Beschlussvorlage

Abteilung/Amt	Bauamt	Nummer	2023/392
Sachbearbeiter	Frau Meißner	Datum	06.04.2023
Aktenzeichen			

Beratungsfolge	Sitzungstag	Status
Stadtrat	18.04.2023	öffentlich

Aufstellung des Bebauungsplanes "Am Kapellenberg" in Uetzing und 6. Änderung des Flächennutzungsplanes; frühzeitige Öffentlichkeits-, Behörden- und Trägerbeteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB

Sachverhalt / Rechtslage

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 31.01.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Kapellenberg“ in Uetzing und die 6. Änderung des Flächennutzungsplans bereits beschlossen. Die Art der baulichen Nutzung soll im Bebauungsplan als „Allgemeines Wohngebiet“ nach § 4 BauNVO festgesetzt, im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt werden. Mit der Durchführung der Planung und des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens wurde das Ingenieurbüro IVS in Kronach beauftragt. Dieses hat sich darüber hinaus bereit erklärt, ohne Zusatzkosten auch die Planung für die Änderung des Flächennutzungsplanes zu übernehmen.

Da die Stadt es als ihre Aufgabe ansieht, insbesondere jungen, einheimischen Familien Baugrundstücke zu einem angemessenen Preis anzubieten, wurden allgemeine Richtlinien für die Vergabe der Bauplätze aufgestellt. Im Rahmen dieser Richtlinien wurde auch eine Bauverpflichtung innerhalb von drei Jahren festgesetzt, um eine zügige Bebauung des Gebiets sicherzustellen und eine „Bevorratung“ von Bauplätzen mit den damit verbundenen Baulücken zu verhindern.

Zwischen den Straßen „Am Kapellenberg“ und der Heugasse sollen nach den vorliegenden Planungen sieben neue Baugrundstücke mit Größen zwischen 600 m² und 700 m² entstehen. Einige Parzellen werden aufgrund des Grundstückszuschnitts auch größer, insgesamt kann mit der Planung dem Grundsatz eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden nachgekommen werden. Vorgesehen ist eine Bebauung mit maximal zwei Vollgeschossen bei Wandhöhen von maximal sieben Metern und Höhen der Gebäudeoberkante von maximal neun Metern.

Die Erschließung des Gebiets erfolgt mit einer neuen Stichstraße von der Straße „Am Kapellenberg“ aus. Am Ende der Stichstraße wird eine Wendeanlage vorgesehen, die für dreiachsige Müllfahrzeuge geeignet ist. Vorgesehen ist eine Straßenbreite von sechs Metern, gemessen jeweils von der Hinterkante Bordstein. Die genaue Ausführung der Straße wird im Rahmen der Erschließungsplanung festgelegt. Die Abwasserentsorgung in Uetzing erfolgt im Trennsystem. Anfallendes Abwasser wird in bestehende Schmutzwasserkanäle eingeleitet und der Kläranlage der Stadt zugeführt. Die zwei nächstgelegenen Anschlussmöglichkeiten für den Anschluss an den Schmutzwasserkanal liegen in der Heugasse sowie in der östlich gelegenen Straße „Am Kapellenberg“. In der Heugasse liegt ein Schmutzwasserkanal DN 150 PVC, in der Straße „Am Kapellenberg“ ein Schmutzwasserkanal DN 150 PVCU. Beide bestehende Kanäle sind ausreichend dimensioniert für den Anschluss der sieben Wohngebäude.

Bei den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen wurde Wert auf eine möglichst große Gestaltungsfreiheit der Bauherrn gelegt, daher wurden Sattel-, Pult-, Walm- und Flachdächer, letztere mit einer verbindlich festgesetzten Dachbegrünung, zugelassen. Auch bei der Fassadengestaltung wurden den Bauherrn große Freiheiten eingeräumt, wobei grundsätzlich die

Verwendung natürlicher Baustoffe empfohlen wird. Für die Anzahl der Garagen und Stellplätze ist die Stellplatzsatzung der Stadt einzuhalten, die für Einfamilienhäuser ein bis zwei Stellplätze pro Wohnung vorsieht. Für den Betrieb von Heizungs- und Klimageräten wurden Festsetzungen getroffen, durch die eine Beeinträchtigung der Nachbarn ausgeschlossen werden kann. Einfriedungen wurden grundsätzlich auf eine Höhe von 1,80 Meter beschränkt, bei Mauern auf einen Meter. Zur Straße hin dürfen keine Mauern angelegt werden. Weiterhin wurde für Beleuchtungsanlagen insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel vorgeschrieben, für die Gartengestaltung Schotterflächen, Steinschüttungen und Kunstrasen ausgeschlossen und die Bodenversiegelung auf das notwendige Minimum begrenzt.

Das geplante Baugebiet befindet sich teilweise im Landschaftsschutzgebiet „Fränkische Schweiz – Veldensteiner Forst“. Nach der Schutzgebietsverordnung bedarf die Errichtung baulicher Anlagen im Landschaftsschutzgebiet einer Erlaubnis. Vom Landratsamt Lichtenfels wurde mit Schreiben vom 30. Mai 2022 ausgeführt, dass im vorliegenden Fall eine objektive Befreiungslage angenommen werden kann, wenn das Idealbild einer strukturreichen Kulturlandschaft auch nordwestlich von Uetzing erhalten bleibt und keine charakteristischen Merkmale des Landschaftsbilds durch das Vorhaben verloren gehen.

Beschlussvorschlag

Der Stadtrat billigt die Vorentwürfe für die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bebauungsplanes für das Gebiet „Am Kapellenberg“ im Stadtteil Uetzing in der Fassung vom 18. April 2023 für die frühzeitige Öffentlichkeits-, Träger- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB. Auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung ist ortsüblich als Aushang an der Amtstafel sowie auch online auf der Homepage der Stadt Bad Staffelstein hinzuweisen.

Bad Staffelstein, 11.04.2023

Gunreben

Anlagen

- 1 Bebauungsplanvorentwurf mit Begründung
- 1 Flächennutzungsplanänderungsentwurf mit Begründung