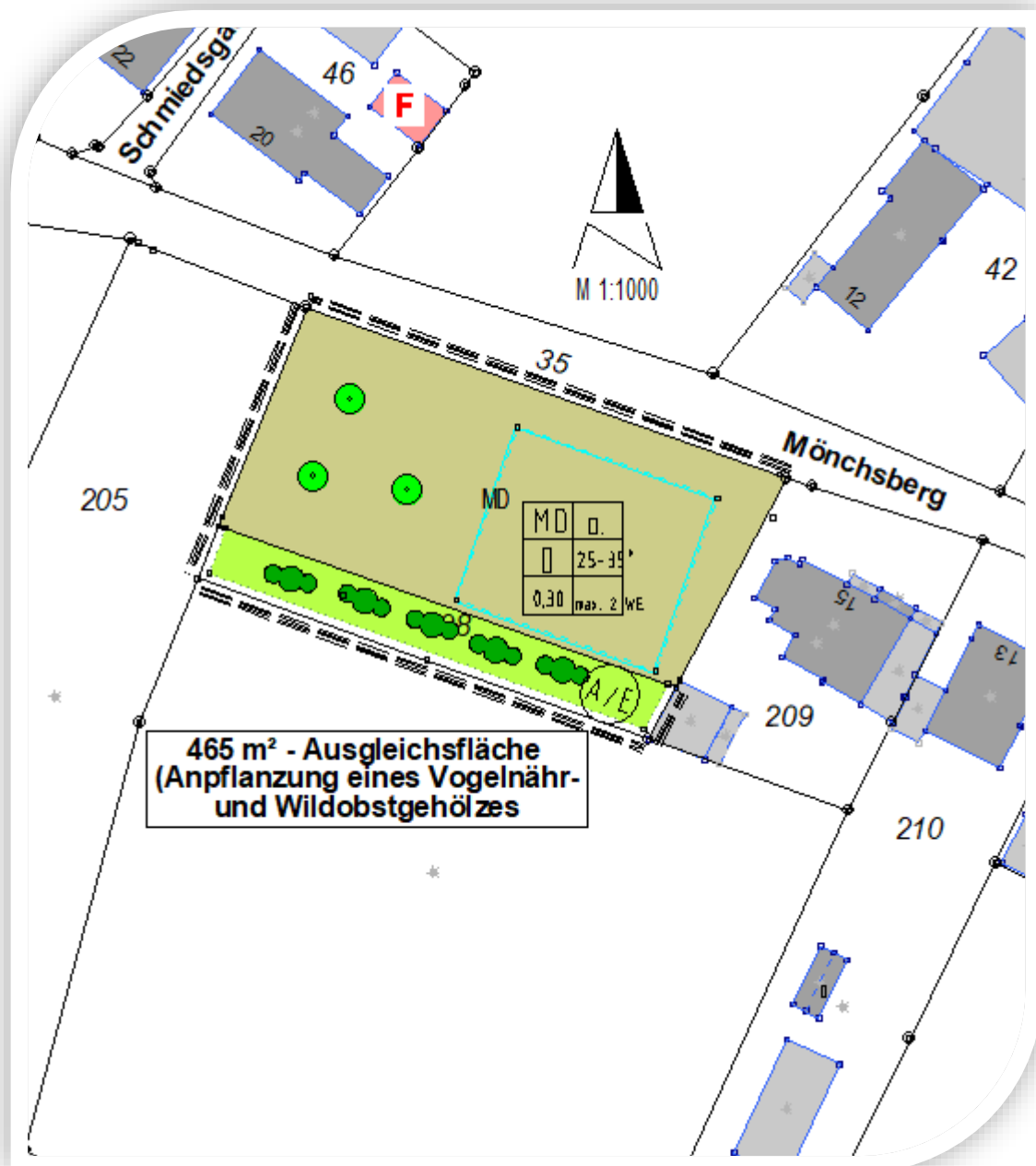


Einbeziehungssatzung

nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB)

„Schmidsäcker“ im Ortsteil Stetten





Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2019 (GVBl. S. 408).
- Gestaltungssatzung der Stadt Lichtenfels in der Fassung vom 05.10.2021

Begründung

1. Veranlassung und Zielstellung:

Bei der Stadt Lichtenfels ging im Jahr 2021 eine Bauvoranfrage für die Teilfläche der Flurnummer 208 Gemarkung Stetten ein. Bei der Prüfung hat sich gezeigt, dass sich das Grundstück im Außenbereich befindet und somit kein Baurecht besteht.

Das Bauvorhaben ist nicht privilegiert und somit gemäß § 35 BauGB im Außenbereich nicht zulässig. Auf Grund dessen musste zum damaligen Zeitpunkt die Bauvoranfrage abgelehnt werden.

Seitens der Stadt Lichtenfels war Jahr 2001 angedacht, in Stetten ein Baugebiet mit 28 Bauparzellen zu erschließen. Das Verfahren zum B 75 „Am Mönchsberg“ wurde jedoch aufgrund der geringen Nachfrage und unter anderem der Einwände durch die Regierung von Oberfranken nicht mehr weiterverfolgt. Im Nachhinein war dies die folgerichtige Entscheidung, da das Baugebiet für den bestehenden Ortsteil Stetten zu groß gewesen wäre.

