

Beschlussvorlage

Abteilung/Amt	Bauamt	Nummer	2023/657
Sachbearbeiter	Herr Gunreben	Datum	06.12.2023
Aktenzeichen			

Beratungsfolge	Sitzungstag	Status
Stadtrat	12.12.2023	öffentlich

1. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich „Therme-Kurbereich“; Ergebnis der Öffentlichkeits-/Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2/§ 4 Abs. 2 BauGB; Billigung des geänderten Entwurfs zur erneuten Beteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB

Sachverhalt / Rechtslage

Nach Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung hat der Stadtrat in seiner Sitzung vom 28.02.2023 den vom Büro Müller Architekten ausgearbeiteten Entwurf für die 1. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Therme Kurbereich“ gebilligt. Zugleich hat der Stadtrat den Auftrag zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie zur Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB erteilt.

Die Behördenbeteiligung zum Entwurf mit Stand 28.02.2023 fand in der Zeit vom 05.06. bis 04.07.2023, die Öffentlichkeitsbeteiligung in der Zeit vom 14.06. bis 14.07.2023 statt.

Seitens der Bürgerschaft sind keine Stellungnahmen abgegeben worden.

Seitens der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind folgende Stellungnahmen eingegangen:

1. Stellungnahme des Landratsamtes Lichtenfels vom 03.07.2023 zum Baurecht:

„Auf die Pflichten zur nachrichtlichen Übernahme bzw. zum Vermerk anderer Planungen (§ 5 Abs. 3, 4, 4a BauGB) wird nochmals hingewiesen, vgl. dazu auch entsprechende Fachstellungen anderer Träger öffentlicher Belange, z.B. Wasserwirtschaftsamt Kronach.“

Beschlussvorschlag:

Der Hinweis auf die Pflicht zur nachrichtlichen Übernahme bzw. zum Vermerk anderer Planungen (§ 5 Abs. 3, 4, 4a BauGB) wird zur Kenntnis genommen und in der Planänderung berücksichtigt.

2. Stellungnahme des Landratsamtes Lichtenfels vom 03.07.2023 zum Wasserrecht:

„Zunächst wird auf die Ausführungen zum Erhaltungsgebot nach § 77 Abs. 1 WHG und den in die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB einzustellenden Ausnahmenvoraussetzungen in der Stellungnahme des Landratsamtes vom 18.02.2020 zur frühzeitigen Beteiligung verwiesen. Diese gelten nach wie vor zum einen für die Änderung des Flächennutzungsplanes als auch für die Ausweisung des Bebauungsplangebietes.

Nach den Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplan (Seite 19) wurde die Abwägung in der Sitzung des Stadtrates am 09.06.2020 durchgeführt. Ein Beschlussbuchauszug hierüber liegt den Unterlagen jedoch nicht bei.“

Beschlussvorschlag:

Der Verweis auf die Ausführungen zum Erhaltungsgebot nach § 77 Abs. 1 WHG und den in die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauBG einzustellenden Ausnahmevoraussetzungen in der Stellungnahme des Landratsamtes vom 10.08.2020 wird zur Kenntnis genommen.

3. Stellungnahme des Landratsamtes Lichtenfels vom 03.07.2023 zum Naturschutzrecht:

„Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes. Der geforderte grüne Ortsrand wurde mit einer Breite von 15 m Gehölzsaum berücksichtigt. Die geplanten Ausgleichs- und Ersatzflächen für den Bebauungsplan sind nun ebenfalls dargestellt.“

Beschlussvorschlag:

Der Hinweis, dass keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen, da der geforderte grüne Ortsrand sowie Ausgleichs- und Ersatzflächen dargestellt sind, wird zur Kenntnis genommen.

4. Stellungnahme des Staatlichen Bauamts Bamberg vom 12.06.2023:

„Die unmittelbare verkehrliche Erschließung des Gebietes erfolgt über einen parallel zum rechten Arm des Lauterbaches verlaufenden Abzweig der Ortsstraße „Am Kurpark“ nach Süden, das Gebiet ist zudem im Norden über die Ortsstraße „Seestraße“ erschlossen. Die Anbindung an das überörtliche Straßennetz erfolgt dann mittels der Ortsstraße „Bahnhofstraße“, die zwischen Unnersdorf und Bad Staffelstein in die St 2204 einmündet bzw. direkt über die „Seestraße“ in die Staatsstraße 2204. Die Straßen „Am Kurpark“ und die „Bahnhofstraße“ sind Teil der gegenläufigen Bedarfsumleitungsstrecken U 20 und U 77 für die Autobahn A 73 zwischen den AS Bad Staffelstein und AS Bad Staffelstein – Kurzentrum.

