlegen. Diese liegen mit 45 dB(A) tagsüber und 35 dB(A) nachts noch unter den Werten für WR. Sofern derartige Einrichtungen zugelassen werden, empfiehlt sich die Festlegung des Gebietspegels auf diesem Niveau oder nötigenfalls eine zusätzliche Gliederung des Sondergebietes.

Beschluss 018: Der Stadtrat beschließt mit 11 gegen 0 Stimmen:

Zwischenzeitlich wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt, die zu dem Ergebnis kommt, dass aufgrund des Schallschutzes keine Anpassungen an der Bauleitplanung veranlasst sind. Das Schallgutachten ist als Anlage der Begründung zum Bebauungsplan „Südlich der Peuntgasse“ beigefügt.

11. Landratsamt Bayreuth – Wasserrecht

Schreiben vom 23.01.2023

Das geplante Gebiet liegt teilweise im 60m-Bereich der Kronach. Eine Überschwemmungsgebiets-Berechnung für diesen Bereich ist uns nicht bekannt. Im Rahmen des Bauleitplanverfahren müsste diese laut WWA Hof (E-Mail vom 09.10.2019), aufgrund der Nähe zur Kronach, durchgeführt werden. In den Unterlagen zur Aufstellung des B-Plan „Peuntgasse“ sind diese nicht enthalten.

Grundsätzlich sind folgende Belange der Fachkundigen Stelle Wasserwirtschaft zu beachten:

- Ist während der Baumaßnahme eine Bauwasserhaltung erforderlich, ist beim Landratsamt eine Erlaubnis nach Art. 70 BayWG zu beantragen.

- Die Anforderungen der allgemein anerkannten Regeln der Technik und der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) sind einzuhalten. Auf eine Anzeigepflicht nach § 40 AwSV für nach § 46 Abs. 2 oder Abs. 3 AwSV prüfpflichtige Anlagen mindestens sechs Wochen vor Baubeginn wird hingewiesen. Eine Errichtung ist erst nach Ablauf von sechs Wochen nach Eingang der vollständigen Anzeigunterlagen möglich, es sei denn, das Landratsamt hat den Baubeginn eher freigegeben. Musterformulare für eine Anzeige nach § 40 AwSV sind auf der Internetseite des Landratsamtes Bayreuth zum Download erhältlich.

Hinsichtlich der Abwasserbeseitigung gilt Folgendes:

Die Entwässerung soll nach den Unterlagen im Trennsystem erfolgen.

Schmutzwasser

Die wasserrechtliche Erlaubnis für die Kläranlage Goldkronach und die Mischwasserbehandlungsanlagen endet am 30.06.2035.

Eine ausreichende Leistungsfähigkeit der vorhandenen Kanalisation, der Mischwasserbehandlungsanlagen und der Kläranlage, sowie die Dichtheit der Kanalisation ist eigenverantwortlich zu gewährleisten und bei den Planungen miteinzubeziehen.

Niederschlagswasser

Hinsichtlich der zukünftigen Niederschlagswasserbeseitigung ist unter Umständen eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Generell gilt, dass für das Versickern von Niederschlagswasser oder das Einleiten in ein Gewässer,

- die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung vom 01.01.2000 für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser bzw.
- die Anforderungen der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer bzw. in das Grundwasser sowie
- die allgemein anerkannten Regeln der Technik

zu beachten sind.

Können diese Voraussetzungen nicht erfüllt werden, ist für die Ableitung des Niederschlagswassers eine gesonderte wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Bayreuth zu beantragen.

Im Übrigen verweisen wir ggf. auf die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Hof.

Beschluss 019: Der Stadtrat beschließt mit 11 gegen 0 Stimmen:

Gemäß der Hochwasserberechnung der Köhler Ingenieurgesellschaft GmbH & Co. KG, 2020 wird der Geltungsbereich des Vorhabenbereiches von Oberflächengewässern und daraus eventuell resultierenden Überschwemmungsgebieten nicht tangiert.

Auf die angeführten Belange der Fachkundigen Stelle Wasserwirtschaft wird auf Bebauungsplanebene hingewiesen.

Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis, dass die wasserrechtliche Erlaubnis für die städtische Kläranlage und die Mischwasserbehandlungsanlagen am 30.06.2035 endet. Die Hinweise bezüglich der wasserrechtlichen Erlaubnis für die Niederschlagswasserbeseitigung betreffen die Ebene der Erschließungsplanung und werden zur Kenntnis genommen.

12. Landratsamt Bayreuth – Abfallrecht

Schreiben vom 23.01.2023

Es ist zu beachten, dass eine Durchfahrtsbreite von 3,60 m für Müllfahrzeuge gegeben sein muss.

Beschluss 020: Der Stadtrat beschließt mit 11 gegen 0 Stimmen:

Eine Regelung für Durchfahrtsbreiten wird auf Ebene des Bebauungsplans getroffen.

13. Landratsamt Bayreuth – Denkmalschutz

Schreiben vom 23.01.2023

Seitens der Unteren Denkmalschutzbehörde wird auf die Sichtachsen und Blickbeziehungen zum Schloss Goldkronach hingewiesen. Es wird aufgrund dessen empfohlen, die zulässigen Dachformen im Wohngebiet „WA I“ auf Sattel- und Walmdach zu beschränken.

Im Übrigen wird auf die Stellungnahmen des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege vom 21.12.2022, Az. P-2016-2711-5_S2 und P-2022-6308-1_S2 ausdrücklich verwiesen.

Beschluss 021: Der Stadtrat beschließt mit 11 gegen 0 Stimmen:

Die Hinweise betreffen die Ebene des Bebauungsplanes und werden dort behandelt.

Die Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege wird separat behandelt.

14. Landratsamt Bayreuth – Behindertenbeauftragter

Schreiben vom 23.01.2023

Seitens des Behindertenbeauftragten bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen gegen den Bebauungsplan „Peuntgasse“ in Goldkronach.

Da im Plangebiet ein Sondergebiet für Pflege und Wohnen vorgesehen ist, ist eine barrierefreie Gestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen nach DIN 18040-3 aus meiner Sicht besonders sinnvoll. In der Begründung wird dies jedoch nicht näher ausgeführt.

Laut Planunterlagen sind (vermutlich aufgrund des geringen erwarteten Verkehrsaufkommens) keine Gehwege entlang der Erschließungsstraße geplant. Es wird darauf hingewiesen, dass die Verkehrsflächen dennoch erschütterungsarm berollbar sein sollten und eine Längs- und Querneigungen von max. 3 % bzw. max. 2% nach Möglichkeit nicht überschritten werden sollten. Gestaltungselemente, die die Nutzbarkeit öffentlicher Flächen für RollstuhlnutzerInnen einschränkt (z.B. Rinnen o.Ä.) sollten vermieden werden.

Grundsätzlich sollten auch Fußwege im Plangebiet barrierefrei gestaltet werden; dies betrifft etwa die Wegbreiten, die Oberflächengestaltung und die Längs- und Querneigung (vgl. 4.2 und 4.3 bzw. 5.1 DIN 18040-3). Die im Plangebiet befindlichen verkehrsberuhigten Bereiche sollten nach 5.2 DIN 18040-3 gestaltet werden: Hierzu gehört z.B. die Vermeidung von Einbauten und Hindernissen sowie die Schaffung taktil und visuell erfassbarer Elemente (z.B. Bodenindikatoren nach DIN 32984) für blinde und sehbehinderte Menschen. Außerdem sollten die verkehrsberuhigten Bereiche für Rollstuhl und Rollatornutzer erschütterungsarm und rutschhemmend berollbar sein.

Im Plangebiet ist ein Spielplatz vorgesehen. Die vorgesehenen Spielgeräte sollten weitmöglichst barrierefrei ausgeführt sein. Hierdurch wird ein gemeinsames Spielen von Kindern mit und ohne Behinderung ermöglicht. Dies ist für den Inklusionsgedanken ein besonders wichtiges Ziel. DIN 18034 und DIN 33942 regeln die Anforderungen für barrierefreie Spielplätze und Spielgeräte. Auf dem Markt ist eine Vielzahl barrierefreier bzw. barrierearmer Spielgeräte verfügbar.

Falls im Bereich der öffentlichen Grünflächen Sitzgelegenheiten vorgesehen werden, sollten diese barrierefrei ausgeführt werden: Sitzbänke sollten nach 6.1 DIN 18040-3 über eine Arm- und Rückenlehne verfügen. Die Sitze sollten 46 bis 48 cm hoch sein. Neben den Bänken sollte eine Aufstellfläche für Rollstühle vorgesehen werden. Auf der Seite der Aufstellfläche sollte sich keine Armlehne befinden, um RollstuhlnutzerInnen das Umsetzen zu erleichtern.

Beschluss 022: Der Stadtrat beschließt mit 11 gegen 0 Stimmen:

Die Hinweise betreffen die Ebene der Erschließungsplanung bzw. des Bebauungsplanes und werden dort behandelt.

15. Regierung von Oberfranken – SG 24

Schreiben vom 30.01.2023

bezüglich der o.a. Bauleitplanung der Stadt Goldkronach teilen wir Ihnen aus städtebaulicher und landesplanerischer Sicht Folgendes mit:

Aus städtebaulicher Sicht besteht Einverständnis mit der vorliegenden Planung, da die Fläche im ISEK der Stadt Goldkronach weitgehend als Wohnbaufläche vorgesehen ist und im Rahmend des ISEK-Erstellungsprozesses eine Beteiligung stattgefunden hat. Aus landesplanerischer Sicht besteht mit der Planung was die konkrete, mikrostandörtliche Lage im Stadtgebiet von Goldkronach angeht ebenfalls Einverständnis. Es handelt sich hierbei um die Entwicklung einer an den Stadtkern angrenzenden Fläche in zentraler Lage, die im Norden durch die Peuntgasse begrenzt wird. Die Fläche eignet sich daher für eine kompakte Siedlungsentwicklung mit kurzen Wegen ins Stadtzentrum.

Kritisch anzumerken ist jedoch, dass die Notwendigkeit des zusätzlichen Wohnbau-Flächenbedarfs nicht konkret und nachvollziehbar dargelegt wird (§ 1 Abs. 3 BauGB Grundsatz der Erforderlichkeit). In diesem Zusammenhang wird auch auf die Auslegungshilfe des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie (StMWi) vom 15.09.2021 zu "Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung

(<https://www.flaechensparoffensive.bayern/werkzeuge/festlegungen-der-landesentwicklung-und-standardisierter-bedarfsnachweis/>) sowie auf die "Planungshilfen für die Bauleitplanung 2020/2021" des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr (<https://www.stmb.bayern.de/buw/baurechtundtechnik/bauplanungsrecht/bauleitplaeneundsatzungen/index.php>) verwiesen. Um entsprechende Überarbeitung und Ergänzung der Begründung wird gebeten.

Zudem bitten wir um Kenntnisnahme und Berücksichtigung der in Anlage beigefügten Hinweise aus baurechtlicher Sicht.

Nach Verfahrensabschluss wird um Übermittlung der rechtskräftigen Fassung der Satzung mit Begründung und der Bekanntmachung auf digitalem Wege (Art. 30 BayLplG) unter Verwendung des einheitlichen Betreffs "Rechtswirksamkeit eines Bauleitplans oder einer Satzung nach § 34 Abs. 4 oder § 35 Abs. 6 BauGB" an folgende E-Mail-Adresse: poststelle@reg-ofr.bayern.de gebeten.

Beschluss 023: Der Stadtrat beschließt mit 10 gegen 1 Stimme:

Die Zustimmung zur Lage des Bebauungsplans im Stadtgebiet wird zur Kenntnis genommen.

Zwischenzeitlich wurde ein Wohnbauflächenbedarfsnachweis erstellt, der mit dem Sachgebiet 24 der Regierung von Oberfranken abgestimmt ist und dessen Zustimmung erhalten hat. Der Bedarfsnachweis wird als Anlage der Begründung zur 2. Flächennutzungsplanänderung beigelegt.

Darüber hinaus soll die Planung stufenweise realisiert werden, so dass Wohnbaugrundstücke östlich des Sondergebiets erst erschlossen und vermarktet werden, wenn die Grundstücke in den Bereichen westlich des Sondergebiets größtenteils verkauft wurden.

16. Regierung von Oberfranken – SG 32

Schreiben vom 23.01.2023

Bedarf

Zwar ist einerseits das Plangebiet im Osten, Süden und Westen von Bebauung umschlossen, andererseits erscheint die Planung mit einer Fläche von ca. 4,5 ha, ca. 40 Bauparzellen und einem Wohn- und Pflegeheim reichlich groß dimensioniert. Dem gegenüber enthält die Begründung keinerlei Aussage zur Bedarfsermittlung und zum erwarteten Bedarf, dessen zeitlichen Rahmen sowie ggf. der Verwirklichung in Bauabschnitten. Dies ist im weiteren Verfahren nachzuholen.

Beschluss 024: Der Stadtrat beschließt mit 10 gegen 1 Stimme:

Die Begründung wurde zwischenzeitlich um einen Wohnbauflächenbedarfsnachweis ergänzt und dieser mit dem Sachgebiet 24 der Regierung von Oberfranken (Höhere Landesplanungsbehörde) abgestimmt. Der Bedarfsnachweis wird der Begründung zur 2. Flächennutzungsplanänderung als Anlage beigelegt.

Darüber hinaus soll die Planung stufenweise realisiert werden, so dass Wohnbaugrundstücke östlich des Sondergebiets erst erschlossen und vermarktet werden, wenn die Grundstücke in den Bereichen westlich des Sondergebiets größtenteils verkauft wurden.

Erschließung

Im weiteren Verfahren ist zu prüfen und in der Begründung zu dokumentieren, ob

- Die quantitative und Qualitative Versorgung mit Trinkwasser sichergestellt werden kann,
- die Abwasseranlage (Leitungen, Kläranlage) ausreichend dimensioniert ist und
- die Löschwasserversorgung (Grundschutz) aus dem städtischen Netz sichergestellt werden kann.

Beschluss 025: Der Stadtrat beschließt mit 11 gegen 0 Stimmen:

Laut Aussage des Wasserwirtschaftsamtes Hof kann das Baugebiet an die öffentliche Wasserversorgungsanlage Goldkronach angeschlossen und über den Zusatzwasser-

bezug vom ZV Benker Gruppe ausreichend versorgt werden. Amtlich festgesetzte Trinkwasserschutzgebiete sind nicht betroffen.

Bezüglich Abwasserentsorgung wird das Ingenieurbüro ITWH gebeten zu prüfen, inwieweit die im Rahmen des Bebauungsplanes vorgesehenen Siedlungsflächen durch das vorliegende und von ITWH entwickelte Konzept abgedeckt sind. Falls erforderlich, wird das Ingenieurbüro mit der Aktualisierung der vorhandenen Berechnungen beauftragt.

Die Bereitstellung der notwendigen Löschwassermenge wurde geprüft. Die erforderliche Löschwassermenge wird durch das örtliche Hydrantennetz und das unerschöpfliche Fließgewässer der Kronach gewährleistet.

Entsprechende Aussagen zu Trinkwasser-, Abwasser- und Löschwasserversorgung werden in der Begründung zur 2. Flächennutzungsplanänderung ergänzt.

Immissionen

Im FNP sind nördlich auf der gegenüberliegenden Straßenseite Freizeiteinrichtungen dargestellt, bei denen mit nicht unerheblichen Emissionen zu rechnen ist. Hierzu enthält die Begründung keine Aussagen. Dies ist im weiteren Verfahren nachzuholen, auch um zu vermeiden, dass diese zukünftigen Planungen nicht wesentlich erschwert werden oder gar unmöglich werden.

Beschluss 026: Der Stadtrat beschließt mit 11 gegen 0 Stimmen:

Zwischenzeitlich wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt, die zu dem Ergebnis kommt, dass aufgrund des Schallschutzes keine Anpassungen an der Bauleitplanung veranlasst sind. Das Schallgutachten wird als Anlage der Begründung zur 2. Flächennutzungsplanänderung beigefügt und in der Begründung werden entsprechende Aussagen ergänzt.

Ausgleichsflächen

Im weiteren Verfahren sind die notwendige Ausgleichsflächen und – Maßnahmen zeichnerisch (Lageplan) und als textliche Festsetzungen in die Bebauungsplan-Urkunde aufzunehmen.

Abwehrender Brandschutz

Die feuerwehrtechnischen Anforderungen (z. B. Erreichbarkeit der Bauparzellen Tragfähigkeit, Kurvenradien etc.) sind mit dem Kreisbrandrat des LK BT abzustimmen.

Abfallbeseitigung

Gem. Ziff 4.2 der Begründung ist das Befahren des "Mittleren Quartiersplatzes" für Müllfahrzeuge nicht vorgesehen. Wir regen an, zu prüfen, ob dies im Hinblick auf eine immer älter werdende Gesellschaft tatsächlich so gewollt und "vermarktbar" ist.

Beschluss 027: Der Stadtrat beschließt mit 11 gegen 0 Stimmen:

Die Hinweise betreffen die Ebene des Bebauungsplanes und werden dort behandelt.

Umweltrelevante Stellungnahmen

Rein vorsorglich möchten wir auf folgendes hinweisen:

Gem. § 4 a Abs. 4 Satz 1, § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind auch die "wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen" sowohl in Papierform als auch in Internet sowie im zentralen Landesportal für die Bauleitplanung auszulegen. Hierzu zählen i.d.R. auch die Äußerungen der beteiligten Fachbehörde und -stellen.

Wir bitten, dies bei der Auslegung nach § 4 Abs. 2 BauGB zu berücksichtigen.

Beschluss 028: Der Stadtrat beschließt mit 11 gegen 0 Stimmen:

Umweltrelevante Stellungnahmen werden den Auslegungsunterlagen zur Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 2 u. 4 Abs. 2 BauGB beigelegt.

Einfriedungen

Die Regelungen sind vergleichsweise restriktiv gefasst und bieten damit erfahrungsgemäß Anlass für Nachbarstreitigkeiten. Sie sind damit nur sinnvoll, wenn die Gemeinde auch bereit ist, bei Bedarf an der Durchsetzung mitzuwirken. Andernfalls regen wir an, zumindest zu den Nachbargrenzen weiter gefasste Regelungen zu treffen.