Um dennoch eine Teilbebauung zu ermöglichen, stellt die Stadt Lichtenfels gemeinsam mit den Bauherren eine Einbeziehungssatzung „Schmidsäcker“ in Stetten auf. Geplant ist ein zweigeschossiges Wohnhaus mit einer Dachneigung von 25 bis 35 Grad. Die Grundflächenzahl von 0,3 wird nicht überschritten.

Nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft auszugleichen oder zu ersetzen.

Der Leitfaden "**Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft**" bietet den Gemeinden methodische Hinweise für die Auseinandersetzung mit den Belangen von Natur und Landschaft und zur planerischen Bewältigung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, die den Regeln des Baugesetzbuches (BauGB) folgt.

Er dient als Orientierungshilfe für eine fachlich und rechtlich abgesicherte, aber auch zügige Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Er wird den Gemeinden zur eigenverantwortlichen Anwendung empfohlen. Es steht ihnen aber auch frei, andere sachgerechte und nachvollziehbare Methoden anzuwenden.

Die Einbeziehungssatzung „Schmidsäcker“ soll im Anschluss an die letzte Bebauung am Mönchsberg in Stetten gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB, in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) aufgestellt werden.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 a Absatz 1 BauGB abgesehen.

Für die gegenständliche Einbeziehungssatzung sind gemäß § 34 Abs. 5 Satz 4 BauGB die entsprechenden Anwendungen der umweltschützenden Bestimmungen des § 1a Abs. 2 und 3 BauGB und § 9 Abs. 1a BauGB vorgesehen.

Innerhalb der Satzungsgrenze richtet sich die baurechtliche Zulässigkeit von Vorhaben i.S.d. § 29 BauGB nach §34 BauGB sowie den planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen der Einbeziehungssatzung.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst eine Teilfläche der Fl.-Nr. 208, die momentan als Acker bewirtschaftet und verpachtet ist.

Das Gebiet liegt am westlichen Rand des Ortsteils Stetten als Anschlussbebauung zur bereits bestehenden Ortsrandbebauung. Mit dem Geltungsbereich wird die Bebauung des Schmidsäcker in westlicher Richtung fortgesetzt.

Zur freien Landschaft hin wird das Grundstück mit einem 8 m breiten Streifen eingegrünt. Die Anbindung der Ortsverbindungsstraße liegt direkt am Grundstück.

3. Beschreibung des Planbereichs

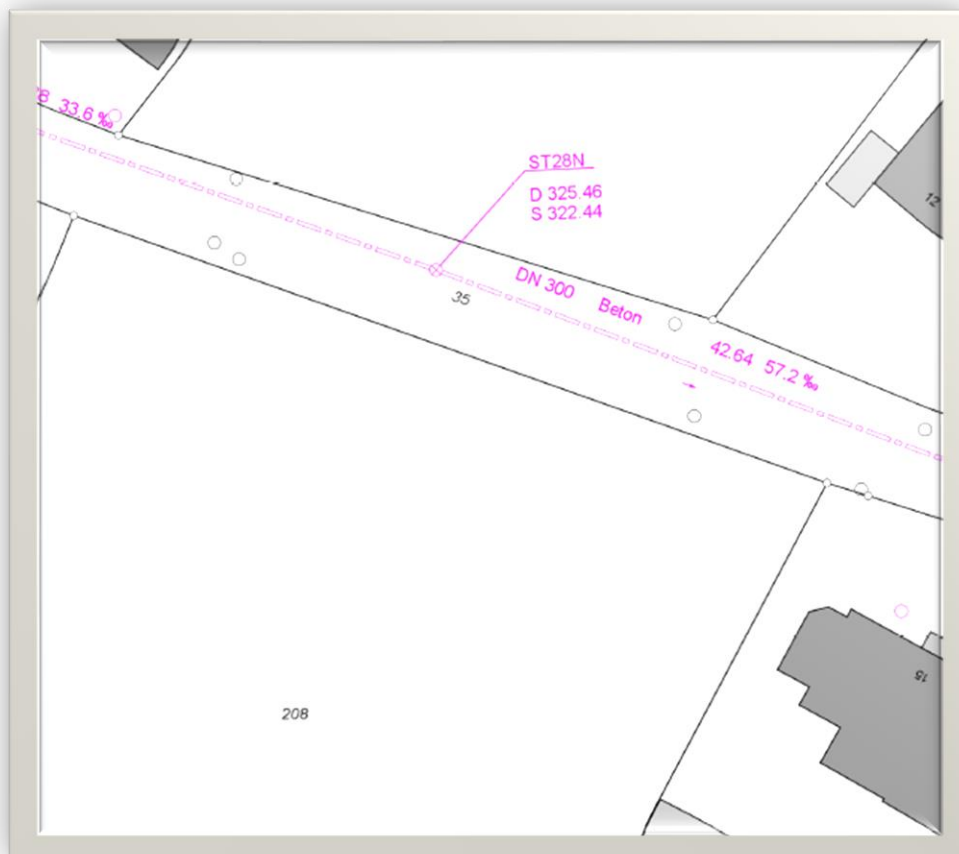
Der überplante Teilbereich hat eine Fläche von ca. 2000,00m² und beinhaltet zur freien Landschaft hin einen Pflanzstreifen auf einer Breite von 8,00 m.

Der Kanalhausanschluss liegt bereits ohne Schacht am Übergang zum privaten Grundstück. Die Bauherren müssen durch einen Fachfirma fachgerecht anschließen.

Sämtliche Anschlusskosten im Grundstück tragen die Bauherren selber.

