

Beschlussvorlage

Abteilung/Amt	Bauamt	Nummer	2024/837
Sachbearbeiter	Herr Gunreben	Datum	02.07.2024
Aktenzeichen	SG 30/I-6024-49/24		

Beratungsfolge	Sitzungstag	Status
Grundstücks-, Umwelt- und Bauausschuss	09.07.2024	öffentlich

Bauvoranfrage über die Bebaubarkeit des Grundstückes Fl.Nr. 294, Gemarkung Schönbrunn mit einem Ein- bzw. Zweifamilienwohnhauses (nähe Steinstraße bzw. Gebrüder-Vetter-Ring)

Sachverhalt / Rechtslage

Eine Bauvoranfrage zur „maximal bebaubaren Fläche“ des Grundstückes Fl.Nr. 294 der Gemarkung Schönbrunn (nähe Steinstraße bzw. Gebrüder-Vetter-Ring) mit Ein- bzw. Zweifamilienwohnhäusern wurde eingereicht. Insbesondere wurde um Rückmeldung gebeten, welche Einschränkungen bzw. Schallschutzmaßnahmen oder Abstände hinsichtlich der Bahnstrecke zu berücksichtigen sind.

Das Grundstück ist im nördlichen Bereich eine Brachfläche, im südlichen Teil liegt ein geschlossener Baumbestand vor; ob es sich hierbei um Wald im Sinne des Waldgesetzes handelt, obliegt der Beurteilung der Forst- bzw. Naturschutzbehörden. Das Grundstück liegt nicht mehr im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, es grenzt im Osten lediglich an den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Reundorfer Straße“ an (der ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festsetzt). Die Fl.Nr. 294 stellt daher eine Baulücke innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 BauGB dar. Die nähere Umgebung entspricht hinsichtlich der Art der Nutzung einem allgemeinen Wohngebiet, so dass die Errichtung von Ein- oder Zweifamilienwohnhäusern hier nach § 34 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO grundsätzlich zulässig wäre.

Die Frage, welche Fläche des Grundstückes maximal mit solchen Wohnhäusern bebaut werden könnte, lässt sich aber nicht ohne weiteres beantworten. Zunächst sind in § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete als Orientierungswerte für die Grundflächenzahl (GRZ) ein Wert von 0,4 und für die Geschossflächenzahl ein Wert von 1,2 vorgegeben. Maßgeblich ist aber auch hierfür das in der näheren Umgebung vorhandene Maß der Bebauung bzw. der überbauten Grundstücksfläche (vgl. § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Im Geltungsbereich des angrenzenden Bebauungsplans, dessen südlicher Teil hier einen maßgeblichen Teil der näheren Umgebung des Baugrundstücks i.S.d. § 34 BauGB darstellt, ist eine GRZ von ebenfalls 0,4, aber nur eine GFZ von 0,8 bei maximal zweigeschossiger Bebauung festgesetzt. Auch im Bereich der Stein- und der Sandstraße gibt es nur Wohngebäude mit maximal zwei Vollgeschossen.

Daher ist zunächst davon auszugehen, dass die nach § 19 BauNVO überbaubare Grundfläche maximal 40% der Grundstücksfläche darstellt, wobei maximal zweigeschossige Gebäude errichtet werden können.

Allerdings lässt § 34 BauGB eine Bebauung nur zu, soweit die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben. Da das Grundstück im Süden nur wenige Meter von der Bahnlinie Bamberg – Lichtenfels entfernt liegt, sind hier erhebliche Immissionen seitens des Bahnverkehrs zu erwarten. Derzeit gibt es zwischen dem Baugrundstück und der Bahnlinie keine Schallschutzbauwerke. Der Lärmschutzwall des Baugebiets „Reundorfer Straße“ endet an der Südostgrenze des Baugrundstücks. Die Frage, welche Einschränkungen, notwendige Abstände oder Lärmschutzmaßnahmen für eine zukünftige Wohnnutzung des Grundstückes erforderlich sind, lässt sich aber wohl nur auf der Grundlage eines Immissionsschutzgutachtens klären. Aussagen dazu ohne ein solches Gutachten wären spekulativ, die Beurteilung des notwendigen

Immissionsschutzes obliegt hier – mangels vorausgegangener Klärung in einem Bebauungsplanverfahren – im Übrigen dem Landratsamt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Beschlussvorschlag

Die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens für eine Bebauung der Fl.Nr. 294 der Gemarkung Schönbrunn mit der Grundfläche von maximal zweigeschossigen Wohngebäuden nach § 19 Abs. 4 BauNVO kann für maximal 40 % der Grundstücksfläche nach § 19 Abs. 3 BauNVO in Aussicht gestellt werden, sofern dort gesunde Wohnverhältnisse insbesondere hinsichtlich der vom Bahnverkehr ausgehenden Immissionen herrschen oder hergestellt werden können. Über die aus Gründen des Immissionsschutzes erforderlichen Abstände, Schallschutzmaßnahmen oder Einschränkungen der Bebauung können im Rahmen einer Bauvoranfrage seitens der Stadt Bad Staffelstein leider keine verlässlichen Angaben gemacht werden.

Anlagen:

1 Lageplan
1 Luftbild

Bad Staffelstein, 04.07.2024

Gunreben
Bauamtsleiter