Beschluss 029: Der Stadtrat beschließt mit 11 gegen 0 Stimmen:

Die Hinweise betreffen die Ebene des Bebauungsplanes und werden dort behandelt.

Vorschlag für das weitere Verfahren:

Wir regen an, für die Beteiligungen nach §§ 3 u. 4 BauGB etwaige Änderungen gegenüber dieser Planung textlich zu beschreiben und/oder farbig darzustellen bzw. zu hinterlegen.

Beschluss 030: Der Stadtrat beschließt mit 11 gegen 0 Stimmen:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren umgesetzt.

17. Bayerischer Bauernverband

Schreiben vom 09.01.2023

wir weisen darauf hin, dass wesentliche Teile des Planungsgebietes landwirtschaftlich genutzt werden und eine Nutzungsänderung der Bewirtschafter nicht beabsichtigt ist.
Im Bereich der Flurnummer 454 in der Gemarkung Goldkronach soll ein Wohngebiet entstehen. Im Norden befindet sich eine Stallung, welche als störende Immissionsquelle angesehen werden muss.

Wir bedauern den Flächenverlust für die landwirtschaftliche Urproduktion und regen deshalb eine flächensparende Ausnutzung an. Den Bestandsschutz der Stallanlage auf dem Grundstück mit der Flurnummer 642/1 in der Gemarkung Goldkronach bitten wir zu berücksichtigen und würden uns deshalb wünschen, dass eine reine Wohnbebauung in der Umgebung der bestehenden Stallanlage nicht stattfindet.

Beschluss 031: Der Stadtrat beschließt mit 10 gegen 1 Stimme:

Die Stadt Goldkronach nimmt zu Kenntnis, dass durch die Planung landwirtschaftliche Flächen verloren gehen werden und verweist auf den bisherigen Flächennutzungsplan, der für diesen Bereich bereits vor der 2. Änderung eine der Landwirtschaft entgegenstehende Nutzung vorsieht.

Alle betroffenen Flächen sind im Eigentum der Stadt Goldkronach. Die Verwaltung wird im Rahmen der laufenden Pachtverträge Kontakt mit den betroffenen Landwirten aufnehmen.

Auf Bebauungsplanebene sind bereits Festsetzungen zu einer flächensparenden Bauweise getroffen worden. Ein Verzicht auf die zukünftigen Wohnbauflächen im Umfeld der Stallanlage soll im Hinblick auf den vorhandenen Wohnbauflächenbedarf nicht erfolgen.

18. Staatliches Bauamt Bayreuth

Schreiben vom 03.01.2023

Wir weisen darauf hin, dass wir Entschädigungsansprüche gegen den Baulastträger der Staatsstraße wegen der von der St 2163 ausgehenden Immissionen ausdrücklich ausschließen.

Beschluss 032: Der Stadtrat beschließt mit 11 gegen 0 Stimmen:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend: 11 Ja-Stimmen: - Nein-Stimmen: - Persönlich beteiligt: 0

Die einzelnen Abstimmungsergebnisse sind an die jeweiligen Stellungnahmen angefügt.

Top 8.2.2 Bebauungsplan "Südlich der Peuntgasse"

Sach- und Rechtslage:

1) Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach §4 Abs. 1 BauGB; Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen.

Zur Aufstellung des Baubauungsplanes „Südlich der Peuntgasse“ wurden die Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 02.12.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 09.01.2023 aufgefordert. Auf Nachfrage einzelner Stellen wurde diesen eine Fristverlängerung bis 23.01.2023 gewährt.

2. Folgende Fachstellen wurden zur Stellungnahme aufgefordert:

32. Regierung von Oberfranken, SG 24
33. Regierung von Oberfranken, Bergamt Nordbayern
34. Regierung von Oberfranken, Gewerbeaufsichtsamt
35. Regionaler Planungsverband
36. Landratsamt Bayreuth – Bauleitplanung
37. Landratsamt Bayreuth – Umwelt- u. Naturschutz
38. Landratsamt Bayreuth – Gewerberecht
39. Landratsamt Bayreuth – Abfallwirtschaft
40. Landratsamt Bayreuth – Kreisbrandrat
41. Landratsamt Bayreuth – Kreisheimatpfleger
42. Wasserwirtschaftsamt Hof

43. Staatliches Bauamt Bayreuth
44. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
45. Bayernwerk AG Netzcenter
46. TenneT TSO GmbH
47. Amt für ländliche Entwicklung Oberfranken
48. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
49. Bayerischer Bauernverband
50. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
51. Bund Naturschutz
52. Ferngas Netzgesellschaft mbH über PLEDOC
53. Licht- und Kraftwerke Helmbrechts GmbH
54. Regierung von Mittelfranken, Luftfahrtamt Nordbayern
55. Luftsportgemeinschaft Bayreuth e. V.
56. Stadt Bayreuth
57. Zweckverband „Benker Gruppe“
58. Gemeinde Bindlach
59. Stadt Bad Berneck
60. VG Weidenberg
61. Deutsche Telekom Niederlassung Bayreuth
62. Vodafone Kabel Deutschland

4. Folgende Fachstellen haben keine Stellungnahme abgegeben:

11. Regierung von Oberfranken, Gewerbeaufsichtsamt
12. Landratsamt Bayreuth – Gewerberecht
13. Landratsamt Bayreuth – Kreisheimatpfleger
14. Amt für ländliche Entwicklung Oberfranken
15. Licht- und Kraftwerke Helmbrechts GmbH
16. Luftsportgemeinschaft Bayreuth e. V.
17. Zweckverband „Benker Gruppe“
18. Stadt Bad Berneck
19. VG Weidenberg

5. Folgende Fachstellen haben Einverständnis mit der Planung geäußert bzw. keine Anregungen, Hinweise oder Bedenken zur Planung vorgebracht:

1. TenneT TSO GmbH v. 05.12.2022
2. Regierung von Mittelfranken – Luftamt Nordbayern v. 05.12.2022
3. Ferngas Netzgesellschaft mbH über PLEDOC v. 08.12.2022
4. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung v. 08.12.2022
5. Gemeinde Bindlach v. 12.12.2022
6. Stadt Bayreuth v. 19.12.2022
7. Vodafone v. 06.01.2023
8. RPV Oberfranken-Ost v. 17.01.2023
9. Landratsamt Bayreuth – FB 40 Bodenschutzrecht v. 23.01.2023
10. Landratsamt Bayreuth – FB 50 Gesundheitswesen v. 23.01.2023

6. Folgende Fachstellen haben Bedenken, Hinweise oder Anregungen zur Planung vorgebracht:

1. Bayernwerk Netz GmbH v. 07.12.2022
2. Deutsche Telekom Technik GmbH v. 14.12.2022
3. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege v. 21.12.2022

4. Wasserwirtschaftsamt Hof v. 22.12.2022
5. Staatliches Bauamt Bayreuth v. 03.01.2023
6. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten v. 09.01.2023
7. Bund Naturschutz in Bayern e.V. v. 05.01.2023
8. Bayerischer Bauernverband v. 09.01.2023
9. Regierung von Oberfranken – Bergamt Nordbayern v. 10.01.2023
10. Landratsamt Bayreuth - Bauleitplanung v. 23.01.2023
11. Landratsamt Bayreuth - Kreisbrandrat v. 23.01.2023
12. Landratsamt Bayreuth – Umwelt u. Naturschutz v. 23.01.2023
13. Landratsamt Bayreuth – Immissionsschutz v. 23.01.2023
14. Landratsamt Bayreuth – Wasserrecht v. 23.01.2023
15. Landratsamt Bayreuth – Abfallwirtschaft v. 23.01.2023
16. Landratsamt Bayreuth – Denkmalschutz v. 23.01.2023
17. Landratsamt Bayreuth – Behindertenbeauftragter v. 23.01.2023
18. Regierung von Oberfranken – SG 32 v. 30.01.2023
19. Regierung von Oberfranken – SG 24 v. 30.01.2023

Beschlüsse:

1. Bayernwerk Netz GmbH

Schreiben vom 07.12.2022

gegen das o. g. Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen.

Kabel

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

Kabelplanungen

Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Nieder- und Mittelspannungskabel sowie Kabelverteiler erforderlich. 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 anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt werden. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen so weit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Transformatorstation

Um eine wirtschaftliche und zukunftsorientierte elektrische Erschließung im Zuge der Energiewende (wie Ausbau von Erneuerbaren Energien, E-Mobilität, Speicherlösungen) zu gewährleisten, ist es erforderlich weitere Trafostationsstandorte vorausschauend zu berücksichtigen. Hierfür bitten wir Sie, eine entsprechende Fläche von ca. 24 qm für den Bau und Betrieb zukünftig notwendiger Transformatorstationen in Form einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zur Verfügung zu stellen. Der Standort muss öffentlich zugänglich sein und sollte im Bereich der Parzelle Nr. 29, westlich der Sonderfläche „Pflege und Wohnen“ Nr. 31 oder direkt auf dieser, eingeplant werden.

Bereits bei Baubeginn der ersten Gebäude muss verbindlich gewährleistet sein, dass wir über ein Stationsgrundstück verfügen können. Zu dem Zeitpunkt müssen befestigte Verkehrsflächen vorhanden sein, die von LKW mit Tieflader befahren werden können.

Gasanlagen

Der Schutzstreifen der Erdgasleitung beträgt in der Regel je 3,0 m beiderseits der Leitungssachse.

Die Trasse muss jederzeit für regelmäßige Kontrollen durch Streckenbegehung zugänglich und für Fahrzeuge und Arbeitsmaschinen befahrbar sein.

Bei geplanten Tiefbaumaßnahmen, in der Nähe unserer Leitungen, ist vor Baubeginn eine nochmalige Einweisung auf die genaue Lage der Gasleitung anzufordern. Entsprechende Sicherungsmaßnahmen für unsere Leitungen müssen im Zuge der weiteren Planungen festgelegt werden.

Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass freigelegte Gasleitungen erst dann wieder verfüllt werden dürfen, nachdem unser Betriebspersonal diese auf Beschädigungen überprüft haben.

Beschluss 001: Der Stadtrat beschließt mit 11 gegen 0 Stimmen:

Für eine Trafostation wird eine ca. 24 qm große Fläche freigehalten und festgesetzt. Die restlichen Hinweise betreffen die Ebene der Erschließungsplanung, Anpassungen an der Bauleitplanung sind dadurch nicht veranlasst. Die Verwaltung der Stadt Goldkronach informiert Bayernwerk mindestens drei Monate vor Baubeginn über denselben.

2. Deutsche Telekom Technik GmbH

Schreiben vom 14.12.2022

die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.

Gegen die oben aufgeführte Planung haben wir grundsätzlich keine Einwände.

Am Rand des Planbereichs befinden sich Telekommunikationsanlagen (TK-Anlagen) der Deutschen Telekom AG.

Diese sind aus dem beigefügten Bestandsplan ersichtlich.

Der Bestandsplan ist nur für Ihre Planungszwecke bestimmt und darf nicht an Dritte weitergegeben werden.

Auf die vorhandenen, dem öffentlichen Telekommunikationsverkehr dienenden Telekommunikationslinien, ist bei Ihren Planungen grundsätzlich Rücksicht zu nehmen.

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener Telekommunikationslinien in Baugebieten. Je nach Ausgang dieser Prüfungen wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten.

Aus diesem Grund und zur eventuellen Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger ist es dringend erforderlich, dass sich die Kommune noch in der Planungsphase, mindestens jedoch 5 Monate vor Baubeginn, schriftlich mit uns in Verbindung setzt.

Bitte teilen Sie uns auch mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Geltungsbereich stattfinden werden.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten.

Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

Wir bitten im Bebauungsplan mit aufzunehmen, dass in allen Straßen bzw. Gehwegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen sind.

Beschluss 002: Der Stadtrat beschließt mit 11 gegen 0 Stimmen:

Die Hinweise betreffen die Ebene der Erschließungsplanung, Anpassungen an der Bauleitplanung sind dadurch nicht veranlasst.

Die Verwaltung nimmt mindestens fünf Monate vor Baubeginn Kontakt mit der Telekom auf.

3. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

Schreiben vom 21.12.2022

Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:

Auf die BLfD-Stellungnahme vom 21.12.2022 zum Vorentwurf der 2. Änderung des FNP Goldkronach wird Bezug genommen.

Mit Bedauern wird zur Kenntnis genommen, dass in der Begründung für den Bebauungsplan „Peuntgasse Goldkronach“ das Schutzgut Denkmalpflege nur am Rande unter der Ziffer „4e Schutzgut Landschaftsbild –Erhalt der Sichtbeziehung zum Schloss“ erwähnt wird, obgleich die Auswirkungen auf das Baudenkmal Schlossweg 5 und die westliche Ansicht des Ensembles Goldkronach offensichtlich und erheblich sind.

Dabei wird unter „Sichtbeziehung“ nur das unmittelbare Verstellen bzw. Verbauen einer Sichtachse verstanden, nicht aber die städtebauliche Veränderung einer vormaligen landwirtschaftlichen Freifläche zu einem mit Einfamilienhäusern bebauten Gelände, obgleich sich dies gleichfalls nachhaltig auf die Wirkung eines repräsentativen, freistehenden Gebäudes wie das Schloss Goldkronach auswirkt.

Die Bebauungsplanfläche wird in drei Zonen hinsichtlich der möglichen Geschosshöhen eingeteilt. Besonders kritisch ist die Festsetzung für die mittlere Fläche mit maximal drei Geschossen.

Nicht im Sinne einer „kompakten Siedlungsentwicklung“ sind auch die Vorgaben zu den Dachausbildungen im Rahmen der Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen. Es heißt dort:

„Die Bauvorhaben im Allgemeinen Wohngebiet dürfen zu Gunsten einer größtmöglichen Gestaltungsfreiheit mit Sattel-, Walm-, Pult- oder Flachdach

errichtet werden. Die Dachneigung bezieht sich auf die für die jeweilige Dachform üblichen Neigungswinkel.

Die Bauvorhaben im sonstigen Sondergebiet dürfen nur mit Pult- oder mit Flachdach errichtet werden. Grund dafür ist, dass für den großflächigen Baukörper des Pflegeheims ein überdimensionaler Dachaufbau (in Bezug auf Höhenentwicklung und Volumen), der im Kontrast zur Umgebungsbebauung stehen würde, vermieden werden soll. Gleichzeitig soll durch die Festsetzung die Dachausbildung als Gründach bzw. für eine Sonnenenergienutzung begünstigt werden.“

Mit diesen Festsetzungen ist eine erhebliche Beeinträchtigung für die städtebauliche Wirkung des Schlosses unvermeidlich.

Aus denkmalfachlicher Sicht ist der vorliegende Bebauungsplan-Vorentwurf als Folge des den Zielen der Denkmalpflege entgegenstehenden Flächennutzungsplanes **abzulehnen**.

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Eine aus Sicht der Denkmalpflege zustimmungsfähige Planung muss beiden Schutzgütern hinreichend Rechnung tragen. Deshalb können die Belange der Bodendenkmalpflege erst dann formuliert werden, wenn der Belang der Baudenkmalpflege in der Planung berücksichtigt wurde.

Beschluss 003: Der Stadtrat beschließt mit 10 gegen 1 Stimme:

Das Schutzgut Denkmalpflege ist bei der vorliegenden Bauleitplanung in mehrfacher Hinsicht berücksichtigt worden. Im Hinblick auf das Schutzgut Denkmalpflege wurde im Bebauungsplan die Höhenentwicklung in den Baufeldern östlich des geplanten Sondergebiets – also dem Nahbereich des Schlosses - auf maximal ein Vollgeschoss begrenzt. Ergänzend dazu wurden in diesen Baufeldern Höhenbeschränkungen hinsichtlich der maximal zulässigen Wand und Firshöhe festgesetzt. Weiterhin sind in diesen Baufeldern lediglich freistehende Einzelhäuser und keine verketteten Bauformen (z. B. Doppelhäuser, Reihenhäuser) zulässig. Alle genannten Festsetzungen zielen darauf ab, die Sichtbeziehung zum Schloss und der Altstadt auch zukünftig zu ermöglichen. Die Überlegungen, die diesen Festsetzungen zugrunde liegen, können der Begründung unter Pkt. 4.1 und 4.3 entnommen werden.

Aus Sicht der Stadt Goldkronach steht dem Schutzgut Denkmalpflege jedoch grundsätzlich der Bedarf nach Bauland gegenüber. Als Nachweis für den Baulandbedarf in der geplanten Größenordnung wurde zwischenzeitlich ein Bedarfsnachweis erstellt, der seitens der höheren Landesplanungsbehörde (Sachgebiet 24 der Regierung von Oberfranken) anerkannt wurde und der als Anlage der Begründung zum Bebauungsplan beigefügt wird.

Dieser vorhandene Baulandbedarf muss auf Flächen des Stadtgebiets Goldkronach gedeckt werden. Insofern entspricht die Aufstellung des Bebauungsplanes u.a. § 1 Abs. 6 Nr. 2 und 3 BauGB, wo es heißt:

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen:

...

2. die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiterer Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung.

3. die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung.

Hinsichtlich der Lage neuer Bauflächen sind die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) zu berücksichtigen. Insbesondere die folgenden Grundsätze und Ziele sind zu beachten:

3.1 (G) Die Ausweisung größerer Siedlungsflächen soll überwiegend an Standorten erfolgen, an denen ein räumlich gebündeltes Angebot an öffentlichen und privaten Dienstleistungs- Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen in fußläufiger Erreichbarkeit vorhanden ist oder geschaffen wird.

3.3 (Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

Die vorgenannten Punkte werden durch die Lage des Baugebiets erfüllt. Zum einen ist durch die unmittelbare räumliche Nähe zur Innenstadt und die geplanten fußläufigen Wegeverbindungen über die „Peuntgasse“ und die Straße „Am Schloßgarten“ die fußläufige Erreichbarkeit der Infrastruktureinrichtungen in der Innenstadt gegeben. Zum anderen grenzt das neue Baugebiet unmittelbar an die vorhandenen Bauflächen „Am Altenbaum“ und entlang der „Peuntgasse“ an und bildet somit einen städtebaulichen Lückenschluss. Dies wird auch vom Sachgebiet 24 der Regierung von Oberfranken (Höhere Landesplanungsbehörde) so gesehen. Auf die zugehörige Stellungnahme vom 30.01.2023 wird verwiesen.