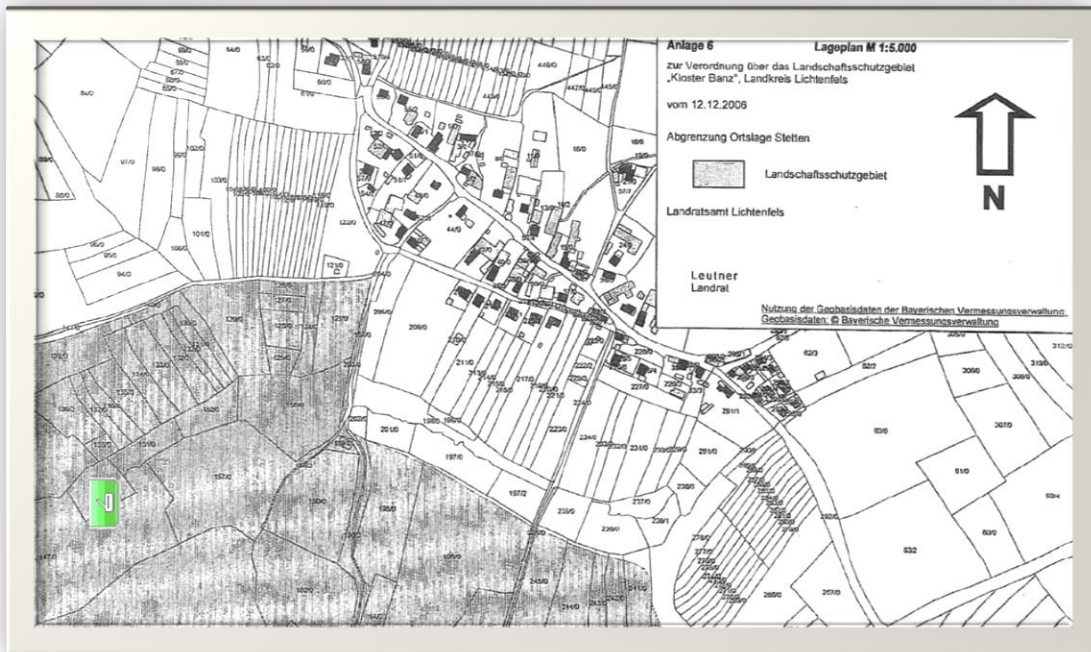
Die Entwässerungsplanung genauer Höhenangabe zzgl. Strangabwicklung muss bei der Einreichung des Bauantrages Bestandteil sein.

Sämtliche Spartenaukünfte übernimmt der Bauherr privat.



4. Flächennutzungsplan

die Häuserzeile südlich der Straße „Mönchsberg“ in Stetten ist im Flächennutzungsplan weiß hinterlegt, weil dieser Bereich in der Genehmigung des Flächennutzungsplans der Stadt Lichtenfels durch die Regierung von Oberfranken mit Bescheid vom 17.02.1993 gemäß Ziffer 1.1 und Anlage Karte 1 zum Bescheid von der Genehmigung ausgenommen wurde (vgl. Anhang). Grund war die Überschneidung der geplanten Bauflächen mit dem Landschaftsschutzgebiet „Schloß Banz“ mit dem Stand vom 07.12.1954. Das Landschaftsschutzgebiet wurde im Jahr 2006 aber geändert und mit Verordnung vom 12.12.2006 als Landschaftsschutzgebiet „Kloster Banz“ neu erlassen (vgl. ebenfalls Anhang). Diese neue Verordnung trat am 22.12.2006 in Kraft. Im Bereich der Ortslage Stetten wurde das Landschaftsschutzgebiet gemäß Anlage 6 zur Verordnung deutlich zurückgenommen, so dass sich nun keine Überschneidung mehr ergibt und die Ausweisung von Bauflächen durch die Einbeziehungssatzung zulässig ist. Der Flächennutzungsplan kann aufgrund dieser Sachlage zumindest im Bereich der Einbeziehungssatzung und der tatsächlich bebauten Grundstücke im Wege der Gesamtfortschreibung entsprechend angepasst und gemischte Baufläche dargestellt werden.



Flächennutzungsplan vor der Anpassung 2006



Der Flächennutzungsplan wird deshalb zeitnah bzw. möglichst im Rahmen der nächsten Flächennutzungsplanänderung entsprechend der verfahrensgegenständlichen Planung in eine „gemischte Baufläche“ (M) gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO auf dem Wege der Berichtigung angepasst.

Geplante Anpassung des Flächennutzungsplanes



Vollzug der Baugesetze

Einbeziehungssatzung „Schmidsäcker“ im Ortsteil Stetten

Der Stadtrat erlässt gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), des Art. 79 Abs. 1 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO, GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B) in der Fassung vom 14. August 2007, zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2019 (GVBl. S. 408) sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung vom 22.8.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 38 der Verordnung vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98) folgende

Einbeziehungssatzung „Schmidsäcker“ im Ortsteil Stetten

§ 1 Inhalt der Einbeziehungssatzung

Der Geltungsbereich umfasst eine Teilfläche der Flur-Nr. 208 der Gemarkung Stetten. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der beigefügten Planzeichnung für die Einbeziehungssatzung (M 1:1000). Dieser Plan ist Bestandteil der Satzung.

Werden innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung Flurstücke aufgelöst, neue Flurstücke gebildet oder entstehen durch Grundstücksteilungen neue Flurstücke, sind auf diese die Festsetzungen durch Planzeichen und Festsetzungen durch Text (bezogen auf den entsprechenden räumlich-flächenhaften Bereich des Plangebietes) anzuwenden.

