

Beschlussvorlage

Abteilung/Amt	Bauamt	Nummer	2023/328
Sachbearbeiter	Herr Betz	Datum	22.02.2023
Aktenzeichen	SG 30 Bauamt		

Beratungsfolge	Sitzungstag	Status
Stadtrat	28.02.2023	öffentlich

1. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich "Therme Kurbereich"; Behandlung der während der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen, Billigungsbeschluss

Sachverhalt / Rechtslage

Der Stadtrat der Stadt Bad Staffelstein hat am 15.10.2019 die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Therme Kurbereich“ beschlossen, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für den Aufstellung des gleichnamigen Bebauungsplanes zu schaffen (Entwicklungsgebot § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB). Der Änderungsbereich umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 562/Teilfläche, 563 bis 569, 569/1, 571/Teilfläche, 573/Teilfläche, 575/Teilfläche und 596/Teilfläche jeweils Gemarkung Bad Staffelstein. Dabei soll die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellte Grünfläche in eine Sonderbaufläche „SO Kurbereich“ geändert werden.

Das Änderungsverfahren wird im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB durchgeführt.

In seiner Sitzung am 14.01.2020 hat der Bauausschuss der Stadt Bad Staffelstein den vom Büro Müller Architekten, Kronach ausgearbeiteten Vorentwurf in der Fassung vom 14.01.2020 angenommen und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Der Vorentwurf lag in der Zeit vom 20.01.2020 bis 21.02.2020 im Stadtbauamt öffentlich aus. Mit Schreiben des Büros Müller Architekten vom 20.02.2020 wurden die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden unterrichtet und um Stellungnahme bis zum 21.02.2020 gebeten.

Von der Bürgerschaft sind keine Anregungen, Bedenken oder Hinweise eingegangen.

Zum Änderungsbereich maßgebende Hinweise wurden vom Wasserwirtschaftsamt Kronach mit Schreiben vom 11.02.2020 und vom Landratsamt Lichtenfels mit Schreiben vom 18.02.2020 vorgetragen.

Zu wasserrechtlichen Belangen weisen beide Behörden darauf hin, dass der Änderungsbereich einerseits im faktischen Überschwemmungsgebiet des Lauterbaches und andererseits teilweise innerhalb einer Hochwassergefahrenfläche des Mains liege. Daher sei das allgemeine Erhaltungsgebot des § 77 WHG zu beachten, wonach Überschwemmungsgebiete grundsätzlich in ihrer Funktion als Rückhalteflächen zu freizuhalten sind. Eine Ausnahme sei nur möglich, wenn überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit diesem Gebot entgegenstehen und notwendige Ausgleichsmaßnahmen getroffen werden. § 77 WHG sei als Planungsleitsatz von der Stadt in ihren planerischen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die maßgeblichen Flächen zu kennzeichnen und als nachrichtliche Übernahme in den Änderungsentwurf aufzunehmen sind.

Beschlussvorschlag

Der Stadtrat der Stadt Bad Staffelstein beschließt, die Hinweise zu den wasserrechtlichen Vorgaben zu berücksichtigen und den entstehenden Retentionsraum zu ermitteln und im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung auszugleichen.

Weiterhin trägt das Landratsamt Lichtenfels zum Naturschutz vor, dass wertvolle Aueböden versiegelt würden, dass die Lauterbacharme als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft darzustellen seien und dass Im Norden ein grüner Ortsrand vorzusehen sei.

Beschlussvorschlag

Der Stadtrat der Stadt Bad Staffelstein beschließt, die Hinweise zu den naturschutzfachlichen Vorgaben zu berücksichtigen und in den Änderungsentwurf einzuarbeiten.

Beschlussvorschlag

Der Stadtrat der Stadt Bad Staffelstein beschließt, den vom Büro Müller Architekten ausgearbeiteten Änderungsentwurf in der Fassung vom 28.02.2023 zu billigen. Gleichzeitig wird die Verwaltung beauftragt, die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen

Anlagen:

- 1 Änderungsentwurf in der Fassung vom 28.02.2023
- 1 Begründung zum Änderungsentwurf
- 1 Erläuterungsbericht zur hydraulischen Berechnung

Bad Staffelstein, 22.02.2023

Betz