Zudem befinden sich die Flächen des Baugebiets bereits in städtischem Eigentum. Andere Flächen, mit denen die o. g. Grundsätze und Ziele des LEP in ähnlicher Weise erfüllt werden können, sind nicht verfügbar.

In Abwägung aller Aspekte wird dem nachgewiesenen Baulandbedarf und der Einhaltung der vorgenannten Ziele und Grundsätze des LEP ein höheres Gewicht beigemessen, als dem unveränderten Beibehalten der Sichtbeziehung zum Schloss.

Darüber hinaus soll die Planung stufenweise realisiert werden, so dass Wohnbaugrundstücke östlich des Sondergebiets erst erschlossen und vermarktet werden, wenn die Grundstücke in den Bereichen westlich des Sondergebiets größtenteils verkauft wurden. Die Bauflächen im Nahbereich des Schlosses werden somit erst dann realisiert, wenn nur noch einige wenige Restgrundstücke im Baugebiet vorhanden sind.

Den im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zur Dachausbildung liegen folgende Überlegungen zugrunde:

Die Ausbildung von Flachdächern und flach geneigten Pultdächern soll ganz bewusst ermöglicht werden, da diese laut C)I.7. der textlichen Festsetzungen mit einer Dachbegrünung auszuführen sind und dadurch einen Beitrag zum Klimaschutz darstellen. In diesem Zusammenhang wird insbesondere auf §1a Abs. 5 BauGB verwiesen, wo es heißt:

Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen.

Des Weiteren sollen die o. g. Dachformen auch deshalb ganz bewusst zugelassen werden, weil mit diesen Dachformen eine wesentlich niedrigere Höhenentwicklung der Gebäude verbunden ist, als mit steil geneigten Dachformen. Die angestrebte niedrigere Höhenentwicklung zielt insbesondere auch auf die Erhaltung der Blickbeziehung zum Schloss und der Innenstadt ab.

Insgesamt wird aus den o. g. Gründen daher an der bisherigen Planung festgehalten.

4. Wasserwirtschaftsamt Hof

Schreiben vom 22.12.2022

1. Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind uns derzeit keine Altlasten, schädliche Bodenveränderungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Hinsichtlich etwaiger, uns unbekannter, Altlasten und deren weitergehenden Kennzeichnungspflicht gemäß Baugesetzbuch sowie der bodenschutz- und altlastenbezogenen Pflichten (vgl. BayBodSchVwV) empfehlen wir ergänzend einen Abgleich mit dem aktuellen Altlastenkataster des Landratsamtes Bayreuth.

Sollte dennoch bei den Baumaßnahmen organoleptisch auffälliges Material entdeckt werden, sind ein Fachbüro einzuschalten und die es sind die zuständigen Behörden zu informieren

Beschluss 004: Der Stadtrat beschließt mit 11 gegen 0 Stimmen:

Das Landratsamt wurde im Rahmen der Behördenbeteiligung beteiligt, hier wurden keine Bedenken vorgebracht. Zur Sicherheit wurde zwischenzeitlich eine Auskunft aus dem Altlastenkataster des Landratsamt Bayreuth beantragt. Hier sind ebenfalls keine Altlastenverdachtsflächen kundig.

Hinsichtlich dem Auftreten von organoleptisch auffälligem Material ist bereits unter Punkt C)III.3. Altlasten“ ein entsprechender Hinweis in den textlichen Festsetzungen enthalten. Dieser Hinweis wird um den Zusatz ergänzt, dass im Bedarfsfall ein Fachbüro einzuschalten ist.

2. Wasserversorgung, Grundwasser- und Bodenschutz

Das Baugebiet kann an die öffentliche Wasserversorgungsanlage Goldkronach angeschlossen und über den Zusatzwasserbezug vom ZV Benker Gruppe ausreichend versorgt werden. Amtlich festgesetzte Trinkwasserschutzgebiete sind nicht betroffen.

Durch das Vorhaben werden die Belange des Schutzgutes Boden berührt. Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des §12 BBodSchV zu verwerten. Es wird empfohlen, hierfür von einem geeigneten Fachbüro ein Verwertungskonzept erstellen zu lassen.

Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen.

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen. Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden- und Witterungsverhältnissen möglichst zu vermeiden.

Es wird empfohlen, entsprechend DIN 19639, die Baumaßnahme in der Planungs- und Ausführungsphase von einer qualifizierten bodenkundlichen Baubegleitung beaufsichtigen zu lassen.

Die Entsorgung von überschüssigem Bodenmaterial sollte zur Vermeidung von Bauverzögerungen und Mehrkosten mit ausreichendem zeitlichem Vorlauf vor Baubeginn geplant werden. Dabei wird die Erstellung einer Massenbilanz „Boden“ mit Verwertungskonzept empfohlen. Oberstes Ziel ist die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufläche.

Bei überschüssigem Aushubmaterial sind abhängig vom jeweiligen Entsorgungsweg die rechtlichen und technischen Anforderungen (z. B. § 12 BBodSchV, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, LAGA M 20 1997 sowie DepV) maßgeblich.

Beschluss 005: Der Stadtrat beschließt mit 11 gegen 0 Stimmen:

In der Begründung werden entsprechende Hinweise zur bodenkundlichen Baubegleitung bei Baumaßnahmen, zur Verwertung von Bodenmaterial und Baggergut, zu Bodenarbeiten und Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben und zum Umgang mit überschüssigem Aushubmaterial ergänzt.

Eine verbindliche Festsetzung zum Umgang mit Oberböden ist im Bebauungsplan unter Punkt C) I. 2. enthalten.

Die restlichen Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

3. Abwasserentsorgung und Gewässerschutz

Das neue Baugebiet soll zukünftig im Trennsystem entwässert werden.

Niederschlagswasser:

Das Niederschlagswasser von befestigten Flächen soll gesammelt in einen Vorfluter eingeleitet werden. Den Vorgaben des WHG's wird hier Rechnung getragen. Spitzenabflüsse werden durch geeignete Maßnahmen (Retentionszisternen oder auch Dachbegrünung) reduziert. Dies wird aus wasserwirtschaftlicher Sicht sehr begrüßt.

Generell stellt die Einleitung in ein oberirdisches Gewässer von bebauten und befestigten Flächen eine Gewässerbenutzung im Sinne des Wasserhaushaltsgesetzes dar. Wir gehen

davon aus, dass bei der geplanten Maßnahme die Grenzen der Erlaubnisfreiheit überschritten werden. Dementsprechend ist ggf. eine wasserrechtliche Genehmigung bei der Kreisverwaltungsbehörde zu beantragen.

Besteht bereits eine wasserrechtliche Erlaubnis für das Einleiten von gesammeltem Niederschlagswassers für die Einleitstelle in das Gewässer so wird darauf hingewiesen, dass wesentliche Änderung gegenüber den damaligen Unterlagen anzuzeigen sind. Eine Erlaubnis diesbezüglich ist uns dennoch nicht bekannt.

Im Einzelnen sind die NWFreiV und TRENGW sowie einschlägige Technische Regeln und eventuell lokale Regelungen zu beachten.

Hinweis:

Bezüglich der vorgebrachten Hinweise wurde Kontakt mit dem Ingenieurbüro für Tiefbautechnik, Bindlach aufgenommen. Nach Einschätzung des Büros wird davon ausgegangen, dass die Grenzen der Erlaubnisfreiheit zur Einleitung überschritten werden und damit eine wasserrechtliche Genehmigung notwendig wird. Die erforderlichen neuen Genehmigungen würden zusammen mit evtl. erforderlichen Änderungen betehender Genehmigungen im Rahmen der Erschließungsplanung erfolgen.

Beschluss 006: Der Stadtrat beschließt mit 11 gegen 0 Stimmen:

Die Hinweise betreffen die Ebene der Erschließungsplanung und werden zur Kenntnis genommen.

Schmutzwasser:

Die Stadt Goldkronach ist derzeit in der Erarbeitung der Antragsunterlagen für eine gehobene wasserrechtliche Erlaubnis für die Kläranlage. Das Gebiet sollte im Rahmen der dafür nötigen Erhebungen Beachtung finden.

Das Gebiet wurde innerhalb der Antragsunterlagen für das Einleiten von Mischwasser aus den Mischwasserbehandlungsbauwerken beachtet. Wurden hier Vorgaben festgeschrieben, so müssen diese Beachtung finden.

Hinweis:

Bezüglich der vorgebrachten Hinweise wurde Kontakt mit dem Ingenieurbüro für Tiefbautechnik, Bindlach aufgenommen. Nach Aussage des Büros liegen für das Gemeindegebiet hydrodynamische Kanalnetz- und Schmutzfrachtberechnungen vor, die durch das Ingenieurbüro ITWH GmbH erstellt wurden. Soweit bekannt, ist in diesen Berechnungen jedoch der östliche Teilbereich des geplanten Baugebiets nicht als Bauland enthalten.

Nach einer ersten Schätzung durch das Ingenieurbüro für Tiefbautechnik wird davon ausgegangen, dass anfallende Schmutzwasser aus hydraulischer Sicht für die bestehenden Kanäle keine nennenswerten Auswirkungen haben wird. Allerdings wird empfohlen (falls nicht bereits geschehen), das Büro ITWH GmbH mit einer Ergänzung der vorhandenen Berechnungen zu beauftragen.

Beschluss 007: Der Stadtrat beschließt mit 11 gegen 0 Stimmen:

Das Ingenieurbüro ITWH wird gebeten zu prüfen, inwieweit die im Rahmen des Bebauungsplanes vorgesehenen Siedlungsflächen durch das vorliegende Konzept abgedeckt sind. Falls erforderlich wird das Ingenieurbüro mit der Aktualisierung der vorhandenen Berechnungen beauftragt.

Fremdwasser:

Der Fremdwasseranteil im Kanalnetz von über 50 % muss reduziert werden. Hierzu wurden bereits mehrere Beratungsgespräche geführt. Es wurde bereits ein Fristenplan für die nächsten fünf Jahre erstellt. Eine Fremdwasserreduzierung ist unabdingbar und muss in den nächsten Jahren weiterverfolgt werden.

Die abwassertechnische Erschließung ist somit gesichert.

Beschluss 008: Der Stadtrat beschließt mit 11 gegen 0 Stimmen:

Das Baugebiet wird im Trennsystem nach den Regeln der Technik erschlossen und wird keinen Beitrag zum Fremdwasseranfall leisten. Laut § 15 der Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung der Stadt Goldkronach vom 16.03.2018 ist eine Einleitung von Grund- und Quellwasser in das Kanalnetz grundsätzlich verboten.

In den textlichen Hinweisen des Bebauungsplans wird ein Hinweis auf die Einhaltung der Entwässerungssatzung ergänzt.

4. Oberflächengewässer und Hochwasser

Gemäß der Hochwasserberechnung der Köhler Ingenieurgesellschaft GmbH & Co. KG, 2020 wird der Geltungsbereich des Vorhabenbereiches von Oberflächengewässern und daraus eventuell resultierenden Überschwemmungsgebieten nicht tangiert.

Infolge von Starkregenereignissen kann es auch außerhalb von Überschwemmungsgebieten zu Überflutungen kommen. Auftretende Starkregenereignisse bzw. die Problematik "Sturzfluten" oder "wild abfließendes Oberflächenwasser" sollten bei der weiteren Planung grundsätzlich Beachtung finden.

Durch bauliche Maßnahmen und eine hochwasserangepasste Bauweise und Nutzung können Schäden am Bauvorhaben durch Überflutungen begrenzt oder gar vermieden werden (Hinweis: Hochwasserfibel des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung).

Entsprechende Vorkehrungen obliegen auch den Bauherren (§ 5 Abs. 2 WHG). Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in das Bauwerk dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahn-/ Geländeoberkante wird empfohlen.

Beschluss 009: Der Stadtrat beschließt mit 11 gegen 0 Stimmen:

Vermeidungsmaßnahmen sind im Bebauungsplan bereits unter Punkt C) I. 5. enthalten, ergänzend hierzu wird die Begründung um die o.g. Hinweise (Schutzmaßnahmen) ergänzt.

5. Staatliches Bauamt Bayreuth

Schreiben vom 03.01.2023

Wir weisen darauf hin, dass wir Entschädigungsansprüche gegen den Baulastträger der Staatsstraße wegen der von der St 2163 ausgehenden Immissionen ausdrücklich ausschließen.

Beschluss 010: Der Stadtrat beschließt mit 11 gegen 0 Stimmen:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

6. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten

Schreiben vom 09.01.2023

Sehr geehrte Damen und Herren,
der vorliegende Bebauungsplan weist eine Fläche von ca. 3,7 ha aus, die der landwirtschaftlichen Nutzung dauerhaft entzogen werden. Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 01.01.2020 wird dem Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen eine hohe Bedeutung zugemessen, da diese nicht nur Produktionsstandort für hochwertige Nahrungsmittel und Rohstoffe sind, sondern auch Funktionen für die Wirtschaft, Umwelt und Gesellschaft übernehmen.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes umfasst unter anderem die Flurnummern 456, 455, 454 und 453 der Gemarkung Goldkronach. Diese Grundstücke werden derzeit landwirtschaftlich als Ackerland und Grünland genutzt. Die Ertragsmeßzahlen dieser Grundstücke liegen zwischen 31 und 41 Bodenpunkten und somit im Durchschnitt des Landkreises (36 Bodenpunkte). Es ist dafür Sorge zu tragen, dass die betroffenen Landwirte / Bewirtschafter rechtzeitig informiert werden.

Die Erreichbarkeit (Zufahrten) angrenzender landwirtschaftlicher Flächen muss gewährleistet bleiben.

Die Bauwerber sind in geeigneter Weise darüber zu informieren, dass durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen und der Bewirtschaftung des nördlich gelegenen pferdehaltenden Betriebes Immissionen, wie Staub, Lärm und Gerüche auftreten können. Diese Immissionen, die auch zu unüblichen Zeiten auftreten können, sind zu dulden. Dieser Hinweis sollte im Bebauungsplan unter Punkt "IV Hinweise" mit aufgenommen werden.

Beschluss 011: Der Stadtrat beschließt mit 10 gegen 1 Stimme:

Die Stadt Goldkronach nimmt zur Kenntnis, dass durch die Planung landwirtschaftliche Flächen verloren gehen werden und verweist auf den Flächennutzungsplan, der für diesen Bereich bereits vor Planaufstellung eine der Landwirtschaft entgegenstehende Nutzung vorsieht.

Alle betroffenen Flächen sind im Eigentum der Stadt Goldkronach. Die Verwaltung wird im Rahmen der laufenden Pachtverträge Kontakt mit den betroffenen Landwirten aufnehmen.

An die geplanten Bauflächen grenzen keine landwirtschaftlichen Flächen oder Flurwege an. Die Erreichbarkeit landwirtschaftlicher Flächen im Umgriff des Bebauungsplans wird durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht beeinträchtigt.

Die Hinweise bezüglich der Immissionen durch die Bewirtschaftung umliegender landwirtschaftlicher Flächen werden zur Kenntnis genommen.
Der Bebauungsplan wird unter Punkt IV um entsprechende Hinweise ergänzt.

7. Bund Naturschutz in Bayern e.V.

Schreiben vom 05.01.2023

Der Bund Naturschutz lehnt die 2. Änderung des FNP und die Umwidmung insb. des Flurstücks 455/0 zu einem SO mit 3-geschossiger Bebauung (Pflegeheim) und der Flurstücke 453/0 und 454/0 in ein WA, als auch die Zerschneidung der bisherigen Grünfläche (Park „Alexander von Humboldt Museumspark“ am Schloss Goldkronach) durch Neubau von Verkehrswegen zur Erschließung der neuen Baugebiete (SO, WA, Fluren 455, 453, 454) ab. Die Fluren 455, 453, 454 sind derzeit als „mögliche Ausgleichsflächen für die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ festgeschrieben und dies sollten sie auch bleiben, um für die Stadt Goldkronach einen Handlungsspielraum für städtebauliche Erweiterungen zu erhalten. Im ISEK 2035 der Stadt Goldkronach wurden diese Flurstücke zudem als Freiraumflächen deklariert. Als Kompromiss wäre eine Wohnbebauung auf den Fluren 456/0 und 461/1/5/6 unter Berücksichtigung unserer Ergänzungen (weiter unten) machbar. Wir geben aber zu bedenken, dass die Stadt Goldkr. derzeit bereits mehrere Wohnbauprojekte (Nemmersdorf, Am Stadtwald u.v.m.) mit rund 40 Wohneinheiten verwirklicht und der zusätzliche Bedarf in der Größenordnung wie hier bezweifelt wird. Der Planungsstand ist derzeit rudimentär und es fehlen für eine naturschutzfachliche Bewertung entsprechende Planunterlagen: Schalltechnische Untersuchung (Schallschutz, Lärmbelastung und -bewertung bezgl. Sondernutzung „Pfleger“ Tag und Nacht, TA-Lärm, DIN-Vorschriften), spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Abwasser und Entwässerung (Risikobewertung, Havarie bei Extremwetterereignissen), hydrogeologisches Fachgutachten, Erschließung und Verkehrsgutachten. Eine naturschutzfachliche Bewertung ist daher zum jetzigen Stand des Planverfahrens nicht möglich. Daher lehnen wir dieses Vorhaben im Ganzen ab.

Beschluss 012: Der Stadtrat beschließt mit 10 gegen 1 Stimme:

Der bestehende Barockgarten am Schloss Goldkronach befindet sich außerhalb des gegenständlichen Geltungsbereichs und wird durch die Planung nicht beeinflusst. Das Projekt „Alexander von Humboldt Museumspark“ wird unabhängig von der vorliegenden Planung nicht realisiert werden.

Die für den Bebauungsplan erforderlichen Ausgleichsflächen werden außerhalb des Bebauungsplanes zur Verfügung gestellt. Falls zu einem späteren Zeitpunkt aufgrund von zusätzlichen städtebaulichen Erweiterungen erneut Ausgleichsflächen erforderlich sein sollten, können auch diese an anderer Stelle realisiert werden.