§ 2 Zulässigkeit von Bauvorhaben

- (1) Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB sowie den planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen der Einbeziehungssatzung.

Die Baugrenze ist zwingend einzuhalten.

Spätestens 3 Jahre nach Nutzungsaufnahme ist von den Eigentümern nachzuweisen, dass die zum Zeitpunkt der Erstellung des Gebäudes geltenden Festsetzungen der „Grünen Hausnummer „am Haus und im Garten“ erfüllt werden.

		Punkte	Maximum
Einsatz nachhaltiger Baustoffe			20
A1	Holzhaus massiv (10 Punkte) Holzhaus in Ständer-/Plattenbauweise (8 Punkte) Holzfassadenverkleidung (mehr als 50% der Fassade) aus Holz (6 Punkte) größere Holzbauten wie Balkon, Holzlager, etc. (2 Punkte)		10
A2	Alle Fenster aus heimischen Holz (3 Punkte)		3
A3	Alle Fensterläden aus heimischen Holz (3 Punkte)		3
A4	Alle Türen und Innentüren aus heimischen Massivholz (3 Punkte)		3
A5	Geschosstreppe aus Massivholz (2 Punkte), jedes weitere Geschoss (2 Punkte, maximal 6 Punkte)		6
A6	Bodenbeläge aus heimischen Massivholz oder natürlichen, nachwachsenden Rohstoffen (z.B. Kork, Ton, Naturstein) auf mehr als 50% der Wohnfläche (ohne Kellerräume)		4
A7	Fassaden-Dämmung aus natürlichen oder nachwachsenden Rohstoffen oder Recyclingmaterialien		5
A8	Dach-Dämmung aus nachwachsenden Rohstoffen oder Recyclingmaterialien		5
A9	Dämmung der Bodenplatte mit Recyclingmaterial (z.B. Schaumglas)		5
A10	Oberflächenbehandlung der Innenwände mit Produkten natürlichen Ursprungs oder nachwachsenden Rohstoffen ohne chemische Lösungsmittel auf > 75 % der Fläche (mit Kellerräumen)		3
A11	Oberflächenbehandlung der Böden mit Produkten aus natürlichen oder nachwachsenden Rohstoffen ohne chemische Lösungsmittel (z.B. Öl, Wachs, Lasuren) auf > 75% der Wohnfläche (ohne Kellerräume)		3
A12	Wiederverwendung und Wiederaufbereitung von bereits verwendeten Baustoffen und -teilen: Stein, Recyclingschotter, Holz, Stahl, Dämmstoffe, etc.		3

		Punkte	Maximum
Einsatz regenerativer Energien			20
B1	Solarthermieanlage nur für Warmwasser (5 Punkte), für Warmwasser und Heizung (8 Punkte)		8
B2	Photovoltaik-Anlage		8
B3	Kleinwindkraftanlage oder Kleinwasserkraftanlage		10
B4	Batteriespeicher zur Speicherung von selbst erzeugtem Strom		8
B5	Holzfeuerungsanlagen (Pellets, Hackschnitzel, Scheitholz) als Hauptheizung		10
B6	Regelmäßig genutzter Kachelofen (kein offener Kamin) (5 Punkte), mit Brauchwassererwärmung (8 Punkte)		8
B7	Erdwärmenutzung oder Wärmepumpe		8

		Punkte	Maximum
Energieeffiziente Bauweise und Haustechnik			20
C1	Wärmeversorgung über Nah- oder Fernwärme		8
C2	Blockheizkraftwerk oder Brennstoffzelle (Erzeugung von Wärme und Strom)		8
C3	Hocheffiziente Heizungspumpen		2
C4	Heizleitungen hydraulisch abgeglichen		2
C5	Kochen mit Gas		2
C6	Von den Wohnräumen getrennter unbeheizter Eingangsbereich (z.B. Windfang, etc.)		2
C7	Kontrollierte Be- und Entlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung		8
C8	Wintergarten unbeheizt		2
C9	Keller unbeheizt mit gedämmter KG-Decke bzw. kein Keller		3
C10	Alle Lampen wurden auf LED-technik umgestellt		3
C11	Alle Fenster mindestens 3-fachverglast		5