Die Verkehrserschließung und die verträgliche Abwicklung des induzierten Verkehrs im Straßennetz als Folge der Planung ist durch überschlägige verkehrliche Betrachtung nachzuweisen. Änderungen im Straßennetz sind durch den Vorhabensträger gegebenenfalls entsprechend und rechtzeitig zu veranlassen.

Im Falle einer Sperre o.ä. der Autobahn mit Umleitung wird auf die erhöhte Verkehrsbelastung der für das Gebiet vorgesehenen Erschließungsstraßen hingewiesen.

Vorsorglich wird auf die Lärm- und Luftschadstoffemissionen hingewiesen, die insbesondere von der benachbarten Staatsstraße 2204 ausgehen. Bezüglich der Lärm- und Luftschadstoffemissionen des Straßenverkehrs können wir folgende Vorgaben machen:

1. Für die schalltechnische Untersuchung sind grundsätzlich die aktuellen Verkehrszahlen aus der SVZ 2021 zu verwenden. Der Prognosezeitraum soll ca. 15 Jahre erfassen, gerechnet ab Satzungsbeschluss bzw. Bebaubarkeit des Baugebietes, weshalb die Verkehrszahlen entsprechend und mindestens auf das Prognosejahr 2040 hochzurechnen sind.
2. Der Vorhabensträger hat grundsätzlich die Kosten für Maßnahmen zum vorsorgenden Lärmschutz (insbesondere aktivem Lärmschutz) gegen Verkehrslärm für die baulichen Anlagen zu tragen, die Gegenstand dieser Bauleitplanung sind. Es wird zumindest empfohlen, durch eine entsprechende Anordnung der Räume (z.B. Schlafräume nicht der Autobahn- bzw. Bundesstraße zugewandt einplanen) und die Verwendung schallschützender Außenbauteile jedenfalls im Innern der Gebäude angemessenen Lärmschutz zu gewährleisten.
3. Gegen den Baulastträger der Staatsstraße können künftig keine Entschädigungsansprüche wegen Lärm und anderer von den Straßen ausgehenden Immissionen (u.a. Luftschadstoffe) geltend gemacht werden.

Im Übrigen ergeben sich aus straßenrechtlicher Sicht nach den vorgelegten Unterlagen zu

urteilen keine Anhaltspunkte und Erkenntnisse, die nachteilige Auswirkungen auf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs oder auf sonstige öffentliche Verkehrsinteressen bewirken und die gegen die geplante Aufstellung des Bebauungsplanes sprechen würden. Insofern bestehen von Seiten des Staatlichen Bauamtes Bamberg, Bereich Straßenbau, keine Einwände gegen das Vorhaben in dem gekennzeichneten Bereich. Auflagen mit rechtlicher Verbindlichkeit erscheinen nicht angezeigt, bleiben aber im weiteren Verfahren vorbehalten.“

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise des Staatl. Bauamtes Bamberg werden zur Kenntnis genommen.

5. Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Coburg-Kulmbach vom 04.07.2023

„Gegen die Planung an sich und auch die der Ausgleichsflächen bestehen keine Einwände. Der die Ackerflächen Fl.-Nr. 570 und 568 (ca. 1,75 ha und mit 70 Bodenpunkten bester Bonität !) bewirtschaftende Pächter [vom AELF mitgeteilter Name und Anschrift des Pächters weggelassen, Anmerkung d.Verfassers] würde als potentiell wachsender Zuchtsauen- und Schweinemastbetrieb bei Realisierung der Planung sowohl bzgl. wegfallender Futtergrundlage als auch als der immer wichtiger werdenden Gülleausbringfläche nachteilig betroffen. Ob der Vorhabensträger ihm in diesem Fall bei der Suche nach Ersatzflächen behilflich sein könnte, können wir zwar nicht beurteilen, wohl aber als für den Betrieb wichtiges Thema befürworten.“

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Coburg-Kulmbach werden zur Kenntnis genommen.