Hinsichtlich des Wohnbauflächenbedarfs wurde zwischenzeitlich ein Bedarfsnachweis erstellt, mit dem seitens der Höheren Landesplanungsbehörde (Sachgebiet 24 der Regierung von Oberfranken) Einverständnis besteht. Dieser Bedarfsnachweis wird der Begründung zum Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

Darüber hinaus soll die Planung stufenweise realisiert werden, so dass Wohnbaugrundstücke östlich des Sondergebiets erst erschlossen und vermarktet werden, wenn die Grundstücke in den Bereichen westlich des Sondergebiets größtenteils verkauft wurden.

Hinsichtlich des Themas „Abwasser und Entwässerung“ wird auf die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Hof verwiesen, das im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung an der Bauleitplanung beteiligt wurde und keine grundsätzlichen Bedenken vorgebracht hat. Bezüglich Starkregenereignissen und damit verbundenen Havariegefahren werden entsprechende Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

Zu dem Thema „hydrogeologisches Gutachten“ wurde im Jahr 2020 im Rahmen des geplanten Projektes „Wohndorf 21“ ein hydrogeologisches Gutachten erstellt, dessen Untersuchungsumgriff auch die Flächen des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „Südlich der Peuntgasse“ umfasst. Im Ergebnis hat sich gezeigt, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplanes von Oberflächengewässern und daraus eventuell resultierenden Überschwemmungsgebieten nicht tangiert wird. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde darüber hinaus ein Bodengrundgutachten erstellt, das als Anhang der Begründung zum Bebauungsplan beiliegt.

Das Bodengrundgutachten kommt zu dem Schluss, dass die geplanten Bauflächen für eine Bebauung geeignet sind. Details zu geogenen Belastungen, Tragfähigkeit des Bodens, Versickerungsfähigkeit, etc. können diesem entnommen werden.

Des Weiteren wurde zwischenzeitlich eine schalltechnische Untersuchung erstellt, die zu dem Ergebnis kommt, dass aufgrund des Schallschutzes keine Anpassungen an der Bauleitplanung veranlasst sind. Das Schallgutachten wird als Anlage der Begründung zum Bebauungsplan beigefügt und in der Begründung zum Bebauungsplan entsprechende Aussagen ergänzt.

In Bezug auf die geplante Baugebieterschließung wurden zwischenzeitlich Verkehrszählungen in der Peuntgasse durchgeführt. Auf Grundlage der Verkehrszählungen konnte nachgewiesen werden, dass hinsichtlich der Verkehrserschließung des Baugebiets keine Anpassungen an der Bauleitplanung erforderlich sind. In der Begründung zum Bebauungsplan werden entsprechende Aussagen ergänzt.

Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung ist in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde für den Bebauungsplan nicht erforderlich. Es wurde jedoch sicherheitshalber eine artenschutzrechtliche Potenzialanalyse erstellt, die im Umweltbericht zum Bebauungsplan ergänzt wurde. Die Potenzialanalyse kommt zu dem Schluss, dass durch die Bauleitplanung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 ff. BNatSchG ausgelöst werden.

Sie Schreiben „... mit Hilfe des Leitfadens *„Bauen im Einklang mit der Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“* (Hrsg.: Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen) ...“. Wir möchten darauf hinweisen, dass die Staatsregierung hierzu eine neue Fassung gültig ab Dez 2021 verfasst hat. In Ihrer Begründung wird nicht klargestellt, auf welche Fassung sich Ihr BBP und Umweltbericht bezieht. Aufgrund Ihrer *sehr spärlichen* Ausführungen z. B. zur Berechnung des Ausgleichbedarfs ist davon auszugehen, dass sowohl keine Einstufung der Biotop- und Nutzungstypen (BNT) als auch keine Bewertung anhand Wertepunkte (WP) erfolgt ist. Dies halten wir für einen Formfehler, der zusammen mit den fehlenden Fachgutachten (hier vor allen die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung und die Lärm-, Erschließungs- und Verkehrsgutachten) im Sinne §2 Abs. 3 BauGB ein juristisches und einklagbares *Abwägungsdefizit* darstellt und die Gefahr einer *Abwägungsfehlschätzung* wahrscheinlich wird.

Beschluss 013: Der Stadtrat beschließt mit 11 gegen 0 Stimmen:

Die zugrundeliegende Fassung des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft [...]“ wird in der Begründung ergänzt.

Laut Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde am LRA Bayreuth vom 23.01.2023 wurde die Eingriffsregelung korrekt abgearbeitet. Der Ausgleichsbedarf steht fest. Zwischenzeitlich wurden auch die zum Ausgleich benötigten Flächen und Maßnahmen konkretisiert und im Umweltbericht zum Bebauungsplan ergänzt.

Generell ist eine unverhältnismäßige Neuversiegelung nicht nur im Zuge der durch die Klimakrise verursachten Wasserknappheit, sondern auch durch die besondere hydrogeologische Lage auf risikogefährdeten Flussablagerungen über Keuper-Sandstein oder Muschelkalk widersinnig und u.U. fahrlässig. Das geplante Pflegeheim auf Flur 455 ist kritisch zu sehen, da schon das vorhandene Pflegeheim wegen Personalmangel nicht voll ausgelastet werden kann. Der Bedarf für solch eine zusätzliche Einrichtung speziell in Goldkr. wurde Ihrerseits nicht ausreichend begründet (zahlreiche „Pflege“-Neubauten im Landkreis z.B. in Bindlach, Gefrees oder Hollfeld!). Auf die Bebauung Fluren 455, 453, 454 könnte folglich verzichtet und die Zerschneidung der Parkanlage Flur 447/7 nicht nur der Erhaltung der Grün-, Kleingewässer- und Gehölzstrukturen verhindert werden. Die gewachsenen Gehölze entlang des Grabens inkl. der beiden kart. Biotopflächen und landwirtsch. Flächen auf Flur 455 und 454 könnten durch ökologische Aufwertung im Rahmen von Ausgleichsmaßnahmen herangesogen werden (wie derzeit ja rechtlich vorgesehen).

Beschluss 014: Der Stadtrat beschließt mit 10 gegen 1 Stimme:

Im Rahmen des Bodengrundgutachtens des Ingenieurbüros Dr. G. Pedall vom 13.02.2022 wurde der Boden an acht Stellen im Geltungsbereich aufgeschlossen und der Aushub untersucht. Auf Grundlage des angetroffenen Schichtenbaus sei die Errichtung von Wohngebäuden vermutlich mit mäßigem Aufwand möglich. Nicht tragfähiger Untergrund wurde nur stellenweise vorgefunden, die Grundwassersituation sei beherrschbar. Die Lage des Baugebiets ist weder widersinnig noch fahrlässig.

Für die Sondergebietsfläche des geplanten Pflegeheims liegen bereits zwei konkrete Investorenanfragen vor. Die Stadt Goldkronach hat mit einem dieser Investoren bereits eine Absichtserklärung bzgl. Grunderwerb und baulicher Umsetzung unterschrieben. Der Investor hat vor Unterzeichnung der Erklärung eine Standortanalyse durchführt, die zu dem Schluss kommt, dass in Goldkronach ein ausreichender Bedarf für stationäre und ambulante Pflege gegeben ist. Aus Sicht der Stadt ist der Bedarf damit hinreichend nachgewiesen.

Die vorhandenen Wiesenflächen auf Flur-Nr. 447/7 sollen durch die Bauleitplanung zu einer innerstädtischen Parkfläche aufgewertet werden. Die gewachsenen Gehölze und Biotopstrukturen werden erhalten und durch ergänzende Pflanzmaßnahmen gestärkt und aufgewertet. Die geplanten Fußwege werden in die Parkfläche integriert. Sie stellen eine wichtige innerstädtische Fußwegeverbindung vom Goldbergbaumuseum zur Schule sowie zum Schlosspark dar.

An der bisherigen Planung wird daher festgehalten.

Wassermanagement

Es muss laut WHG im gesamten Vorhabengelände inkl. Pflegeeinrichtungen, Gastronomie, Verkehrs- und Parkplatzflächen) sichergestellt werden, dass *eine Belastung mit ökotoxischen und/oder persistenten an/organischen Schadstoffen ausgeschlossen werden kann*.

Dies gilt insbesondere aufgrund der Lage oberpleistozäner Flussablagerung über klüftigen Gesteinen des Keuper-Lias mit hoher Versickerungsfähigkeit. Ein Eintrag *ökotoxischer* Stoffe hätte irreparable Schäden zur Folge.

Das sog. „unverschmutzte“ Oberflächenwasser ist bei angedachter Nutzung alles andere als unbelastet (Mikropartikel, Schwermetalle teils üb. Luftfracht, Plastik, Biozide, Reinigungsmittel u.v.m.).

Das Auffangen dieser Wässer über den verbindlichen *Verbau von Zisternen pro Parzelle* ist begrüßenswert. Diese Wasser-Rückhaltesysteme müssen jedoch mit einer *integrierten Schadstoffausfilterung* (handelsübliche technische *Adsorber*) ausgerüstet und nach Reinigung für eine anschließende Versickerung vor Ort oder für Brauchwassernutzung ausgelegt sein!

Eine „... *filternde Passage durch eine belebte Bodenschicht*...“ ist der wissenschaftlich basierten Meinung nach nicht ausreichend (schon gar nicht über Sandstein und Kalkgestein).

Die Kosten der Behandlung der Oberflächenwässer, der Bau und Unterhalt des Regenrückhalteraumes, den Anschluss ans örtliche Abwassersystem inkl. Drosselung für Sammler und Kläranlage trägt alleinig der Vorhabenträger (hier Stadt Goldkr.) und muss rechtssicher mit den künftigen Eigentümern festgesetzt werden (§ 11 BauGB). Ein entsprechendes Fachgutachten zur technischen Machbarkeit und Umsetzung hinsichtlich der Abwasserbehandlung inkl. Belastungsszenarien, hinsichtlich der Baugrunderkundungen inkl. realer Versickerung, Risiko-Abschätzung von Schadstoffeintrag insb. bei Havarien und/oder Starkniederschlagsereignissen ist zwingen notwendig (v. a. hinsichtlich der sensiblen Sondernutzung „Pflege“).

Kfz-Park- und Stellplätze

Wir begrüßen, dass eine unnötige Bodenversiegelung verhindert wird und es zur Verwendung wassergebundener Befestigungen oder andere zielführender Methoden) kommen wird. *Es sollte jedoch sichergestellt werden, dass eine Belastung mit ökotoxischen Stoffen ausgeschlossen werden kann*, vor allen hinsichtlich Flussschotter auf Keuper-Lias-Gestein mit hoher Vulnerabilität!

Angesichts der laufenden Umstellung auf Elektroantriebe für Kfz aller Art stellt sich die Frage, inwieweit die Stadt Goldkr. als Bauträger an eine entsprechende Infrastruktur bezgl. intelligenter Lade/Speicher-Technologie gedacht hat (v. a. in Kombination mit der Nutzung Sonnenenergie).

Beschluss 015: Der Stadtrat beschließt mit 11 gegen 0 Stimmen:

Für die Wohnbauflächen des Bebauungsplanes gelten die Maßgaben des DWA-Arbeitsblattes A102-2. Gemäß Tabelle 3 können gering belastetes Niederschlagswasser der Kategorie I (Dachflächen, Hofflächen und Straßenflächen innerhalb von reinen Siedlungsgebieten) schadlos in Oberflächengewässer eingeleitet werden können. Für die Versickerung gelten die Vorgaben des Arbeitsblattes DWA-A138, die NWFreiV und TRENGW. Laut den beiden letzteren ist davon auszugehen, dass Wasser, das auf den Privatgrundstücken in Zisternen gesammelt und als Gartenwasser gebraucht wird. Ebenfalls keiner besonderen, qualitativen Behandlungsmaßnahmen bedarf.

Es werden daher keine Festsetzungen zur Reinigung des Oberflächenwassers für den Bereich der geplanten Wohngebiete aufgenommen.

Die Errichtung intelligenter Lade/Speicher-Technologien erfolgt Grundstücksbezogen und obliegt den jeweiligen Bauherrinnen und Bauherren. Die Stadt Goldkronach errichtet lediglich die öffentlichen Erschließungsanlagen. Der Bau von Ladeinfrastruktureinrichtungen ist unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu einem späteren Zeitpunkt jederzeit möglich. An der bisherigen Planung wird festgehalten.

Lärm(Schall)-Emissionen, ÖPNV-Anschluss

Wir erheben große Zweifel, ob für die geplante Sondernutzung „Pflege“ alle Lärmbelastungen (VwV TA-Lärm) und entsprechende bauliche Vorschriften hinsichtlich Schallschutzmaßnahmen im BBP ermittelt (modelliert) bzw. rechtlich festgesetzt wurden! Das fehlende schalltechnische Gutachten stellt im Sinne §2 Abs. 3 BauGB ein juristisches und einklagbares *Abwägungsdefizit* dar.

Zudem verfügt Ihr BBP *kleinsterweise* Aussagen über den Anschluss an den ÖPNV (wie sollen den die Bewohner (ohne eigene Fahrzeuge), Mitarbeiter und Gäste der Pflegeeinrichtung erreichen bzw. verlassen?)

Beschluss 016: Der Stadtrat beschließt mit 11 gegen 0 Stimmen:

Bezüglich Schallemissionen wurde zwischenzeitlich eine schalltechnische Untersuchung erstellt, die zu dem Ergebnis kommt, dass aufgrund des Schallschutzes keine Anpassungen an der Bauleitplanung veranlasst sind. Das Schallgutachten wird als Anlage der Begründung zum Bebauungsplan beigelegt und in der Begründung zum Bebauungsplan entsprechende Aussagen ergänzt.

ÖPNV-Linien werden nicht auf Ebene eines Bauleitplanverfahrens festgesetzt. Die Errichtung von ÖPNV-Haltestellen ist jederzeit unabhängig vom Bebauungsplan möglich.

Lichtverschmutzung

Weiterhin weisen wir ausdrücklich auf das Problem der Lichtverschmutzung hin, sprich schädliche Umwelteinwirkung im Sinne des BNatSchG § 41a und laut BImSchG bei Einsatz von Kunstlicht!

Die Einwirkungen durch Kunstlicht sind gleichwertig zu anderen Immissionen wie Lärm und Bodenschutz abzuwägen. Die Fachbehörden der Kommunen können daher im Rahmen der Erstellung im Bauleitplanverfahren die Vermeidung von Lichtimmissionen verbindlich festlegen.

Im Zuge einer Pflegeeinrichtung und der Freizeitaktivität bis in die späte Nacht inkl. Sicherheitsbedürfnis der SO/WA-Anwohner in ländlich geprägter Kleinstadtrandlage ergibt sich ein Konflikt gegenüber dem Schutz nicht nur von nachtaktiven Insekten sondern auch von **Vögeln, Fledermäusen oder Kleinsäugetern.**

Wir schlagen daher vor, dass nicht nur Außen- und Streckenbeleuchtung ausschließlich mit Leuchten in insektenschonender Bauweise (geschlossener Leuchtkörper, gerichteter Lichtkegel) und Leuchtmitteln mit nicht anlockendem Lichtspektrum (geringer UV-Anteil) verwendet werden sollten, *sondern* auch Beleuchtungssysteme zur dauerhaften, ununterbrochenen Ausleuchtung größerer Flächen (Gebäudeumfeld, Parkraum- oder Weg- und Streckenbeleuchtung etc.) generell verboten werden und stattdessen nur zielgerichtete (z.B. zur Wegesicherung) und *bewegungsgesteuerte* Systeme zur Beleuchtung Verwendung finden! Dies ist nicht nur im Sinne des Artenschutzes und der Energie- und Ressourceneinsparung, sondern auch für den Erhalt des Orts- und Landschaftsbilds rund um Goldkronach.

Beschluss 017: Der Stadtrat beschließt mit 11 gegen 0 Stimmen:

Im Bebauungsplan ist unter Punkt C)I.4 bereits eine Festsetzung bzgl. der maximal zulässigen Farbtemperatur der Straßenbeleuchtung enthalten. Diese Festsetzung wird folgendermaßen ergänzt:

Die Leuchten sind mit geschlossenem Leuchtkörper auszuführen, der Lichtkegel ist auf die zu beleuchtende Fläche zu begrenzen und das Leuchtmittel darf die Farbtemperatur von 3000 K nicht überschreiten.

Bei Ausführung gemäß Festsetzung ist gelbliches bis warmweißes Licht mit sehr geringem Ultraviolett- und Blauanteilen im Farbspektrum zu rechnen.

Ausgleichsflächen / Umweltbericht / Baufeldräumung

Im Rahmen Ihres BBP wurde keine auf reelle Mess-, Beobachtungsdaten basierende Umweltabschätzung durchgeführt. Es fehlen folglich jegliche Fachgutachten wie eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung oder ein hydrogeologisches Fachgutachten als Grundlage für die gesetzlich zwingende Abwägung (§ 1 und 1a BauGB, §18 BNatSchG).

Die in Ihrem Umweltbericht erfolgte Eingriffs/Ausgleichsbemessung und Ihre „Bewertung“ der Auswirkungen auf Schutzgut-Funktionen sind folglich unzureichend und nicht auf reelle Daten fundiert. Die Einteilung „geringe Erheblichkeit“ für alle Schutzgüter und die minimalistischen, unzulänglichen Ausgleichsmaßnahmen sind fehlerhaft und können nur durch eine unabhängige spezielle artenschutzrechtliche Prüfung inkl. Bestimmung von Tötungsvermeidungs- und CEF-Maßnahmen laut Maßgaben des BNatSchG in korrekter Weise ermittelt werden.

Jedwede Baufeldräumung darf gesetzlich (§39 Abs. 5 BNatSchG) nur außerhalb der Schonzeiten März-Sep erfolgen. Um der Klimakrise mit verlängerten Brut/Vegetationszeiten entgegenzukommen sollte der Oktober und 2. Hälfte Februar in die Schonzeit aufgenommen werden. Bei Überwinterungen, Winterquartieren gilt §39 Abs. 6 BNatSchG. Es gilt hierbei zu beachten, dass jedwede Baufeldräumung, egal zu welcher Jahreszeit, die lokale Ausrottung der Tier- und Pflanzenwelt bedeutet.