Nachhaltiger Umgang mit Regenwasser			10
D1	Regenwassernutzung für Garten (4 Punkte) Garten und Toilette (8 Punkte) Garten, Toilette und Waschmaschine (10 Punkte)		10
D2	Regenwasserversickerung von Dachwasser (z.B. Sickerbrunnen, Rigole, etc.)		4
D3	Regenwasserversickerung von Oberflächenwasser von Wegen und Flächen z.B. Drainpflaster, wassergebundene Decken, etc.)		4
D4	Dachbegrünung (2 Punkte für je 10 m ² , maximal 10 Punkte)		10
Naturschutz am Haus und im Garten			30
F1	Fassadenbegrünung (je Wand 2 Punkte, maximal 8 Punkte)		8
F2	Naturnaher Gartenteich mit mindestens 5 m ² Wasserfläche		5
F3	Naturnahe Trockenmauer mit einer Mindesthöhe von 50 cm		3
F4	Überwiegend heimische Gehölze		3
F5	Artenschutzmaßnahmen wie Nisthilfen, Insektenhotel, Fledermauskasten, dauerhafter Totholzhaufen, Steinhaufen, etc. (1 Punkt je Maßnahme, maximal 10 Punkte)		10
F6	Nutz- und Wildkräutergarten mit mindestens 5 m ²		3
F7	Durchlässigkeit des Grundstücks für bodengebundene Tierarten (z.B. Igel, Kröten, etc.) keine Barrierewirkungen durch Mauern, Zäune, Geländeabstürze		3
F8	Kompostierung organischer Garten- und Küchenabfälle		3
F9	Garten weitgehend naturbelassen		3
F10	Erhalt alter Bäume mit Stammdurchmesser von mindestens 30 cm, (je Baum 2 Punkte, maximal 12 Punkte)		12
F11	Verzicht auf modischen Steinschottergarten		2
Sonderpunkte zur Berücksichtigung des Gebäudealters bzw. der Gartengröße			
G1	Haus aus den 80er Jahren		1
G2	Haus aus den 70er Jahren		2
G3	Haus aus den 60er Jahren		3
G4	Haus aus den 50er Jahren		4
G5	Gebäude wurde vor 1950 errichtet		5
G6	Baudenkmal bzw. Bauensemble (Bewertung individuell durch das Bauamt)		ab 6
G7	Kaum Garten vorhanden (Bewertung individuell durch das Bauamt)		bis 20

Für Nebengebäude (Garagen, Carports, etc.) sind Flachdächer dann zulässig, wenn diese als extensive Gründächer ausgeführt werden. Ansonsten sind Garagen und Nebengebäude, die mit dem Hauptgebäude in Verbindung stehen, in Dachform, Dachneigung und Eindeckung dem Hauptgebäude anzupassen.

Das Anlegen von intensiven „Stein-Schottergarten“ ist nicht zulässig.

§ 3 Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung

Für den Geltungsbereich gemäß § 1 dieser Satzung wird die bauliche Nutzung als Dorfgebiet (MD) nach § 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgelegt.

§ 4 Naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahme

Im Geltungsbereich sind die privaten Ausgleichsflächen, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a Baugesetzbuch (BauGB), unter Verwendung standortheimischer Gehölze aus der nachfolgenden Pflanzenliste, in Beachtung der Mindestqualitäten, festgesetzt:

Einbeziehungssatzung „Schmidsäcker“ * OT Stetten* Gemarkung Stetten

Erstellt: Bau und Umweltamt der Stadt Lichtenfels * Marktplatz 1+5 * 96215 Lichtenfels

Bäume I. Wuchsordnung (1) -- Mindestqualität: Hochstamm, 3xv, StU-14-16

- Acer-platanoides --> Spitz-Ahorn
- Tilia-cordata --> Winter-Linde

Bäume II. Wuchsordnung (2) -- Mindestqualität: Hochstamm, 3xv, StU-12-14

- Acer-campestre --> Feldahorn
 - Alnus-glutinosa --> Schwarz-Erle
 - Betula-pendula --> Birke
 - Carpinus-betulus --> Hainbuche
 - Malus-sylvestris --> Holz-Apfel
 - Prunus-avium --> Gemeine-Kirsche
 - Pyrus-pyraster --> Holz-Birne
 - Sorbus-aucuparia --> Eberesche
- Sowie standortgerechte und heimische Sorten von Obstbäumen.

Sträucher (3) -- Mindestqualität: 3xv, 100-150, mB

- Berberis-vulgaris --> Berberitze
- Corylus-avellana --> Haselnuss
- Crataegus-laevigata --> Zweigriffel
- Weißdorn
- Ligustrum-vulgare --> Gewöhnl. Liguster
- Lonicera-xylosteum --> Rote-Heckenkirsche
- Prunus-spinosa --> Schlehe
- Rhamnus-catharticus --> Kreuzdorn
- Rosa-spec. --> Wild-Rosen
- Salix-spec. --> Weiden
- Viburnum-lantana --> Wolliger-Schneeball

Kletterpflanzen (4) -- Mindestqualität: Co

- Parthenocissus-i.A. --> Wilder-Wein
- Clematis-vitalba --> Waldrebe
- Hedera-helix --> Efeu
- Polygonum-aubertii --> Schlingknöterich

Die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden auf dem im Plan mit nebenstehenden Planzeichen gekennzeichneten Flächen durchgeführt.

Innerhalb der Ausgleichsfläche ist „mindestens eine dreireihiges Vogel- und Wildobstgehölz“ zu pflanzen.

Die Einzelsträucher sind im Dreiecksverband im Raster zu pflanzen.

Dabei sind immer 3 bis 5 Sträucher in Gruppen zu gleicher Art zu pflanzen. Es sind Arten und Mindestqualitäten der Liste (3) zu entnehmen.