6. Stellungnahme des Kreisbrandrat des Landkreises Lichtenfels Timm Vogler vom 02.06.2023:

„1. Zufahrten / Flächen für die Feuerwehr:

Zu- oder Durchfahrten, Bewegungsflächen und Aufstellflächen sind bei Bedarf nach den Richtlinien „Flächen für die Feuerwehr“ herzustellen und ständig frei zu halten. Eine Kennzeichnung nach der jeweils gültigen DIN ist anzubringen.

Schranken- und Toranlagen sowie Tore in Zu- und Abfahrten sind bei Bedarf mit dem Feuerwehrschießsystem (FSS) „Landkreis Lichtenfels“ im Einvernehmen mit der Brandschutzdienststelle des Landkreises Lichtenfels auszuführen.

2. Löschwasserversorgung:

Die Bereithaltung und Unterhaltung notwendiger Löschwasserversorgungsanlagen ist Aufgabe der Gemeinden (vergleiche Art. 1 Abs. 2 Satz 2 BayFwG) und damit – zum Beispiel bei Neuausweisung eines Bebauungsgebietes – Teil der Erschließung im Sinne von § 123 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB). Die Sicherstellung der notwendigen Löschwasserversorgung zählt damit zu den bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erteilung einer Baugenehmigung.

Welche Löschwasserversorgungsanlagen im Einzelfall notwendig sind, ist anhand der Brandrisiken des konkreten Bauvorhabens zu beurteilen. Den Gemeinden wird empfohlen, bei der Ermittlung der notwendigen Löschwassermenge und den Festlegungen zu Entnahmestellen (Hydranten) die Technische Regel zur Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung – Arbeitsblatt W 405 der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) sowie die gemeinsame Fachempfehlung „Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen“ der Arbeitsgemeinschaft der Leiter der Berufsfeuerwehren und des Deutschen

Feuerwehrverbandes in Abstimmung mit dem DVGW anzuwenden.

Dabei beschränkt sich die Verpflichtung der Gemeinden nicht auf die Bereitstellung des sogenannten Grundschutzes im Sinne dieser Veröffentlichungen. Dies bedeutet jedoch nicht, dass die Gemeinde für jede nur denkbare Brandgefahr, also auch für außergewöhnliche, extrem unwahrscheinliche Brandrisiken Vorkehrungen zu treffen braucht. Sie hat jedoch Löschwasser in einem Umfang bereitzuhalten, wie es die jeweils vorhandene konkrete örtliche Situation, die unter anderem durch die (zulässige) Art und das (zulässige) Maß der baulichen Nutzung, die Siedlungsstruktur und die Bauweise bestimmt wird, verlangt. Ein Objekt, das in dem maßgebenden Gebiet ohne Weiteres zulässig ist, stellt regelmäßig kein außergewöhnliches, extrem unwahrscheinliches Brandrisiko dar, auf das sich die Gemeinde nicht einzustellen bräuchte (vergleiche OVG Berlin-Brandenburg, Beschluss vom 28. Mai 2008, OVG 1 S 191.07; Niedersächsisches OVG, Urteil vom 26. Januar 1990, 1 OVG A 115/88).

Die Gemeinden haben zudem auf ein ausreichend dimensioniertes Rohrleitungs- und Hydrantennetz zu achten.

Für privilegierte Vorhaben im Außenbereich gemäß § 35 Abs. 1 BauGB genügt eine ausreichende Erschließung; dies kann dazu führen, dass die Löschwasserversorgung in Ausnahmefällen (zum Beispiel Einödhöfe, Berghütten) hinter den sonst üblichen Anforderungen zurückbleibt. Entsprechend dem Rechtsgedanken des § 124 BauGB kann die Gemeinde hier ein zumutbares Angebot des Bauherrn, sein im Außenbereich gelegenes Grundstück selbst zu erschließen, nicht ohne Weiteres ablehnen, ohne selbst erschließungspflichtig zu werden.

Die Erschließungslast der Gemeinden gemäß § 123 Abs. 1 BauGB begründet in der Regel keinen subjektiven Anspruch auf Erschließung und damit auf Bereitstellung der notwendigen Löschwasserversorgung durch die Gemeinde im Einzelfall (vergleiche § 123 Abs. 3 BauGB). Sofern Wasserentnahmestellen aus Gewässern möglich sind, müssen diese entsprechend gekennzeichnet und befestigt werden.“

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise des Kreisbrandrats werden zur Kenntnis genommen.

7. Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Kronach vom 18.07.2023:

„Die Anmerkungen bezüglich der hydraulischen Berechnungen und Ermittlungen bzw. zu den geplanten Flächen zum Retentionsraum aus unserer vorangegangenen Stellungnahme vom 18.01.2023 (Az.: 1-4622-LIF-18408/2022) wurden berücksichtigt, sodass nun ein schlüssiges Konzept entstanden ist.

Wir bitten, wie im Erläuterungsbericht bereits beschrieben, um eine enge Abstimmung der Ausgleichsmaßnahmen (Naturschutzfachlich und Retentionsraum) und deren Planung mit dem Wasserwirtschaftsamt Kronach um sicherzugehen, dass hier keine Zielkonflikte entstehen.

Hinsichtlich der Punkte Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung bzw. vorsorgender Bodenschutz verweisen wir lediglich auf unsere vorangegangenen Stellungnahmen. Diese behalten weiterhin ihre Gültigkeit.“

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, eine Anpassung der Planung ist hierdurch nicht veranlasst.

Soweit zu den Stellungnahmen im Rahmen der förmlichen Behörden- und Trägerbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB.

Parallel zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung erfolgte von Juli bis September 2023 eine artenschutzrechtliche Prüfung im Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes im Hinblick auf

das Vorkommen von Zauneidechsen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst vom Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung nur die (südlichen) Fl.Nrn. 565 und 564 (und darüber hinaus weitere Flächen südlich davon). Die Ergebnisse der Prüfung sind im beigefügten artenschutzrechtlichen Fachbeitrag des Landschaftsarchitektur- und Planungsbüros „Team 4 Bauernschmitt Wehner“ dargestellt. Demnach wurde während der beiden Kontrollbegehungen jeweils eine Zauneidechse gesichtet. Im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag wird ausgeführt (S. 10), dass der Verlust der Habitatfläche durch die geplante Bebauung ca. 1.000 m² beträgt, wofür eine Ausgleichsfläche von 1.000 m² im Nordwesten des Vorhabens vorgesehen ist (Teilflächen der Fl.Nrn 565 und 566 Gemarkung Bad Staffelstein). Diese besitzt durch die räumliche Nähe einen direkten Bezug zum derzeitigen Zauneidechsenhabitat und unterstützt somit die lokale Population.

Zusätzlich werden 5 Reptilienhabitate angelegt.

Im vorliegenden Entwurf des Flächennutzungsplanes (Stand 12.12.2023) liegt diese Ausgleichsfläche mit den Ersatzhabitaten (1.000 m²) innerhalb der auf den Fl.Nrn. 564, 565 und 566 (bereits im vorherigen Entwurf vom 28.02.2023) dargestellten größeren „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ und ist daher nicht gesondert dargestellt (im Bebauungsplan soll sie gesondert als Ersatzlebensraum für die Zauneidechse festgesetzt werden). Die Begründung für die Änderung des Flächennutzungsplanes musste aber aufgrund des Zauneidechsenvorkommens entsprechend geändert bzw. ergänzt werden.

Da die Änderungen aufgrund der artenschutzrechtlichen Prüfung nicht nur redaktioneller Art sind, ist der geänderte bzw. ergänzte Entwurf nach § 4a Abs. 3 BauGB (Stand 12.12.2023) erneut öffentlich auszulegen und sind erneut die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange einzuholen.

Beschlussvorschlag

Der Stadtrat der Stadt Bad Staffelstein billigt den geänderten Entwurf der 1. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Bad Staffelstein (Fassung vom 12.12.2023). Gleichzeitig wird die Verwaltung beauftragt, für den geänderten Entwurf eine erneute Öffentlichkeitsbeteiligung und erneute Behördenbeteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB durchzuführen.

Anlagen:

- 1 Entwurf für die 1. Änderung des Flächennutzungsplans Stand 12.12.2023
- 1 Begründung zum Änderungsentwurf Stand 12.12.2023
- 1 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Bad Staffelstein, 07.12.2023

Gunreben
Bauamtsleiter