Das Artenaufkommen (Fauna/Flora) ist derzeit durch die fehlende saP nicht abschätzbar! Folglich sind z. Z. keine Tötungsvermeidungs-(V)- und CEF-Maßnahmen laut BNatSchG abschließend diskutierbar.

Aufgrund Vorkenntnisse ist jedoch mit erheblichem Aufwand bezgl. CEF-, Umsiedlungsmaßnahmen und Neuschaffung von Ersatzhabitaten zu rechnen, da es sich bei den besagten Flächen teils um durch Sukzession gebietstypische und artenreiche gewachsene Biotopstruktur handelt.

Es ist also mit umfangreichen Maßnahmen zu rechnen und es sollte bekannt sein, dass **alle** Tötungsvermeidungs- und CEF-Maßnahmen **VOR** Baubeginn bzw. Baufeldräumung stattfinden müssen und bei längeren zeitlichen Verzögerungen der Bau- und Räumungsmaßnahmen die V- und CEF-Maßnahmen wiederholt werden müssen! Hierfür bedarf es einer lückenlosen Kontrolle der zuständigen Behörden mit verbindlicher Festlegung. Die Kosten für alle V- und CEF-Maßnahmen und Ausgleichsflächen trägt zeitlich unbefristet der Vorhabenträger oder Folge-Eigentümer.

Falls es überhaupt zu einer Umsetzung des Vorhabens kommt, sollten auf dem gesamten Gelände (auch hinsichtlich der CEF-Maßnahmen) ein konkretes Bepflanzungskonzept (inkl. Blühflächen, Vernetzung der bestehenden Biotopstrukturen) aufgestellt und in Verbindung damit sowohl entsprechende **Brut-, Nist- und Rastmöglichkeiten** für Vögel, Fledermäuse, ggf. Reptilien und Amphibien als auch **Unterschlupf- und Überwinterungshilfen** für Insekten, Kleinsäugetiere oder ggf. Reptilien geplant, angelegt und nachhaltig gepflegt und mit den künftigen Eigentümern über einen städtebaulichen Vertrag (§11 BauGB) rechtssicher abgesichert werden.

Beschluss 018: Der Stadtrat beschließt mit 11 gegen 0 Stimmen:

Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung ist in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde für den Bebauungsplan nicht erforderlich. Es wurde jedoch sicherheitshalber eine artenschutzrechtliche Potenzialanalyse erstellt, die im Umweltbericht zum Bebauungsplan ergänzt wurde. Die Potenzialanalyse kommt zu dem Schluss, dass durch die Bauleitplanung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 ff. BNatSchG ausgelöst werden.

Ein Bepflanzungskonzept ist nicht Aufgabe einer Bauleitplanung. Falls erforderlich kann ein derartiges Konzept jederzeit zu einem späteren Zeitpunkt erstellt und für die öffentlichen Flächen umgesetzt werden.

Anpassungen an der Bauleitplanung sind nicht erforderlich.

Der Begrünungsplan auf dem ganzen Vorhabengelände inkl. der Ausgleichsflächen sollte zudem nicht nur z. B. durch Einzelbäume erfolgen, sondern durch Blühstreifen, Gebüsch/Gehölzinseln, Wildstrauchhecken, der Geologie (Keuper-Lias), dem Naturraum Obermainisches Hügelland und heimischer Flora/Fauna angepasste CEF-Ersatzhabitats, Gewässerbereiche, Laich-Teiche oder Feuchtflächen in Verbindung mit Regenrückhalteräumen ergänzt werden! Im weiteren Planverfahren fragen wir nach einer entsprechenden Standortliste der CEF-Maßnahmen und Ersatzhabitats sowohl im Vorhabengebiet als auch extern im Umfeld!

Beschluss 019: Der Stadtrat beschließt mit 11 gegen 0 Stimmen:

Die Ausgleichsflächen sind mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Die Begrünung des Bebauungsplans erfolgt nach städtebaulichen und ökologischen Gesichtspunkten. An der bisherigen Planung wird festgehalten.

Einfriedungen

Es sollte sichergestellt werden, dass alle Einfriedungen für Kleintiere durchlässig bleiben. Stichwort Biotopvernetzung (Art. 19 BayNatSchG). Hier begrüßen wir die Festsetzung von Einfriedungen **ohne** Sockel zur Durchlässigkeit von Kleintieren. Zudem begrüßen wir das Verbot von reinen Schotter-, Kies- bzw. Steinflächen und unnötigen Asphalt/Betonflächen jeglicher Größe.

Beschluss 020: Der Stadtrat beschließt mit 11 gegen 0 Stimmen:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Energieversorgung

Der Einbau einer Wärmeversorgung basierend auf fossilen oder rezenten CO₂-freisetzenden Brennstoffen wird in naher Zukunft gesetzlich erheblich eingeschränkt oder verboten. Daher wäre der Einbau solcher Verbrennungsanlagen nach aktuellem Maßstab fahrlässig und eine ökonomische und ökologische Selbstzerstörung.

Da bei besagtem Vorhaben die Stadt Goldkr. selber Bauträger ist und als „Vorbild“ vorangehen kann, fordern wir die Planung und Festschreibung einer CO₂-neutralen oder nicht-fossilen Energieversorgung (Strom + Wärme) soweit wie technisch möglich. Daher begrüßen wir ausdrücklich die Pflicht für Photovoltaik-Anlagen auf geeignete Dachflächen.

In diesem Zusammenhang sollten die geplante Firstausrichtungen z.B. gemäß des Solar-Katasters des Landkreises Bayreuth (www.solare-stadt.de/region-bayreuth/Solar-Rechner) für eine Sonnenenergienutzung überprüft, optimiert und verbindlich in der Satzung festgelegt werden!

Ebenso sollte eine Wärmeversorgung z.B. über Wärmepumpen (oder Vergleichbares inkl. Geothermie) und eine energieeffiziente Bauweise nach aktuellen Standards vorgeschrieben werden (Ausschluss von durch Verbrennung treibhausgasfreisetzenden, Strom und Wärme erzeugenden Anlagen).

Achtung: auch die für die Sonnenenergienutzung nötige **bautechnische Infrastruktur in den Gebäuden** und außerhalb (inkl. intelligenter Stromflusssteuerung) sollte vorgeschrieben werden, um eine evtl. schnelle Nachrüstung zu gewährleisten. Gleiches gilt für den Einsatz der Wärmepumpen.

Die Stadt Goldkronach sollte als Vorbild als Beitrag zur Dekarbonisierung auf ökologisch nachhaltige Baumaterialien inkl. ökologischer Baufundamente zurückgreifen. Hierzu gibt es unzählig verwirklichte Beispiele regional und weltweit bezgl. Hochbau in modernster Holz/Lehmbauweise (oder vergleichbares). Die Ausschreibung der Stadt hinsichtlich der Bauausführenden sollte demzufolge entsprechende bauökologische, nachhaltige Rahmenbedingungen festlegen.

Beschluss 021: Der Stadtrat beschließt mit 11 gegen 0 Stimmen:

Über die gesetzlichen Regelungen zur Errichtung und zum Betrieb der Heizungsanlagen hinaus sollen keine weiteren Festsetzungen bzgl. Art der Heizung getroffen werden.

Die Stadt Goldkronach ist nicht Vorhabenträger der Hochbauten, sondern stellt lediglich die Erschließungsanlage her. Die Entscheidung über die Art der Energieversorgung der Gebäude und der Bauweise sowie der zu verwendenden Materialien ist daher jedem einzelnen Bauherren individuell überlassen und soll entsprechend des persönlichen Bedarfs und der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen einzeln erfolgen können. Von weiteren beschränkenden Festsetzungen im Bebauungsplan wird daher abgesehen.

Eine energieeffiziente Bauausführung wird nicht im Rahmen der Bauleitplanung vorgeschrieben, sondern ist ohnehin zu verfolgen (vgl. RICHTLINIE 2010/31/EU).

Eine Festsetzung der jeweiligen Firstrichtung ist im Bebauungsplan ganz bewusst nicht vorgesehen, um den Bauherren eine größtmögliche Gestaltungsfreiheit hinsichtlich Lage und Ausrichtung ihrer Gebäude und damit verbunden eine bestmögliche Sonnenenergie-Nutzung zu ermöglichen.

Die Hinweise bzgl. Elektro-Infrastruktur betreffen die Ebene der Erschließungsplanung und werden zur Kenntnis genommen.

Ökologische Baubegleitung, ÖBB

Wir empfehlen eindringlich die Einsetzung einer neutralen ökologischen Baubegleitung (ÖBB).

Bei Einsetzung der von uns vorgeschlagenen ÖBB stellen sich weitere Fragen:

Wer in neutraler Funktion diese komplexe Aufgabe übernimmt und überwachen soll (der Bauherr als Vorhabenträger, hier die Stadt Goldkr. selber, sind parteiisch und sollten dies ja nicht sein!).

Welche Befugnisse zur Kontrolle und Maßregelung wird die ökologische Baubegleitung bekommen?

In der bisherigen Praxis hat die Baubegleitung (im Gegensatz zur Bauüberwachung) nur beratend keinerlei Weisungsberechtigung an den Auftragnehmer und eine Umsetzung der Schutzmaßnahmen erfolgte laut behördlichen Praxisberichten bisher meist mangelhaft. Wer trägt letztlich die Sach- und Personalkosten der ÖBB?

Fazit

Der Bund Naturschutz lehnt die besagte Änderung des FNP und folglich die Errichtung des Sondernutzungsgebietes und östlichen WA-Gebiete bei vorliegendem Planungsstand ab.

Es fehlen entscheidende Fachgutachten für eine naturschutzfachliche Beurteilung und für die Erfüllung des gesetzlichen Abwägungsgebots zur Vermeidung eines Abwägungsdefizites.

Falls es trotz Widerstand zu einer Umsetzung kommen sollte, bedarf es für das gesamte Bauvorhaben inkl. V-, CEF-, Ausgleichs-, Baufeldräumungs-, Begrünungs-, Wasserrückhaltmaßnahmen einer lückenlosen Kontrolle mit verbindlicher Festlegung (z.B. über flankierende städtebauliche Verträge §11 BauGB und über die Einsetzung einer neutralen ökologischen Baubegleitung, ÖBB).

Beschluss 022: Der Stadtrat beschließt mit 11 gegen 0 Stimmen:

Die Stadt Goldkronach ist nicht Vorhabenträger der Hochbauten, sondern stellt lediglich die Erschließungsanlage her. Die Entscheidung über die Einsetzung einer ökologischen Baubegleitung ist daher jedem einzelnen Bauherren individuell überlassen und soll entsprechend des persönlichen Bedarfs und der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen einzeln erfolgen können. Von weiteren beschränkenden Festsetzungen im Bebauungsplan wird daher abgesehen.

Bezüglich der Hinweise zu fehlenden Fachgutachten und weiteren Maßnahmen wird auf die vorangegangenen Beschlüsse verwiesen.

8. Bayerischer Bauernverband

Schreiben vom 09.01.2023

wir weisen darauf hin, dass wesentliche Teile des Planungsgebietes landwirtschaftlich genutzt werden und eine Nutzungsänderung der Bewirtschafter nicht beabsichtigt ist.
Im Bereich der Flurnummer 454 in der Gemarkung Goldkronach soll ein Wohngebiet entstehen. Im Norden befindet sich eine Stallung, welche als störende Immissionsquelle angesehen werden muss.

Wir bedauern den Flächenverlust für die landwirtschaftliche Urproduktion und regen deshalb eine flächensparende Ausnutzung an. Den Bestandsschutz der Stallanlage auf dem Grundstück mit der Flurnummer 642/1 in der Gemarkung Goldkronach bitten wir zu berücksichtigen und würden uns deshalb wünschen, dass eine reine Wohnbebauung in der Umgebung der bestehenden Stallanlage nicht stattfindet.

Beschluss 023: Der Stadtrat beschließt mit 11 gegen 0 Stimmen:

Die Stadt Goldkronach nimmt zu Kenntnis, dass durch die Planung landwirtschaftliche Flächen verloren gehen werden und verweist auf den Flächennutzungsplan, der für diesen Bereich bereits vor Planaufstellung eine der Landwirtschaft entgegenstehende Nutzung vorsieht.

Alle betroffenen Flächen sind im Eigentum der Stadt Goldkronach. Die Verwaltung wird im Rahmen der laufenden Pachtverträge Kontakt mit den betroffenen Landwirten aufnehmen.

Die Planung sieht bereits eine flächensparende Bauweise dahingehend vor, dass zusätzlich zu Einzel- und Doppelhäusern auch Reihenhäuser und Flächen für Geschosswohnungsbau vorgesehen sind. Zudem wurden die Parzellengrößen auf ein sinnvolles Maß reduziert.

Die Hinweise zum Bestandsschutz der Stallanlage werden zur Kenntnis genommen und entsprechende Hinweise unter Punkt IV des Bebauungsplanes ergänzt. Ein Verzicht auf die zukünftigen Wohnbauflächen im Umfeld der Stallanlage soll im Hinblick auf den vorhandenen Wohnbauflächenbedarf jedoch nicht erfolgen.

9. Regierung von Oberfranken – Bergamt Nordbayern

Schreiben vom 10.01.2023

dem Bergamt Nordbayern ist im Vorhabenbereich kein alter Bergbau risskundig bekannt. Da jedoch im Gemeindebereich von Goldkronach das Vorhandensein hier nicht risskundiger Grubenbaue nicht ausgeschlossen werden kann ist bei der Bauausführung auf Anzeichen alten Bergbaus zu achten. Werden altbergbauliche Relikte angetroffen, sind diese zu berücksichtigen und das Bergamt Nordbayern zu verständigen.

Beschluss 024: Der Stadtrat beschließt mit 11 gegen 0 Stimmen:

Der Bebauungsplan wird um einen Hinweis zum Umgang mit Altbergbau ergänzt.

10. Landratsamt Bayreuth – Baurecht

Schreiben vom 23.01.2023

Aus städtebaulicher und bauplanungsrechtlicher Sicht bestehen Bedenken gegen die Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes. Auf nachfolgende Hinweise und Informationen wird verwiesen.

1. Gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Bereits im Rahmen des Gesprächstermins am 07.07.2022 wurde seitens des Landratsamtes geäußert, dass der Bedarf für die Baulandausweisung ausreichend stichhaltig begründet sein muss. Seitens des Landratsamtes wurde deshalb die kleinere Planungsvariante favorisiert.
Die Begründung zum Bebauungsplan beinhaltet keine ausreichende Bedarfsbegründung. Es ist nicht nachvollziehbar, dass eine Baulandausweisung in dieser Größenordnung erforderlich ist.
2. Aus Gründen der Bestimmtheit und der Rechtssicherheit ist der Titel des Bebauungsplanes zu ändern, da für den Bereich nordöstlich des geplanten Vorhabens bereits ein Bebauungsplan mit dem Titel „Peuntgasse“ besteht.
3. Die Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen bzw. die Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets ist gemäß der Planzeichenverordnung darzustellen (siehe Anhang zur PlanZV, Nr. 15.14). Die allgemeinen Wohngebiete mit unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung sollten nummeriert werden. Die im jeweiligen Gebiet geltenden Festsetzungen sind in den textlichen Festsetzungen aufzuführen.
4. Es finden sich im Bebauungsplan keinerlei Festsetzungen zu etwaigen Stellplätzen. Aufgrund der großen Anzahl der geplanten Wohnhäuser und des geplanten Pflege-/Seniorenheims bitten wir dies zu überdenken.
5. Der Begründung ist zu entnehmen, dass das Befahren des mittleren Quartiersplatz für Müllfahrzeuge nicht vorgesehen ist. Wir weisen darauf hin, dass die Befahrbarkeit für Fahrzeuge des Rettungsdienstes gegeben sein muss (siehe Ziffer II). Des Weiteren ist auch in diesem Bereich der Verkehrssicherungspflicht unbedingt nachzukommen.
6. Es wird empfohlen, einen Hinweis hinsichtlich der nach der BayBO einzuhaltenden Abstandsflächen in den Bebauungsplan aufzunehmen.

7. Für die im Wohngebiet „WA I“ festgesetzte Geschossigkeit (eingeschossig) sollte ein Schemaschnitt ergänzt werden.
8. Hinsichtlich der Verkehrsflächen sollte eine Präzisierung erfolgen. Insbesondere sollte klargestellt werden, ob es sich bei den Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung um private oder öffentliche Verkehrsflächen handelt.
9. Für die Wohngebiete sollte die Bauweise überprüft und präzisiert werden.
10. Wir empfehlen, die Dachneigung in der Nutzungsschablone zu ergänzen.
11. Die Festsetzungen zur Dacheindeckung sollten hinsichtlich des Materials und der Farbe präzisiert werden.

Beschluss 025: Der Stadtrat beschließt mit 10 gegen 1 Stimme:

zu 1.) Zwischenzeitlich wurde ein Wohnbauflächenbedarfsnachweis erstellt, der als Anlage der Begründung zu diesem Bebauungsplan beigefügt wird.

zu 2.) Der Titel des Bebauungsplans wird zu „Bebauungsplan südlich der Peuntgasse“ geändert.

zu 3.) Alle Baugebiete mit unterschiedlichem Maß der Nutzung sind durch Verkehrs- und Grünflächen voneinander abgegrenzt. Die jeweils geltenden Festsetzungen sind über die Nutzungsschablone auf der Planzeichnung jedem Baugebiet eindeutig zugeordnet. Die Wohnbauflächen sind von den Sonderbauflächen über die unterschiedliche Farbgebung unterschieden. Die für die einzelnen Baugebiete geltenden Festsetzungen sind damit ausreichend bestimmt. Somit wird keine Perlschnurkette (Planzeichen Nr. 15.14 PlanZV) zur Abgrenzung unterschiedlicher Maße der baulichen Nutzung benötigt. Zur Klarstellung werden jedoch die einzelnen Baugebiete durchnummeriert.

zu 4.) Durch den vorgeschriebenen Stauraum von mindestens 6,0 m zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen sollen Stellplatzflächen für Besucher des jeweiligen Grundstücks geschaffen werden. Die Besucherstellplätze für das Pflegeheim werden auf dem dazugehörigen Grundstück errichtet. Diese müssen spätestens im Baugenehmigungsverfahren in ausreichender Anzahl nachgewiesen werden.