Checkliste zur Vereinfachten Vorgehensweise in der Eingriffsregelung

0	Planungsvoraussetzungen	ja	nein
0.1	Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Der Bebauungsplan wird mit integriertem Grünordnungsplan aufgestellt. (differenzierte Bearbeitung des Grünordnungsplans nach Art. 4 Abs. 2. u. 3. BayNatschG)	X	<input type="checkbox"/>
1.	Vorhabenstyp	ja	nein
1.1	Größe des Geltungsbereichs Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird nicht größer als 2 ha sein.	X	<input type="checkbox"/>
1.2	Art der baulichen Nutzung Es handelt sich beim Vorhaben um ein reines Wohngebiet (nach § 3 BauNVO) oder ein allgemeines Wohngebiet (nach § 4 BauNVO). Art des Vorhabens: Dorfgelände nach §5 BauNVO	X	<input type="checkbox"/>
1.3	Maß der baulichen Nutzung Die festgesetzte oder berechnete GRZ wird nicht größer als 0,3 sein.	X	<input type="checkbox"/>
2.	Schutzgut Arten und Lebensräume	ja	nein
2.1	Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben; Flächen höherer Bedeutung wie <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Flächen nach den Listen 1b und 1c (siehe Anlage 1), <input type="checkbox"/> Schutzgebiete im Sinne der § 20 Abs. 2 BNatSchG oder Natura 2000-Gebiete <input type="checkbox"/> Gesetzlich geschützte Biotop- bzw. Lebensstätten oder Waldflächen werden nicht betroffen. 	X	<input type="checkbox"/>
2.2	Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung (vgl. z.B. Anlage 2) vorgesehen. Art der Maßnahmen: anlegen von Totholzhaufen- Versteck für Kleintiere	X	<input type="checkbox"/>
3.	Schutzgut Boden und Fläche	ja	nein
	Die Flächeninanspruchnahme sowie der Versiegelungsgrad werden durch geeignete Maßnahmen (vgl. z.B. Anlage 2, insbesondere durch eine flächensparende Siedlungsform) im Bebauungsplan begrenzt. Art der Maßnahmen: Ressourcenschonende Versiegelung	X	<input type="checkbox"/>
4.	Schutzgut Wasser	ja	nein
4.1	Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor. Erläuterung: Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen.	X	<input type="checkbox"/>
4.2	Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt.	X	<input type="checkbox"/>
4.3	Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen. Erläuterung: Eine möglichst flächige Versickerung, z. B. durch begrünte Flächen oder Versickerungsmulden, wird gewährleistet; private Verkehrsflächen und Stellplätze erhalten wasserdurchlässige Beläge. Art der Maßnahmen: Versickerungsanlage auf eigenen Grund eventuell Sickerteich	X	<input type="checkbox"/>

§ 6 Inkrafttreten der Einbeziehungssatzung

Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB tritt die als Satzung beschlossene Einbeziehungssatzung mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

HINWEISE

1. Denkmalschutz

Grundsätzlich muss bei allen Bodeneingriffen damit gerechnet werden, dass auf Bodendenkmäler gestoßen werden kann. Sollten im Rahmen von Erdarbeiten Bodendenkmäler und / oder archäologische Funde zu Tage kommen, ist die Untere Denkmalschutzbehörde oder das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich zu benachrichtigen. Auf die Meldepflicht nach Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG wird hingewiesen. Zur Anzeige verpflichtet sind der Eigentümer und der Besitzer des Grundstückes sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Gemäß Art. 8 Abs.2 BayDSchG sind die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

2. Entwässerung

Die Entwässerungssatzung der Stadt Lichtenfels (EWS) aus dem Jahr 1997 regelt, wie Grundstücke an die öffentliche Entwässerungseinrichtung der Stadt (Kanalnetz) angeschlossen werden. Soweit ein zu bebauendes Grundstück bisher noch keinen Kanalanschluss besitzt, muss spätestens mit Stellung des Bauantrags auch der „Antrag auf Zulassung einer Grundstücksentwässerungsanlage“ gestellt werden. Ebenso sind Änderungen an der Grundstücksentwässerungsanlage vor Durchführung der Baumaßnahme anzuzeigen. Die gültige Entwässerungssatzung (EWS 1997) finden Sie hier:

<https://www.lichtenfels.de/Satzung-fuer-die-oeffentliche-Entwaesserungsanlage-Lichtenfels-EWS.o1225.html>

Hinweise zur Beseitigung von Niederschlagswasser:

Spätestens seit März 2010 ist mit dem novellierten Wasserhaushaltsgesetz (§55 WHG) jeder Bundesbürger grundsätzlich dazu verpflichtet, das auf seinem neubebauten Grundstück anfallende Regenwasser getrennt vom häuslichem Schmutzwasser (Toilettenspülung, Waschmaschine, Waschbecken) zu sammeln und entweder zu versickern, zu verrieseln, oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser direkt oder ggf. gedrosselt über einen Regenwasserkanal in ein Gewässer einzuleiten. Auch gemäß § 4 Abs. 5 EWS ist Niederschlagswasser zu versickern oder anderweitig ordnungsgemäß zu beseitigen.

Hinweise zur Beseitigung von Wasser aus Drainageleitungen und Gräben:

Drainageleitungen und Entwässerungsgräben dürfen nicht an das Kanalnetz der Stadt angeschlossen werden.

Hinweise zur Beseitigung von Abwasser:

Die Schmutzwasserleitungen sind über einen Hausanschlussschacht an das städtische Kanalnetz anzuschließen. Gegen den Rückstau des Abwassers aus dem Abwassernetz hat sich jeder Anschlussnehmer selbst zu schützen.

Antrag auf Zulassung einer Grundstücksentwässerungsanlage:

Für den Antrag auf Zulassung der Grundstücksentwässerungsanlage sind bei der Stadt folgende Unterlagen in doppelter Fertigung einzureichen:

- a) Lageplan des zu entwässernden Grundstückes im Maßstab 1:1000;
- b) Grundriss- und Flächenpläne im Maßstab 1:100 aus denen der Verlauf der Leitungen (Schmutzwasser, Niederschlagswasser, Drainagen, etc.) und ggf. erforderliche Anlagen (Grundstückskläranlagen, Fettabscheider, Versickerungsanlagen, Zisternen, Rückstaubecken, Drosselanlagen, Rückstauklappen, etc.) ersichtlich sind;
- c) Längsschnitte aller Leitungen mit Darstellung der Entwässerungsgegenstände im Maßstab 1:100 bezogen auf DHHN2016 (Netzabwicklungsplan) aus denen insbesondere die Gelände- und Kanalsohlenhöhen, die maßgeblichen Kellersohlenhöhen, Querschnitte und Gefälle der Kanäle, Schächte, höchste Grundwasseroberfläche, Kontrollschächte und soweit erforderlich Hebeanlagen und Rückstausicherungen zu ersehen sind;
- d) wenn Gewerbe- oder Industrieabwässer oder Abwasser, das in seiner Beschaffenheit erheblich vom Hausabwasser abweicht, zugeführt werden, sind weitere Angaben notwendig (siehe Satzung).

Alle Unterlagen sind von den Bauherren und Planfertigern zu unterschreiben. Die Stadt prüft, ob die beabsichtigten Grundstücksentwässerungsanlagen den Bestimmungen dieser Satzung entsprechen. Mit der Herstellung oder Änderung der Grundstücksentwässerungsanlagen darf erst nach schriftlicher Zustimmung der Stadt begonnen werden.

Herstellung und Prüfung der Grundstücksentwässerungsanlage:

Die Grundstückseigentümer haben der Stadt den Beginn des Herstellens, des Änderns und des Ausführens größerer Unterhaltungsarbeiten oder des Beseitigens mindestens drei Tage vorher schriftlich anzuzeigen und gleichzeitig den ausführenden Unternehmer zu benennen.

Hintergrundinformationen zur Bewirtschaftung von Niederschlagswasser:

Regenwasser muss in die Kanalisation, hieß es noch vor 20 Jahren bei der Mehrzahl der Baugenehmigungen. Heute gilt das Gegenteil. Warum ist jetzt falsch, was damals richtig war?

Im letzten Jahrhundert dachte man die Bevölkerung könne am besten vor Hochwassern geschützt werden, wenn das Regenwasser überall so schnell wie möglich abgeleitet wird. Deshalb wurden Bäche verrohrt, Gräben begradigt und Überflutungsflächen eingedeicht. Auch von Grundstücken musste Regenwasser so schnell wie möglich abgeleitet werden. Die Kombination aus Gewässerverbauung, Bodenversiegelung und Wasserableitung führte aber dazu, dass das Regenwasser nun nicht mehr zeitlich versetzt, sondern gleichzeitig in die oberirdischen Gewässer fließt und so vermehrt Hochwasserspitzen entstehen. Problematisch ist auch, dass durch die Ableitung von Regenwasser die Bildung von neuem Grundwasser erschwert wird.

Mit dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG vom 01.03.2010) hat die Bundesregierung das klare Signal gesetzt, dass es so nicht weiter gehen darf. Seither darf Regenwasser vom Grundsatz her nicht mehr mit Schmutzwasser vermischt werden. Priorität hat die ortsnahe „Bewirtschaftung“ des Niederschlages. Dies bedeutet, dass Regenwasser entweder auf den Grundstücken durch Versickerung dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt, über Gründächer verdunstet oder in Zisternen als Rohstoff gesammelt und genutzt werden muss. Auch die Stadt Lichtenfels ist gehalten diese Vorgaben umzusetzen.

Vor der Inbetriebnahme einer neuen Grundstücksentwässerungsanlage ist seitens des vom Grundstückseigentümer beauftragten Unternehmens eine Bestätigung über die Dichtigkeit und Funktionsfähigkeit der Anlage vorzulegen.

Diese gesetzlichen Neuerungen gelten zwar nur für Neubauten und der Bestand ist so lange geschützt, bis ein Umbau ansteht. Allerdings ist es auch für Bestandsgebäude sinnvoll die Grundstücksentwässerung umzustellen, denn durch den Klimawandel steigt die Gefahr von Starkregenereignissen und die Grundwasserstände sinken. Die Anpassung an den Klimawandel ist eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe und es liegt in der Verantwortung jedes Einzelnen, seinen Beitrag zu leisten. Für diejenigen die das Argument „Klimaanpassung“ zu schwach empfinden gibt aber auch einen finanziellen Anreiz. Mit der „gesplitteten Abwassergebühr“ kommt es künftig zur Aufteilung in einen Preis für Schmutzwasser, der wie bisher nach dem Trinkwasserverbrauch bemessen wird, und einen separaten Preis für die Entsorgung von Regenwasser, falls dieses weiterhin in den örtlichen Kanal geleitet wird. Die Kosten für das Ableiten von Regenwasser in den Kanal richten sich dann nach der angeschlossenen Dach- oder Versiegelungsfläche. Keine Gebühren entfallen demnach auf diejenigen Grundstückseigentümer, die ihr Regenwasser auf ihrem Grundstück so bewirtschaften, dass keine Einleitung in den öffentlichen Kanal erfolgt. So kann Regenwasser z.B. mittels Zisternen für die Gartenbewässerung oder Toilettenspülung gespeichert und genutzt werden. Eine Versickerung ist mit Sickerschächten, Sickermulden, Rigolen oder Sickerteichen möglich. Bei wasserdurchlässig befestigten Flächen - wenn also ein Teil versickert und ein Teil in den Kanal geleitet wird - wird nur ein Bruchteil der Fläche bei der Gebühr angerechnet, ebenso bei begrünten Dächern, auf denen ein bestimmter Prozentsatz verdunstet, ein Teil gehalten und nur wenig Wasser in den Kanal geleitet wird.