Zudem sollen die Wohnhöfe multifunktional nutzbar sein, so dass diese bei Bedarf auch für Parkierung zur Verfügung stehen. Auf die Festsetzung weiterer öffentlicher Stellplätze soll – auch im Hinblick auf einen schonenden Umgang mit Grund- und Boden verzichtet werden.

zu 5.) Der mittlere Quartiersplatz kann durch Rettungsfahrzeuge befahren werden. Die Befahrbarkeit für dreiachsige Müllfahrzeuge ist lediglich aufgrund fehlender Wendemöglichkeit nicht vorgesehen. Um nicht zusätzliche Flächen zu versiegeln wird auf die Vergrößerung des Quartiersplatzes verzichtet und an der bisherigen Planung festgehalten.

zu 6.) Ein Hinweis hinsichtlich der nach der BayBO einzuhaltenden Abstandsflächen wird ergänzt.

zu 7.) Ein Schemaschnitt für die mit der Restriktion „eingeschossig“ belegten Grundstücke wird ergänzt.

zu 8.) Die Information bzgl. öffentlicher oder privater Verkehrsflächen ist auf Ebene des Bebauungsplanes nicht erforderlich. Bei den geplanten Verkehrsflächen handelt es sich ausschließlich um öffentliche Verkehrsflächen. Zur Klarstellung wird in der Legende zur Planzeichnung der Zusatz „öffentliche Verkehrsfläche“ ergänzt.

zu 9.) Die Bauweise wurde in Bezug auf Lage und Zuschnitt des jeweiligen Baufeldes gesondert festgesetzt. Dementsprechend sollen je nach Baufeld entweder nur Einzelhäuser oder Einzel- und Doppelhäuser oder eine offene Bauweise (bei verketteten Bauformen und Geschosswohnungsbauten) zulässig sein. Die Festsetzung erfolgt entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung. An den bisherigen Festsetzungen wird festgehalten.

zu 10.) Die zulässigen Dachneigungen sind unter Punkt B)II. der Festsetzungen enthalten. Auf eine Auflistung in den Nutzungsschablonen wird aus Übersichtlichkeitsgründen verzichtet.

Zu 11.) Um Überregulierungen im Bebauungsplan und damit verbundene spätere Befreiungsanträge zu vermeiden, werden über die bestehenden Festsetzungen zu Dachbegrünung und Metalleindeckungen hinaus keine weiteren Festsetzungen zu Dachdeckungsmaterialien und Farben getroffen.

11. Landratsamt Bayreuth – Brandschutz

Schreiben vom 23.01.2023

bis zu einer Achslast von 10 t ausgelegt sein. Grundsätzlich ist DIN 14 090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ und Art. 15 Abs. 3 BayBO zu beachten.

Bei Sackstraßen ist darauf zu achten, dass die sog. „Wendehammer“ auch für Feuerwehrfahrzeuge nutzbar sind. Zur unbehinderten Benutzung ist ein Wendepplatzdurchmesser vor mindestens 16 m erforderlich. Gegebenenfalls sind Verkehrsbeschränkungen (Halteverbote) zu verfügen.

Aus der Sicht des abwehrenden Brandschutzes wird dringend empfohlen, folgende Punkte zu beachten:

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite und Krümmungsradien mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und unbehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit und Ausführung muss hierfür für Fahrzeuge

bis zu einer Achslast von 10 t ausgelegt sein. Grundsätzlich ist DIN 14 090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ und Art. 15 Abs. 3 BayBO zu beachten.

Bei Sackstraßen ist darauf zu achten, dass die sog. „Wendehammer“ auch für Feuerwehrfahrzeuge nutzbar sind. Zur unbehinderten Benutzung ist ein Wendepfadradius von mindestens 16 m erforderlich. Gegebenenfalls sind Verkehrsbeschränkungen (Halteverbote) zu verfügen.

In Bezug auf evtl. geplante, verkehrsberuhigte Zonen wird darauf hingewiesen, dass Hindernisse wie Aufpflasterung, Blumen- und Pflanzkübel oder der Einbau von Schwellen die Zufahrt für die Feuerwehr nicht behindern dürfen. Die Einhaltung der gemäß BayFwG vorgegebenen Hilfsfrist von 10 Minuten muss gewährleistet sein.

Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstung von zum Anleitern bestimmten Fenstern oder Stellen mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegt, dürfen nur errichtet werden, wenn die Feuerwehr über die erforderlichen Rettungsgeräte wie Hubrettungsfahrzeuge verfügt und diese planerisch innerhalb der Hilfsfrist vor Ort sein können. Bei Sonderbauten ist der zweite Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr nur zulässig, wenn keine Bedenken wegen der Personenrettung bestehen.

Die notwendige Löschwassermenge ist durch den Ausbau der abhängigen Löschwasserversorgung (Hydrantennetz) entsprechend dem Merkblatt Nr. 1.9 - 6 vom 25.04.1994 des Bayer. Landesamtes für Wasserwirtschaft bzw. nach den technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) Arbeitsblatt W 405 bereitzustellen.

Wenn die notwendige Löschwassermenge über die gemeindliche Trinkwasserversorgungsanlage nicht sichergestellt werden kann, ist die Löschwasserversorgung anderweitig, z. B. über unterirdische Löschwasserbehälter nach DIN 14 230 sicherzustellen.

Ob eine, über den Grundschatz hinausgehende Löschwassermenge erforderlich ist, hängt von der Bauweise und Nutzung der Gebäude ab und kann erst im konkreten Einzelfall festgelegt werden.

Die Abstände zwischen Bauten und Hochspannungsleitungen müssen den Vorschriften des Verbandes Deutscher Elektrotechniker VDE 0132 entsprechen.

Die genannten Forderungen betreffen nur den abwehrenden Brandschutz. Für den vorbeugenden, baulichen Brandschutz sind die Bestimmungen der Bayerischen Bauordnung zu beachten.

Beschluss 026: Der Stadtrat beschließt mit 11 gegen 0 Stimmen:

Die öffentlichen Verkehrsflächen wurden nach Maßgabe der „Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen – RASt 06“ angelegt und entsprechen somit den Anforderungen hinsichtlich Fahrbahnbreite und Krümmungsradien.

Das nächstgelegene Hubrettungsfahrzeug wird durch die benachbarte Feuerwehr Weidenberg vorgehalten. Dieses kann das Baugebiet innerhalb der gesetzlichen Hilfsfrist erreichen.

Die notwendige Löschwassermenge wird durch das örtliche Hydrantennetz und das unerschöpfliche Fließgewässer der Kronach gewährleistet.

12. Landratsamt Bayreuth – Naturschutz

Schreiben vom 23.01.2023

Der Umweltbericht ist an der entscheidenden Stelle immer noch unvollständig!

Zwar wurde die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung korrekt abgearbeitet (Ausgleichsbedarf: 1,25 ha), aber bislang ist die **Ausgleichsfläche samt Maßnahmen immer noch nicht dargestellt** – somit bleibt die Planung unvollständig!

Um entsprechende Ergänzung in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wird daher erneut gebeten.

Beschluss 027: Der Stadtrat beschließt mit 11 gegen 0 Stimmen:

Die Planung der Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen wurde zwischenzeitlich durch das bereits beauftragte Landschaftsarchitekturbüro in Abstimmung mit der Verwaltung und der unteren Naturschutzbehörde vervollständigt und der Umweltbericht entsprechend ergänzt.

13. Landratsamt Bayreuth – Immissionsschutz

Schreiben vom 23.01.2023

Wie bereits beim Scopingtermin erläutert, bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung. Es wird noch auf folgende Punkte hingewiesen:

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich folgende potentielle Lärmquellen:

- Bestehendes Sportgelände
- Sportgelände nach Flächennutzungsplan
- Tennisanlagen
- Parkplatz
- Festplatz
- Wohnmobilstellplatz

Je nach Nutzungsdauer und Abstand zu den geplanten Wohn- und Sondergebieten können diese zu Beeinträchtigungen führen. Durch ein entsprechendes Gutachten ist die Relevanz der Lärmquellen abzuschätzen, sowie die Lärmbeeinträchtigungen der relevanten Lärmquellen auf das Plangebiet zu berechnen und notwendige Abwehrmaßnahmen festzulegen.

Insbesondere wird auf die Problematik bzgl. des beabsichtigten Sondergebietes hingewiesen. Hier sind neben den Vorgaben der DIN 18005 bzgl. des anzuwendenden Schutzcharakters zusätzlich die Regelungen der TA-Lärm, der 18.BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung), sowie der LAI-Freizeitlärmmrichtlinie zu beachten, die für Pflegeanstalten unabhängig vom Gebietscharakter objektbezogene Lärmimmissionsricht- bzw.-grenzwerte festlegen. Diese liegen mit 45 dB(A) tagsüber und 35 dB(A) nachts noch unter den Werten für WR. Sofern derartige Einrichtungen zugelassen werden, empfiehlt sich die Festlegung des Gebietspegels auf diesem Niveau oder nötigenfalls eine zusätzliche Gliederung des Sondergebietes.

Beschluss 028: Der Stadtrat beschließt mit 11 gegen 0 Stimmen:

Die bestehenden Emissionsorte um die Planung werden zur Kenntnis genommen.

Des Weiteren wurde zwischenzeitlich eine schalltechnische Untersuchung erstellt, die zu dem Ergebnis kommt, dass aufgrund des Schallschutzes keine Anpassungen an der Bauleitplanung veranlasst sind. Das Schallgutachten wird als Anlage der Begründung zum Bebauungsplan beigelegt und in der Begründung zum Bebauungsplan entsprechende Aussagen ergänzt.

14. Landratsamt Bayreuth – Wasserrecht

Schreiben vom 23.01.2023

Das geplante Gebiet liegt teilweise im 60m-Bereich der Kronach.

Eine Überschwemmungsgebiets-Berechnung für diesen Bereich ist uns nicht bekannt. Im Rahmen des Bauleitplanverfahren müsste diese laut WWA Hof (E-Mail vom 09.10.2019), aufgrund der Nähe zur Kronach, durchgeführt werden. In den Unterlagen zur Aufstellung des B-Plan „Peuntgasse“ sind diese nicht enthalten.

Grundsätzlich sind folgende Belange der Fachkundigen Stelle Wasserwirtschaft zu beachten:

- Ist während der Baumaßnahme eine Bauwasserhaltung erforderlich, ist beim Landratsamt eine Erlaubnis nach Art. 70 BayWG zu beantragen.
- Die Anforderungen der allgemein anerkannten Regeln der Technik und der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) sind einzuhalten. Auf eine Anzeigepflicht nach § 40 AwSV für nach § 46 Abs. 2 oder Abs. 3 AwSV prüfpflichtige Anlagen mindestens sechs Wochen vor Baubeginn wird hingewiesen. Eine Errichtung ist erst nach Ablauf von sechs Wochen nach Eingang der vollständigen Anzeigeunterlagen möglich, es sei denn, das Landratsamt hat den Baubeginn eher freigegeben. Musterformulare für eine Anzeige nach § 40 AwSV sind auf der Internetseite des Landratsamtes Bayreuth zum Download erhältlich.

Hinsichtlich der Abwasserbeseitigung gilt Folgendes:

Die Entwässerung soll nach den Unterlagen im Trennsystem erfolgen.

Schmutzwasser

Die wasserrechtliche Erlaubnis für die Kläranlage Goldkronach und die Mischwasserbehandlungsanlagen endet am 30.06.2035.

Eine ausreichende Leistungsfähigkeit der vorhandenen Kanalisation, der Mischwasserbehandlungsanlagen und der Kläranlage, sowie die Dichtheit der Kanalisation ist eigenverantwortlich zu gewährleisten und bei den Planungen miteinzubeziehen.

Niederschlagswasser

Hinsichtlich der zukünftigen Niederschlagswasserbeseitigung ist unter Umständen eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Generell gilt, dass für das Versickern von Niederschlagswasser oder das Einleiten in ein Gewässer,

- die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung vom 01.01.2000 für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser bzw.
- die Anforderungen der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer bzw. in das Grundwasser sowie
- die allgemein anerkannten Regeln der Technik

zu beachten sind.

Können diese Voraussetzungen nicht erfüllt werden, ist für die Ableitung des Niederschlagswassers eine gesonderte wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Bayreuth zu beantragen.

Im Übrigen verweisen wir ggf. auf die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Hof.

Beschluss 029: Der Stadtrat beschließt mit 11 gegen 0 Stimmen:

Gemäß der Hochwasserberechnung der Köhler Ingenieurgesellschaft GmbH & Co. KG, 2020 wird der Geltungsbereich des Vorhabenbereiches von Oberflächengewässern und daraus eventuell resultierenden Überschwemmungsgebieten nicht tangiert. Das Gutachten wird als Anlage dem Bebauungsplan beigelegt.

Die Hinweise zu Bauwasserhaltung, wassergefährdenden Stoffen und wasserrechtlichen Erlaubnisverfahren werden im Bebauungsplan ergänzt.

Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis, dass die wasserrechtliche Erlaubnis für die städtische Kläranlage und die Mischwasserbehandlungsanlagen am 30.06.2035 endet.

Die Hinweise bezüglich der wasserrechtlichen Erlaubnis für die Niederschlagswasserbeseitigung betreffen die Ebene der Erschließungsplanung und werden zur Kenntnis genommen.

15. Landratsamt Bayreuth – Abfallrecht

Schreiben vom 23.01.2023

Es ist zu beachten, dass eine Durchfahrtsbreite von 3,60 m für Müllfahrzeuge gegeben sein muss.

Beschluss 030: Der Stadtrat beschließt mit 11 gegen 0 Stimmen:

Eine Durchfahrtsbreite von 3,60 m für Müllfahrzeuge ist auf allen öffentlichen Verkehrsflächen gegeben.

16. Landratsamt Bayreuth – Denkmalschutz

Schreiben vom 23.01.2023

Seitens der Unteren Denkmalschutzbehörde wird auf die Sichtachsen und Blickbeziehungen zum Schloss Goldkronach hingewiesen. Es wird aufgrund dessen empfohlen, die zulässigen Dachformen im Wohngebiet „WA I“ auf Sattel- und Walmdach zu beschränken.

Im Übrigen wird auf die Stellungnahmen des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege vom 21.12.2022, Az. P-2016-2711-5_S2 und P-2022-6308-1_S2 ausdrücklich verwiesen.

Beschluss 031: Der Stadtrat beschließt mit 11 gegen 0 Stimmen:

Die Dachformen Pult- und Flachdach sollen bewusst zugelassen werden, weil dadurch zum einen die Höhenentwicklung der Gebäude beschränkt wird, wodurch die Blickbeziehung zum Schloss und der Altstadt geschützt wird. Und zum anderen, weil dadurch ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet wird, da diese Dachformen zu begrünen sind. (siehe hierzu auch Beschlussvorschlag zur Stellungnahme des BLfD)

An der bisherigen Planung wird festgehalten.

17. Landratsamt Bayreuth – Behindertenbeauftragter

Schreiben vom 23.01.2023

Seitens des Behindertenbeauftragten bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen gegen den Bebauungsplan „Peuntgasse“ in Goldkronach.

Da im Plangebiet ein Sondergebiet für Pflege und Wohnen vorgesehen ist, ist eine barrierefreie Gestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen nach DIN 18040-3 aus meiner Sicht besonders sinnvoll. In der Begründung wird dies jedoch nicht näher ausgeführt.

Laut Planunterlagen sind (vermutlich aufgrund des geringen erwarteten Verkehrsaufkommens) keine Gehwege entlang der Erschließungsstraße geplant. Es wird darauf hingewiesen, dass die Verkehrsflächen dennoch erschütterungsarm berollbar sein sollten und eine Längs- und Querneigungen von max. 3 % bzw. max. 2% nach Möglichkeit nicht überschritten werden sollten. Gestaltungselemente, die die Nutzbarkeit öffentlicher Flächen für RollstuhlnutzerInnen einschränkt (z.B. Rinnen o.Ä.) sollten vermieden werden.

Grundsätzlich sollten auch Fußwege im Plangebiet barrierefrei gestaltet werden; dies betrifft etwa die Wegbreiten, die Oberflächengestaltung und die Längs- und Querneigung (vgl. 4.2 und 4.3 bzw. 5.1 DIN 18040-3). Die im Plangebiet befindlichen verkehrsberuhigten Bereiche sollten nach 5.2 DIN 18040-3 gestaltet werden: Hierzu gehört z.B. die Vermeidung von Einbauten und Hindernissen sowie die Schaffung taktil und visuell erfassbarer Elemente (z.B. Bodenindikatoren nach DIN 32984) für blinde und sehbehinderte Menschen. Außerdem sollten die verkehrsberuhigten Bereiche für Rollstuhl und Rollatornutzer erschütterungsarm und rutschhemmend berollbar sein.

Im Plangebiet ist ein Spielplatz vorgesehen. Die vorgesehenen Spielgeräte sollten weitmöglichst barrierefrei ausgeführt sein. Hierdurch wird ein gemeinsames Spielen von Kindern mit und ohne Behinderung ermöglicht. Dies ist für den Inklusionsgedanken ein besonders wichtiges Ziel. DIN 18034 und DIN 33942 regeln die Anforderungen für barrierefreie Spielplätze und Spielgeräte. Auf dem Markt ist eine Vielzahl barrierefreier bzw. barrierearmer Spielgeräte verfügbar.

Falls im Bereich der öffentlichen Grünflächen Sitzgelegenheiten vorgesehen werden, sollten diese barrierefrei ausgeführt werden: Sitzbänke sollten nach 6.1 DIN 18040-3 über eine Arm- und Rückenlehne verfügen. Die Sitze sollten 46 bis 48 cm hoch sein. Neben den Bänken sollte eine Aufstellfläche für Rollstühle vorgesehen werden. Auf der Seite der Aufstellfläche sollte sich keine Armlehne befinden, um RollstuhlnutzerInnen das Umsetzen zu erleichtern.