Übrigens haben sich dieses Abrechnungssystem weder der Gesetzgeber noch die Kommunen selbst ausgedacht. Es ist das Ergebnis von Auseinandersetzungen vor Gericht, die vor mehr als 30 Jahren begonnen haben. Die meisten Gemeinden – so auch die Stadt Lichtenfels - haben die Umstellung der Abwassergebühr lange vor sich hergeschoben. Der Grund: Für eine Kommune bedeutet die Umstellung viel Aufwand, bringt aber finanziell für die Kommune keinen Vorteil. Die Rechtsprechung (Judikative) verlangt jedoch „verursachergerecht“ den Regenabfluss abzurechnen. Dafür müssen die versiegelten Flächen auf jedem Grundstück ermittelt und dann noch festgestellt werden, ob diese an den Kanal angeschlossen sind. Gleichzeitig verbietet der Gesetzgeber (die Legislative), mit den eingenommenen Gebühren Gewinn zu erwirtschaften. Die Regenrückhaltung auf dem Grundstück beschränkt sich nicht auf eine oder zwei Methoden, sondern es gibt mehrere Varianten.

- Wer den natürlichen Wasserkreislauf unterstützen möchte, versickert oder verdunstet die Niederschläge.
- Wer Trinkwasser, und in Verbindung damit Trinkwassergebühren sparen will, verwendet Regenwasser für die Gartenbewässerung oder die Toilettenspülung.

Am besten ist natürlich die Kombination aus Verbrauch und der Versickerung von Regenwasser. Dabei wird möglichst viel Regenwasser verwendet, versickert wird in diesem Fall nur, was übrig ist - der Überlauf des vollen Speichers bei weiter zufließendem Niederschlag.

Die Versickerung über eine Sickermulde ist die einfachste und preiswerteste Methode. Bei der Sickermulde handelt es sich um eine begrünte, flache Vertiefung (ca. 30-40 cm) in der Erde. Eine Sickermulde kann man daher schnell und leicht anlegen. Die Sickermulde gilt als eine der besten Lösungen um Regenwasser versickern zu lassen und kann sogar bepflanzt werden. Der Niederschlag wird in der Sickermulde aufgefangen und das Regenwasser verzögert ins Grundwasser versickert bzw. zum Teil auch verdunstet. Wie groß die Sickermulde sein soll, hängt davon ab, wie durchlässig der Boden ist. In der Regel beträgt die Größe ca. 10 bis 20% der angeschlossenen, befestigten Fläche. Etwas aufwändiger im Bau sind unterirdische Sickerschächte oder Rigolen, dafür benötigen sie jedoch weniger Platz.

Je weniger Gartenfläche für die Versickerung zur Verfügung steht, oder je schlechter die Bodenverhältnisse für eine Versickerung sind, desto mehr sollte auf die Verdunstung gesetzt werden. In der Stadt mit begrenzten Gartenflächen bietet sich insbesondere die Dachbegrünung an. Sie dient der Verdunstung und der verzögerten Ableitung des Niederschlags. Letztendlich wird damit aber auch ein besseres Wohnklima geschaffen, Staub gebunden, Lärm gedämpft und

Insekten ein zusätzlicher Lebensraum gegeben. Die Stadt Lichtenfels gibt für den Bau von Gründächern sogar einen Zuschuss.

Auch der Bau von Zisternen wird von der Stadt gefördert. Damit kann Wasser für die Gartenbewässerung oder die Toilettenspülung gesammelt werden. Soweit es die Bodenverhältnisse zulassen kann der Überlauf der Zisterne an eine Versickerungsanlage, Sickermulde oder den Gartenteich angeschlossen werden. Falls der Boden kein Wasser versickern lässt kann der Notüberlauf der Zisterne an ein Drosselsystem angeschlossen und in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden.

3. Altlasten

Altlasten bzw. Altlastenverdachtsstandorte, schädliche Bodenveränderungen etc. sind innerhalb des Geltungsbereichs der Einbeziehungssatzung und deren räumlich funktionalen Umgriff nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

Sofern bei Erd- und Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Lichtenfels zu informieren (Mitteilungspflicht nach Art. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz) und das weitere Vorgehen abzustimmen.

4. Brandschutz/Löschwasser

Die Löschwasserversorgung kann nur im Rahmen der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der Stadt Lichtenfels gewährleistet werden, wie es die öffentliche Wasserversorgungsanlage im derzeitig vorhandenen Umfang ermöglicht.

Sofern für das Bauvorhaben eine größere Löschwassermenge erforderlich wäre, obliegt es den Bauherren in eigener Verantwortung diese durch geeignete Maßnahmen (z. B. Löschwasserbehälter) vorzuhalten und auf seine Kosten überprüfen zu lassen.

5. Immissionsschutz

Durch die räumliche Lage des Planungsgebietes am unmittelbaren Ortsrandbereich sowie zu aktiven landwirtschaftlich genutzten Flächen bzw. Betriebsbestandteilen und Betrieben können insbesondere auch Immissionen i. V. m. landwirtschaftlichen Nutzungen auftreten (v.a. Geruchs-, Lärm- und Staubimmissionen).