Beschluss 032: Der Stadtrat beschließt mit 11 gegen 0 Stimmen:

Die Hinweise betreffen die Ebene der Erschließungsplanung und werden zur Kenntnis genommen. Diesbezügliche Regelungen sind im Bauleitplanverfahren nicht erforderlich und sollen nicht erfolgen.

In der Begründung wird jedoch ein Hinweis auf eine inklusive Bauausführung aufgenommen.

18. Regierung von Oberfranken – SG 32

Schreiben vom 23.01.2023

Bedarf

Zwar ist einerseits das Plangebiet im Osten, Süden und Westen von Bebauung umschlossen, andererseits erscheint die Planung mit einer Fläche von ca. 4,5 ha, ca. 40 Bauparzellen und einem Wohn- und Pflegeheim reichlich groß dimensioniert. Dem gegenüber enthält die Begründung keinerlei Aussage zur Bedarfsermittlung und zum erwarteten Bedarf, dessen zeitlichen Rahmen sowie ggf. der Verwirklichung in Bauabschnitten. Dies ist im weiteren Verfahren nachzuholen.

Beschluss 033: Der Stadtrat beschließt mit 10 gegen 1 Stimme:

Die Begründung wurde zwischenzeitlich um einen Wohnbauflächenbedarfsnachweis ergänzt und dieser mit dem Sachgebiet 24 der Regierung von Oberfranken (Höhere Landesplanungsbehörde) abgestimmt. Der Bedarfsnachweis wird der Begründung zu diesem Bebauungsplan als Anlage beigelegt.

Darüber hinaus soll die Planung stufenweise realisiert werden, so dass Wohnbaugrundstücke östlich des Sondergebiets erst erschlossen und vermarktet werden, wenn die Grundstücke in den Bereichen westlich des Sondergebiets größtenteils verkauft wurden.

Erschließung

Im weiteren Verfahren ist zu prüfen und in der Begründung zu dokumentieren, ob

- Die quantitative und Qualitative Versorgung mit Trinkwasser sichergestellt werden kann,
- die Abwasseranlage (Leitungen, Kläranlage) ausreichend dimensioniert ist und
- die Löschwasserversorgung (Grundschutz) aus dem städtischen Netz sichergestellt werden kann.

Beschluss 034: Der Stadtrat beschließt mit 11 gegen 0 Stimmen:

Laut Aussage des Wasserwirtschaftsamtes Hof kann das Baugebiet an die öffentliche Wasserversorgungsanlage Goldkronach angeschlossen und über den Zusatzwasserbezug vom

ZV Benker Gruppe ausreichend versorgt werden. Amtlich festgesetzte Trinkwasserschutzgebiete sind nicht betroffen.

Bezüglich Abwasserentsorgung wird das Ingenieurbüro ITWH gebeten zu prüfen, inwieweit die im Rahmen des Bebauungsplanes vorgesehenen Siedlungsflächen durch das vorliegende und von ITWH entwickelte Konzept abgedeckt sind. Falls erforderlich, wird das Ingenieurbüro mit der Aktualisierung der vorhandenen Berechnungen beauftragt.

Die Bereitstellung der notwendigen Löschwassermenge wurde geprüft. Die erforderliche Löschwassermenge wird durch das örtliche Hydrantennetz und das unerschöpfliche Fließgewässer der Kronach gewährleistet.

Entsprechende Aussagen zu Trinkwasser-, Abwasser- und Löschwasserversorgung werden in der Begründung zum Bebauungsplan ergänzt.

Immissionen

Im FNP sind nördlich auf der gegenüberliegenden Straßenseite Freizeiteinrichtungen dargestellt, bei denen mit nicht unerheblichen Emissionen zu rechnen ist. Hierzu enthält die Begründung keine Aussagen. Dies ist im weiteren Verfahren nachzuholen, auch um zu vermeiden, dass diese zukünftigen Planungen nicht wesentlich erschwert werden oder gar unmöglich werden.

Beschluss 035: Der Stadtrat beschließt mit 11 gegen 0 Stimmen:

Zwischenzeitlich wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt, die zu dem Ergebnis kommt, dass aufgrund des Schallschutzes keine Anpassungen an der Bauleitplanung veranlasst sind. Das Schallgutachten wird als Anlage der Begründung zum Bebauungsplan beigelegt und in der Begründung zum Bebauungsplan entsprechende Aussagen ergänzt.

Ausgleichsflächen

Im weiteren Verfahren sind die notwendige Ausgleichsflächen und – Maßnahmen zeichnerisch (Lageplan) und als textliche Festsetzungen in die Bebauungsplan-Urkunde aufzunehmen.

Beschluss 036: Der Stadtrat beschließt mit 11 gegen 0 Stimmen:

Die notwendigen Ausgleichsflächen wurden zwischenzeitlich konkretisiert und im Umweltbericht ergänzt. Die Ausgleichsflächen und -Maßnahmen werden auf dem Bebauungsplan textlich sowie zeichnerisch ergänzt.

Abwehrender Brandschutz

Die feuerwehrtechnischen Anforderungen (z. B. Erreichbarkeit der Bauparzellen Tragfähigkeit, Kurvenradien etc.) sind mit dem Kreisbrandrat des LK BT abzustimmen.

Beschluss 037: Der Stadtrat beschließt mit 11 gegen 0 Stimmen:

Der Kreisbrandrat des Lkr. Bayreuth wurde am Verfahren beteiligt. Die Planung entspricht feuerwehrtechnischen Anforderungen. Anpassungen an der Bauleitplanung sind nicht erforderlich.

Abfallbeseitigung

Gem. Ziff 4.2 der Begründung ist das Befahren des "Mittleren Quartiersplatzes" für Müllfahrzeuge nicht vorgesehen. Wir regen an, zu prüfen, ob dies im Hinblick auf eine immer älter werdende Gesellschaft tatsächlich so gewollt und "vermarktbar" ist.

Beschluss 038: Der Stadtrat beschließt mit 11 gegen 0 Stimmen:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Zur Vermeidung einer zusätzlichen Flächenversiegelung wird von der Vergrößerung des Mittleren Quartiersplatzes abgesehen und an der bisherigen Planung festgehalten.

Umweltrelevante Stellungnahmen

Rein vorsorglich möchten wir auf folgendes hinweisen:

Gem. § 4 a Abs. 4 Satz 1, § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind auch die "wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen" sowohl in Papierform als auch in Internet sowie im zentralen Landesportal für die Bauleitplanung auszulegen. Hierzu zählen i.d.R. auch die Äußerungen der beteiligten Fachbehörde und -stellen.

Wir bitten, dies bei der Auslegung nach § 4 Abs. 2 BauGB zu berücksichtigen.

Beschluss 039: Der Stadtrat beschließt mit 11 gegen 0 Stimmen:

Umweltrelevante Stellungnahmen werden den Auslegungsunterlagen zur Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 2 u. 4 Abs. 2 BauGB beigelegt.

Einfriedungen

Die Regelungen sind vergleichsweise restriktiv gefasst und bieten damit erfahrungsgemäß Anlass für Nachbarstreitigkeiten. Sie sind damit nur sinnvoll, wenn die Gemeinde auch bereit ist, bei Bedarf an der Durchsetzung mitzuwirken. Andernfalls regen wir an, zumindest zu den Nachbargrenzen weiter gefasste Regelungen zu treffen.

Beschluss 040: Der Stadtrat beschließt mit 11 gegen 0 Stimmen:

Die Höhenbegrenzung der Einfriedungen gilt gem. B) II. 2. nur für Einfriedungen, die parallel zu öffentlichen Verkehrsflächen stehen. Weitere Restriktionen dienen dem Naturschutz.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, an der Planung wird aber weiterhin festgehalten.

Vorschlag für das weitere Verfahren:

Wir regen an, für die Beteiligungen nach §§ 3 u. 4 BauGB etwaige Änderungen gegenüber dieser Planung textlich zu beschreiben und/oder farbig darzustellen bzw. zu hinterlegen.

Beschluss 041: Der Stadtrat beschließt mit 11 gegen 0 Stimmen:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren umgesetzt.

19. Regierung von Oberfranken – SG 24

Schreiben vom 30.01.2023

bezüglich der o.a. Bauleitplanung der Stadt Goldkronach teilen wir Ihnen aus städtebaulicher und landesplanerischer Sicht Folgendes mit:

Aus städtebaulicher Sicht besteht Einverständnis mit der vorliegenden Planung, da die Fläche im ISEK der Stadt Goldkronach weitgehend als Wohnbaufläche vorgesehen ist und im Rahmend des ISEK-Erstellungsprozesses eine Beteiligung stattgefunden hat. Aus landesplanerischer Sicht besteht mit der Planung was die konkrete, mikrostandörtliche Lage im Stadtgebiet von Goldkronach angeht ebenfalls Einverständnis. Es handelt sich hierbei um die Entwicklung einer an den Stadtkern angrenzenden Fläche in zentraler Lage, die im Norden durch die Peuntgasse begrenzt wird. Die Fläche eignet sich daher für eine kompakte Siedlungsentwicklung mit kurzen Wegen ins Stadtzentrum.

Kritisch anzumerken ist jedoch, dass die Notwendigkeit des zusätzlichen Wohnbau-Flächenbedarfs nicht konkret und nachvollziehbar dargelegt wird (§ 1 Abs. 3 BauGB Grundsatz der Erforderlichkeit). In diesem Zusammenhang wird auch auf die Auslegungshilfe des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie (StMWi) vom 15.09.2021 zu "Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung (<https://www.flaechensparoffensive.bayern/werkzeuge/festlegungen-der-landesentwicklung-und-standardisierter-bedarfsnachweis/>) sowie auf die "Planungshilfen für die Bauleitplanung 2020/2021" des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr (<https://www.stmb.bayern.de/buw/baurechtundtechnik/bauplanungsrecht/bauleitplaeneundsatzungen/index.php>) verwiesen. Um entsprechende Überarbeitung und Ergänzung der Begründung wird gebeten.

Zudem bitten wir um Kenntnisnahme und Berücksichtigung der in Anlage beigefügten Hinweise aus baurechtlicher Sicht.

Nach Verfahrensabschluss wird um Übermittlung der rechtskräftigen Fassung der Satzung mit Begründung und der Bekanntmachung auf digitalem Wege (Art. 30 BayLplG) unter Verwendung des einheitlichen Betreffs "Rechtswirksamkeit eines Bauleitplans oder einer Satzung nach § 34 Abs. 4 oder § 35 Abs. 6 BauGB" an folgende E-Mail-Adresse: poststelle@reg-ofr.bayern.de gebeten.

Beschluss 042: Der Stadtrat beschließt mit 11 gegen 0 Stimmen:

Die Zustimmung zur Lage des Bebauungsplans im Stadtgebiet wird zur Kenntnis genommen.

Die Begründung wurde zwischenzeitlich um einen Wohnbauflächenbedarfsnachweis ergänzt, der mit dem Sachgebiet 24 der Regierung von Oberfranken abgestimmt ist und dessen Zustimmung erhalten hat. Der Bedarfsnachweis wird als Anlage der Begründung zu diesem Bebauungsplan beigefügt.

Darüber hinaus soll die Planung stufenweise realisiert werden, so dass Wohnbaugrundstücke östlich des Sondergebiets erst erschlossen und vermarktet werden, wenn die Grundstücke in den Bereichen westlich des Sondergebiets größtenteils verkauft wurden.

II) Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen

Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte zeitgleich zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange. Während dieser Zeit lagen die Bauleitplanunterlagen für jedermann während der Dienststunden einsehbar im Rathaus der Stadt Goldkronach aus.

Bis zum Ablauf der Frist ging eine Stellungnahme ein.

1. Einwendung 1

Schreiben vom 12.01.2023

gegen die Entwurfsplanung des ausliegenden Bebauungsplans habe ich folgende Einwände:

1. Meine Grundstücke, als einzig betroffener Privateigentümer, wurden ohne meine vorherige Beteiligung in den Bebauungsplan Peuntgasse eingeschlossen und ohne meine Beteiligung beplant. Durch die vom Stadtplaner durchgeführten Grundstücksaufteilungen werde ich bei den möglichen Erschließungskosten erheblichst belastet. Ich gehe von geschätzt 100 €/qm aus. Sie könnten von mir nicht beglichen werden, ohne dass ich Grundstücke veräußern müsste, was bei mir aus steuerlichen Gründen nicht vor 2025/2027 möglich wäre. Diese anfallenden Kosten wären für mich nicht sozialverträglich und in meinem Alter auch nicht ohne Weiteres zu stemmen. Ich bin deshalb mit der angedachten Teilung, wie in der Vorentwurfsplanung angegeben, nicht einverstanden.
Es bestehen aus meiner Sicht keine gewichtigen städtebaulichen Allgemeinbelange, die meine Befugnisse dermaßen einschränken können, dass ich innerhalb meiner Flurstücke die Teilung nicht selbst festlegen oder mitsprechen kann.

Ich werde das Vermessungsamt beauftragen die Teilung meiner Flurnummern im Verhältnis 520 qm/713 qm durchzuführen.

2. Die Einfahrtsbreite zum Erschließungsstück 15 ist zu gering. Bei einer Breite von drei Metern und angenommener lichter Weite von 2,50 m nach Einfriedung, mit z. B. Torpfeiler, ergibt sich eine real nutzbare Breite von nur ca. 2,50 m. Es ergeben sich für den späteren Eigentümer und den Bewohnern immer Engstellen, Quetsch- und Unfallgefahren, die in einer Planung und Genehmigung im Rahmen der damit verbundenen Verantwortung zu vermeiden sind. Weiterhin ist eine Bauzufahrt für Nutzfahrzeug während des Baues bei dieser Breite und später auch die Zufahrt auf das bebaute Grundstück für Instandhaltungszwecke nicht möglich. Es würde immer mit einer Behinderung des öffentlichen Verkehrs und einer Gefährdung verbunden sein (kein ausreichender seitlicher Sicherheitsraum).

Folgende Vorschläge zur Abhilfe:

- Die Planung erweitert das Erschließungsstück 14 soweit, dass ich mit dem Stück 15 nicht mehr an die Straße angrenze und damit nicht mehr zur Erschließung am Bebauungsgebiet Peuntgasse veranlagt werde. Dies würde mir bei der Erschließung der anderen Grundstücke 16, 17, 18, 19, 20 wesentlich mehr Spielraum geben und wird von mir hoch priorisiert. Zudem wird die befestigte Straßenfläche gering reduziert und damit auch die Erschließungskosten der Straße.
Im Falle einer Ablehnung bitte ich mich freundlicherweise die Gründe mitzuteilen oder um mögliche Lösungsmöglichkeiten, die im Rahmen der Erschließung dazu beitragen könnten, dass mein Anliegen berücksichtigt werden kann.
- Anpassung der Einfahrt auf einen sicheren und gebrauchstauglichen Zustand mit einer Mindestbreite von 6 m.

Beschluss 043: Der Stadtrat beschließt mit 11 gegen 0 Stimmen:

Zu 1.: Im Bebauungsplan werden Grundstücksgrenzen nicht festgesetzt. Vorhandene Grundstücksgrenzen wurden lediglich informativ übernommen. Mögliche zukünftige Grundstücksaufteilungen wurden nicht festgesetzt, sondern nur als Vorschlag („ohne Normcharakter“) dargestellt.

Bei den betreffenden Grundstücken handelt es sich um ungewöhnlich tiefe Baugrundstücke (mehr als 50 m). Aus städtebaulichen Gründen und im Interesse eines schonenden Umgangs

mit Grund und Boden sieht der Bebauungsplan daher vor, eine Möglichkeit zur Teilung der betreffenden Grundstücke zu schaffen. Dazu wird zusätzlich zur bestehenden Erschließungsstraße „Am Altenbaum“ eine weitere Erschließungsstraße im Norden vorgesehen, wodurch die nördlichen Grundstücksteile separat erschlossen werden können und im Sinne einer Nachverdichtung unabhängig bebaut werden können. Dadurch erfahren die privaten Grundstücke grundsätzlich eine Wertsteigerung, da die abgetrennten Teilflächen separat als Bauland vermarktet werden können.

Mit der Teilung im vorgesehenen Verhältnis besteht seitens der Stadt Goldkronach Einverständnis.

Zu 2.: Die Erschließungsbreite für die Parzelle Nr. 15 beträgt laut Planzeichnung 3,50 m. Die Breite der Zufahrt wurde bewusst möglichst schmal gehalten, um die Verkehrsfläche der neu geplanten Erschließungsstraße so gering wie möglich ausführen zu können.

Eine Vergrößerung der angrenzenden Parzelle Nr. 14 und dem damit verbundenen Wegfall der Zufahrt würde dazu führen, dass die Parzelle Nr. 15 nicht mehr über öffentliche Verkehrswege erschlossen ist. Eine Bebauung wäre daher nur eingeschränkt (z. B. bei privatrechtlicher Erschließung über die Parzelle Nr. 18) möglich. Dies ist aus städtebaulichen Gründen nicht gewünscht.

Aus den o. g. Gründen wird an der bisherigen Planung festgehalten.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend: 11 Ja-Stimmen: - Nein-Stimmen: - Persönlich beteiligt: 0

Die einzelnen Abstimmungsergebnisse sind an die jeweiligen Stellungnahmen angefügt.

Top 9	Erlass einer Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach § 135 c BauGB
--------------	---

Sach- und Rechtslage:

a) Wie bereits in der Sitzung vom 28.05.2023 beschlossen, wurde nun auf Veranlassung der Staatlichen Rechnungsprüfungsstelle eine Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach §§ 135 a bis 135 c BauGB erarbeitet.

Es wurde fast ausschließlich der Text der Mustersatzung des Gemeindetages sowie ergänzend die Satzung der Stadt Passau zu Grunde gelegt.

b) Die Satzung soll dazu dienen, dass für die Durchführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen Kostenerstattungsbeträge erhoben werden können.

Die Durchführungskosten umfassen Kosten für den Erwerb und die Freilegung der Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, die Maßnahmen selber einschließlich Planung, Fertigstellung und Entwicklungspflege sowie auch den Wert der von der Stadt aus ihrem Vermögen bereitgestellten Flächen zum Zeitpunkt der Bereitstellung.

Welche Maßnahmen erstattungsfähig sind, ergibt sich aus der Anlage, die dem Satzungsentwurf beigelegt ist.

Die Maßnahmen wurden bewusst relativ weit gefasst, um Nachbesserungen möglichst zu vermeiden.

Beschluss:

Die dem Beschlussbuch beiliegende Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach §§ 135 a bis 135 c BauGB einschließlich der Anlage zu § 2 Abs. 3 der Satzung wird gebilligt und erlassen. Diese soll zum 01. August 2023 in Kraft treten.

Die dem Beschlussbuch beigefügte Kopie der Satzung einschließlich der Anlagen ist Bestandteil des Beschlusses.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend: 11 Ja-Stimmen: 11 Nein-Stimmen: 0 Persönlich beteiligt: 0

Top 10 Neuerlass einer Verordnung über das Anbringen von Anschlägen und die Darstellung durch Bildwerfer in der Öffentlichkeit**Sach- und Rechtslage:**

a) Die bisherige Verordnung über öffentliche Anschläge vom 02. Juni 2005 war anhand der Rechtsprechung zu überarbeiten und gegliedert aufzubauen.

So wurde zusätzlich die Darstellung durch Bildwerfer aufgenommen.

Der Passus über Wahlen, Abstimmungen und politische Veranstaltungen wurde umfassender geregelt, wie die Ausnahmen von dieser Verordnung.

Zusätzlich wurden in § 3 besonders geschützte Bereiche im Umgriff der Alexander-von-Humboldt-Grundschule sowie den beiden Kindertageseinrichtungen festgelegt. In diesen Schutzbereichen (Entfernung bis zu 100 m) ist das Anbringen von Anschlägen und die Darstellung durch Bildwerfer grundsätzlich untersagt.

Der Umgriff dieser Schutzzone ergibt sich aus den beiliegenden Lageplänen.

Die Schutzzone soll dazu dienen, eine Ablenkung aller Verkehrsteilnehmer (Fußgänger, Radfahrer, Pkw-Fahrer usw.) in diesen sensiblen Bereichen zu verhindern.

b) Diese neue Verordnung soll zum 01.11.2023 in Kraft treten, also erst nach den Landtags- und Bezirkstagswahlen. Gleichzeitig verliert die bisherige Verordnung, deren Gültigkeit zum 01.06.2025 sowieso abgelaufen wäre, ihre Gültigkeit.

Beschluss:

Die dem Beschlussbuch beiliegende Verordnung über das Anbringen von Anschlägen und die Darstellung durch Bildwerfer in der Öffentlichkeit (Plakatierungsverordnung) wird gebilligt und erlassen. Diese tritt zum 01. November 2023 in Kraft.

Gleichzeitig tritt die Verordnung über Öffentliche Anschläge vom 02.06.2005 außer Kraft.

Beiliegende Kopie der Verordnung ist Bestandteil des Beschlusses.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend: 11 Ja-Stimmen: 11 Nein-Stimmen: 0 Persönlich beteiligt: 0

Top 11 Landtags-/Bezirkstagswahl 2023 - neue Festlegung der Urnenwahlbezirke**Sach- und Rechtslage:**

a) Wie im Beschluss der öffentlichen Stadtratssitzung vom 15.02.2023 bei Top 4 dargestellt, nimmt die Zahl der Urnenwähler in den Urnenwahlbezirken Brandholz und Dressendorf kontinuierlich ab. Eine Auflösung der Urnenwahlbezirke Brandholz und Dressendorf mit Umgliederung auf entsprechende andere Urnenwahlbezirke wurde abgelehnt.

b) Das Landratsamt teilt uns nun mit Schreiben vom 13.07.2023 mit, dass die voraussichtliche Zahl der Wähler in den Stimmbezirken Dressendorf und Brandholz mit 80 bzw. 60 veranschlagt wurde. Die Stimmbezirke sollen dabei nach den örtlichen Verhältnissen so abgegrenzt werden, dass einem Stimmberechtigten die Teilnahme an der Abstimmung möglichst erleichtert wird. Allerdings darf die Zahl der Stimmberechtigten eines Stimmbezirkes nicht zu gering sein, damit nicht erkennbar wird, wie einzelne Stimmberechtigte abgestimmt haben. Ein Stimmkreis ist daher so abzugrenzen, dass mit mehr als 50 Stimmabgaben bei der Urnenwahl gerechnet werden kann.

Bei den genannten Stimmbezirken besteht aufgrund der steigenden Zahl der Briefwähler die Möglichkeit, dass die Zahl der Urnenwähler unter diese Grenze fallen könnte. Weiter wird ausgeführt, sofern tatsächlich weniger als 50 Urnenwähler abgestimmt haben, dass die Auszählung abgebrochen und die Stimmzettel einem anderen Stimmbezirk zugerechnet werden müssten. Dies würde einen erheblichen Verwaltungsaufwand am Wahlsonntag mit sich bringen (Erstellung einer entsprechenden Anordnung durch die Stimmkreisleitung von der Stadt Bayreuth sowie Umstellung der Erfassung der Wahlergebnisse in den Wahlprogrammen der Stadt, Stimmkreisleitung und Landeswahlleitung).

Um diesen erhöhten Aufwand am Wahltag zu vermeiden, wird der Stadt Goldkronach dringend empfohlen, die betreffenden Stimmbezirke aufzulösen und mit anderen Stimmbezirken zusammenzulegen.

Abschließend wird noch ergänzt, dass die Zusammenlegung von Stimmbezirken die Organisation der Wahl erleichtert und sich kostensparend auswirkt.

c) Es sollte die Entscheidung vom 15.02.2023 nochmals überdacht werden.

Der Vorsitzende weist darauf hin, dass es drei Möglichkeiten gibt, entweder

- den bisherigen Beschluss beizubehalten,
- den Beschluss komplett zu ändern und die Urnen-Stimmbezirke Dressendorf und Brandholz aufzulösen oder
- nur den Stimmbezirk Brandholz aufzulösen und entsprechend umzugliedern.

Die Mehrheit spricht sich dafür aus, die bisherige Regelung, zumindest für die Landtags- und Bezirkstagswahl am 08.10.2023 zu belassen.

d) SR Popp schlägt vor, im Mitteilungsblatt an die Bürgerinnen und Bürger zu appellieren, doch die Sicherstellung der Urnen-Stimmbezirke Brandholz und Dressendorf zu sichern, indem sie auch dort ihre Stimme abgeben.

Beschluss:

Für die anstehende Landtags- und Bezirkstagswahl werden die bisherigen fünf Urnen-Stimmbezirke beibehalten.

Aufgrund der Wählerentwicklung, vor allem in den Urnen-Stimmbezirken Dressendorf und Brandholz, ist der Stadtrat zu informieren, um ggf. eine Auflösung oder/und Umgliederung der Stimmbezirke für die darauffolgende Wahl zu veranlassen.

Insoweit behält der Beschluss vom 15.02.2023 für die Landtags- und Bezirkstagswahl seine Gültigkeit.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend: 11 Ja-Stimmen: 11 Nein-Stimmen: 0 Persönlich beteiligt: 0

Sach- und Rechtslage:

Der bisher bewilligte Förderzeitraum der ILE Fränkisches Markgrafen- und Bischofsland e. V. (ILE FMB) von sieben Jahren (2017 – 2024) läuft im Jahr 2024 aus. Um weiterhin finanzielle und fachliche Unterstützung von Seiten des Amtes für Ländliche Entwicklung (ALE) zu erhalten, muss der Förderzeitraum um weitere fünf Jahre verlängert werden (2024 – 2029). Für die Bewilligung dieser Verlängerung, benötigt das ALE ein aktuelles ILEK. Es enthält Entwicklungsziele sowie konkrete Maßnahmen und bildet die Handlungsgrundlage zur Umsetzung der regionalen Entwicklungsstrategie.

Die Fortschreibung des ILEKs wurde zu Beginn in allen Stadt- und Gemeinderatsgremien der ILE FMB beraten und beschlossen. Allen Stadt- und Gemeinderatsmitgliedern wurde im Rahmen der Beteiligungsformate sowie der Interkommunalen ILE-Konferenz die Möglichkeit geboten, das Konzept mitzugestalten und Anmerkungen einzubringen. Der Fortschreibungsprozess ist nun abgeschlossen und das Entwicklungskonzept fertiggestellt. Das Amt für Ländliche Entwicklung stimmt dem ILEK in der vorliegenden Form ohne Einwände zu und auch die Mitgliederversammlung der ILE FMB hat in der Sitzung vom 12.07.2023 das ILEK einstimmig genehmigt.

Beschluss:

Der Stadtrat nimmt das fortgeschriebene ILEK zur Kenntnis und billigt die vorliegende Fassung.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend: 11 Ja-Stimmen: 11 Nein-Stimmen: 0 Persönlich beteiligt: 0

Top 13 Fernwärme-Konzept**Sach- und Rechtslage:**

a) Der Bürgermeister informiert, dass die Bundesregierung plant, verpflichtend kommunale Wärmebedarfsplanung einzuführen - voraussichtlich aber erst für Kommunen mit einer Einwohnerzahl über 10.000.

Bis Jahresende gebe es noch über die „Kommunalrichtlinie“ eine erhöhte Förderung über 90 v.H., die - sofern tatsächlich schon jetzt eine Wärmebedarfsplan erstellt werden soll - genutzt werden könnte.

Es bestehen nun die Möglichkeiten,

- noch im Jahr 2023 tätig zu werden und bereits jetzt mögliche Kosten abzufragen oder
- abzuwarten, bis endgültige Regelungen sowohl der Bundesregierung als auch des Freistaates Bayern hierzu vorliegen, um auch den aktuellen Vorgaben folgen zu können.

Letztendlich müsse eine ähnliche Planung bereits für das Baugebiet „Peuntgasse“ angegangen werden, sofern hier eine zentrale Wärme- bzw. Energieversorgung erstellt werden soll.

b) SR Backs spricht sich für das Abwarten aus, bis die genauen Vorgaben vorliegen. Damit bestehe keine Gefahr, überhastet Planungen zu erstellen, die dann möglicherweise überholt seien.

Die weiteren Stadtratsmitglieder sind ebenso dieser Meinung.

Der Bürgermeister legt fest, dass zum jetzigen Zeitpunkt eine kommunale Wärmebedarfsplanung mit Förderantragstellung im Jahr 2023 noch nicht angegangen wird.

Top 14 Weitere Informationen, Anfragen, Sonstiges**Top 14.1 Sanierung Brücke Kottersreuth****Sach- und Rechtslage:**

Zum Stand 10.07.2023 ist die Abdichtung des Bauwerkes fertig. Es sind noch verschiedene Anfüllungen und Hinterfüllungen durchzuführen sowie die Neigung des Pflasters unter der Brücke zu erstellen. Anfang August ist die Asphaltierung geplant.

Die Maßnahme kann voraussichtlich im August 2023 abgeschlossen werden.

Top 14.2 Dorferneuerung Brandholz - Hirschhornstraße**Sach- und Rechtslage:**

Durch das beauftragte Büro RSP Architekten + Stadtplaner wurden nun die Anregungen aus der Bürgerbeteiligung eingearbeitet bzw. aktualisiert und mit dem IB Träger hinsichtlich des Tiefbaus abgestimmt.

Die Pflasterfläche zwischen dem Brunnen und dem Kriegerdenkmal ist als bedeutendste Änderung zu nennen.

Die überarbeitete Planung wird nun über das Architekturbüro an das Amt für ländliche Entwicklung zur weiteren Abstimmung weitergeleitet. Sobald das Ergebnis dieser Abstimmung vorliegt, wird der Stadtrat umfassend informiert.

Top 14.3 FF Dressendorf - Rücktritt des stellvertretenden Kommandanten**Sach- und Rechtslage:**

Mit Schreiben vom 20.07.2023 tritt der stellvertretende Kommandant der FF Dressendorf, Herr Mario Ponfick, zum 31.12.2023 von dem Amt zurück.

Grund hierfür ist, dass er ab sofort zum Kreisbrandmeister für den Unterkreis III (u.a. zuständig für das Stadtgebiet Goldkronach) im Landkreis Bayreuth ernannt wurde.

Mit dem Vorsitzenden der FF Dressendorf und dem 1. Kommandanten der FF Dressendorf ist nun einvernehmlich ein Termin für die Neuwahl des 2. Kommandanten festzulegen.

Ein entsprechender Beschluss wird für die nächste Stadtratssitzung vorbereitet.

Top 14.4 Unser Dorf hat Zukunft**Sach- und Rechtslage:**

Der Vorsitzende informiert über den Wettbewerb und bittet um Vorschläge aus dem Stadtrat, welche Ortsteile hier gemeldet werden sollen.

Top 14.5 Nachhaltige Bewirtschaftung Stadtwald**Sach- und Rechtslage:**

Die Stadt erhalte ab 2023 jährliche Zuschüsse in Höhe von ca. 4.000 € aus dem staatlichen Förderprogramm „Klimaangepasstes Waldmanagement“, insgesamt max. 43.890,- €.

Top 14.6 Bündelausschreibungen Strom und Erdgas Bayern 2024 - 2026 - Mindermengen**Sach- und Rechtslage:**

Der Bayerische Gemeindetag hat am 19.07.2023 die Freigabe zum Start der Strom- und Erdgasbündelausschreibung erteilt, unter den Voraussetzungen, dass über Änderungen und Form der in den Lieferverträgen neu aufgenommenen Mehr- und Mindermengenregelungen informiert wird.

Durch diese Regelung verspricht man sich mehr Wettbewerb, da die Mehrheit der Bieter nicht bereit ist, das Mengen- und Preisrisiko alleine zu tragen. Ohne Mehr- und Mindermengenregelung (MMR) nehmen Unternehmen teils Abstand von einer Beteiligung bzw. würden das preisliche Risiko auf den Angebotspreis aufschlagen.

Über die MMR wird ein Toleranzband von 10 v.H. festgelegt, d.h. werden bis zu 10 % weniger oder mehr der ausgeschriebenen Jahresmenge verbraucht, ändert sich nichts.

Liegt die Abweichung über 10 % der angegebenen Jahresmenge, fällt für Energiemengen außerhalb des Toleranzbandes bei bestimmten Preisentwicklungen ein gesondertes Entgelt an; d.h. bei Mehrverbrauch und höheren tatsächlichen Durchschnittspreisen an der Energiebörse wird die Differenz auf den vereinbarten Preis für diese Mehrmengen aufgeschlagen. Bei Minderverbrauch muss die geordnete Energie zwar nicht abgenommen werden, aber es fällt pro nicht geordeter kWh ein Entgelt an, wenn die Energie im Lieferjahr an der Energiebörse zu niedrigeren Preisen (abzgl. der Handling-Gebühr) gehandelt wird. Diese Differenz bestimmt das Entgelt.

Ausschlaggebend ist die Jahresmenge des jeweiligen Auftragsgebers als Vertragspartner des Strom-/Erdgaslieferanten, d.h. der von der Stadtverwaltung angegebenen Jahresmengen.

Durch die MMR ist es auch möglich, zusätzliche Abnahmestellen hinzuzunehmen oder den Wegfall von Abnahmestellen zu kompensieren.

Das Mengen- und Preisrisiko kann durch eine MMR begrenzt werden, d.h. eine faire Risikoverteilung ist möglich. Damit werden die Ausschreibungen attraktiver, d.h. letztendlich mehr Bieter und damit auch bessere Preise.

Aufgrund der dargestellten Situation wird der Aufnahme der MMR nicht widersprochen.

Top 14.7 Strukturkonzept Wasserversorgung Benker Gruppe**Sach- und Rechtslage:**

a) SR Popp gibt eine Zusammenfassung von der Vorstellung des Strukturkonzepts der Benker Gruppe durch das beauftragte Ingenieurbüro Pfk Ansbach GmbH in 91522 Ansbach (Herrn Muschler) am 19.07.2023 in der Bärenhalle Bindlach.

Es wurden folgende Aussagen getroffen:

- Vor allem die Zusammenarbeit der Gemeinden wäre zu verbessern, in einem ersten Schritt über das Personal.
- Letztendlich können zukunftsfähige Lösungen geschaffen werden, wenn ca. 1/3 Wasser der FWO eingespeist werde und der Bedarf zu 2/3 aus eigenen Quellen abgedeckt werden könnte. Voraussetzung hierfür sei allerdings, den Härtegrad zu senken. Hier müsste im Bereich Eckershof ein Mischbehälter errichtet werden.
- Es sollten auch weitere Synergieeffekte genutzt werden, auch in technischer Hinsicht oder in der gemeinsamen Nutzung und Beschaffung von Geräten, Schaffung von Verbundleitungen (Redundanz), um die Zusammenarbeit zu vertiefen.

b) SR Rieß ergänzt, dass die Studie und die darin vorgestellte favorisierte Variante 5 auf einen Zeitraum von 50 Jahren zu sehen sei. Innerhalb dieses Zeitraums solle die Umsetzung schrittweise erfolgen.

SR Popp ergänzt, dass die Gemeinde Bindlach als Sitzgemeinde der Benker Gruppe derzeit eine weitere Zusammenarbeit eher Bremse als Unterstützung sei. Es sei daher durchaus wünschens-

wert, dass der Sitz nach Goldkronach verlegt werde. Um entsprechende Voraussetzungen hierfür zu schaffen, sollten Absprachen mit den anderen Gemeinden, zuerst mit der Stadt Bad Berneck, stattfinden, wobei auch die Form der Zusammenarbeit geklärt werden könnte. Ein entsprechender Antrag werde von seiner Seite noch vorgelegt.

Top 14.8 Förderung von waldbaulichen Maßnahmen

Sach- und Rechtslage:

SR Popp weist darauf hin, dass Privatwaldbesitzer die Möglichkeit hätten, eine Förderung für waldbauliche Maßnahmen zu beantragen. Er bittet, auf das Förderprogramm im Mitteilungsblatt oder ggf. auch über die Homepage hinzuweisen.

.....
Vorsitzender

.....
Schriftführung

Die Niederschrift wurde in der Sitzung vom 20.09.2023 durch den Stadtrat genehmigt.