

Beschlussvorlage

Abteilung/Amt	Bauamt	Nummer	2024/878
Sachbearbeiter	Herr Gunreben	Datum	17.07.2024
Aktenzeichen	SG 30 - 6102-1		

Beratungsfolge	Sitzungstag	Status
Stadtrat	23.07.2024	öffentlich

Änderung des Bebauungsplans "Reundorfer Straße" in Schönbrunn; Billigung des Entwurfs und Auslegungsbeschluss

Sachverhalt / Rechtslage

Der Bebauungsplan für das Allgemeine Wohngebiet „Reundorfer Straße“ im Stadtteil Schönbrunn wurde vom Stadtrat am 15.02.2022 als Satzung beschlossen.

Zur Änderung einzelner Festsetzungen beschloss der Stadtrat am 16.04.2024 die Aufstellung einer Änderung des Bebauungsplans „Reundorfer Straße“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB.

Folgende Änderungen wurden in den neuen Entwurf (Stand 23.07.2024) eingearbeitet:

1. Bezüglich der zulässigen Art der Nutzung wurden Ferienwohnungen, soweit sie eine baulich untergeordnete Bedeutung gegenüber der im Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung (hier: Wohnen) haben, für zulässig erklärt.

Dies war notwendig im Hinblick auf die Regelung in (dem 2019 neu eingefügten) § 13a BauN-VO, wo nunmehr geregelt ist, dass Ferienwohnungen in der Regel

- zu den nicht störenden Gewerbebetrieben nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO und/oder
- zu den Betrieben des Beherbergungsgewerbes nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO

gehören. Da diese beiden Nutzungen nach Nr. 1.1.1 des Bebauungsplanes aber im Baugebiet nicht zulässig sind, sind damit bisher auch Ferienwohnungen unzulässig. Diese Rechtsfolge war aber nicht beabsichtigt.

2. In der Festsetzung Nr. 1.6 zum Hochwasserschutz wird bisher „empfohlen“, im Wirkungsbereich eines Extremhochwassers (HQExtrem)

- die Rohfußboden-Oberkante des Erdgeschosses 50 cm über die Höhe des natürlichen Geländes anzulegen und
- Gebäude hochwasserangepasst zu errichten.

Vom Wasserwirtschaftsamt (WWA) *empfohlen* wurde, die Erdgeschoss-Fußbodenoberkante „über die Höhe des HQExtrem“ zu legen und dessen Bezugshöhe im Plan anzugeben. Vom WWA (verbindlich) gefordert war, dass die unter dieser Höhe liegenden Teile von Gebäuden hochwasserangepasst (Keller wasserdicht und auftriebssicher) auszuführen sind.

Zumindest eine Neuregelung zur Höhe der Erdgeschossfußbodenoberkante ist sinnvoll, zumal die Forderung, die EFOK 50 cm über die natürliche Geländehöhe zu legen, auch zu abstandsflächenrechtlichen Problemen führt.

3. Bereits mit Beschluss des Stadtrats vom 18.10.2022 wurde der Vermerk des Landratsamtes Lichtenfels vom 15.09.2022 als „nachträgliche Festsetzung“ zum Artenschutz (Feldlerche) zum

Bestandteil des Bebauungsplans erklärt. Dessen Inhalt findet sich zwar in der Begründung des Bebauungsplans wieder, in die Festsetzungen wurde unter Nr. 1.7 aber nur ein Teil, übernommen.

Neu hinzu kommt daher unter Nr. 1.7 der Festsetzungen folgender (zusätzlicher) Text aus dem Vermerk des Landratsamtes Lichtenfels (Untere Naturschutzbehörde) vom 15.09.2022:

„Die Dauer der Umsetzung beträgt 15 Jahre. Innerhalb dieses Zeitraums können die Maßnahmen auch auf anderen geeigneten Flächen (siehe Beschreibung zur Lage der Flächen) umgesetzt werden, sollten aber im Maintal, Gebiete der Städte Bad Staffelstein oder Lichtenfels oder des Marktes Ebensfeld, liegen. Die Einrichtung der Lerchenfenster muss jährlich dokumentiert werden. Am einfachsten wäre dies durch ein Monitoring durch einen Gutachter. Die Untere Naturschutzbehörde ist über die Ausgleichsmaßnahmen jährlich zu informieren.

Grundsätzliches zur Lage der Ausgleichsflächen:

- Offenes Gelände mit weitgehend freiem Horizont, somit wenige oder keine Gehölze
- Hanglagen nur bei übersichtlichem oberem Teil, keine engen Talschluchten
- Lage nicht unter Hochspannungsleitungen: Die Feldlerche hält Mindestabstände von meist mehr als 100 Metern zu Hochspannungs-Freileitungen ein
- Lage der streifenförmigen Maßnahmen nicht entlang von frequentierten Wegen
- Mindestabstände: Die Mindestabstände zu Vertikalstrukturen müssen bei Einzelbäumen mindestens 50 Meter, bei Baumreihen und Feldgehölzen bis drei Hektar mindestens 120 Meter und bei geschlossenen Gehölzkulissen mindestens 160 Meter betragen, zu Hochspannungs-Freileitungen mindestens 100 Meter.“

4. Unter Nr. 1.7 wurde außerdem das Pflanzgebot für Bäume im Bereich zwischen der vorderen Baugrenze und der Grundstücksgrenze etwas variabler gestaltet, um eine Verschiebung auf dem jeweiligen Baugrundstück innerhalb dieses Bereichs zu ermöglichen.
5. Mit weiterem Beschluss vom 28.02.2023 wurde vom Stadtrat festgelegt, dass von der im Bebauungsplan eingezeichneten vordere Baugrenze im Abstand von 5 m zur Grundstücksgrenze (zur Straße) grundsätzlich Befreiungen erteilt werden können für eine Verschiebung der Baugrenze bis auf drei Meter Abstand zur Grundstücksgrenze, um ein Plan-Änderungsverfahren zu vermeiden.

Daher wurde im vorliegenden Entwurf die vordere Baugrenze auf allen Grundstücken auf drei Meter zur Straße verkürzt. Ebenso wurde in Abstimmung mit der Familie Vetter die rückwärtige Baugrenze auf allen Grundstücken, die an die östlich gelegene Fl.Nr. 280 (Außenbereich) angrenzen, von bisher 7 m auf ebenfalls 3 m verkürzt, der notwendige Grünstreifen mit Pflanzgebot von bisher 5 m auf ebenfalls 3 m. Hintergrund ist, dass gem. Nr. 2.3 Nebengebäude und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind, die in diesem Bereich nur 12 m tief ist.

6. Weiterhin wurde auch bereits eine Befreiung für die Errichtung eines Zeltdaches im Bebauungsplangebiet erteilt (nach Nr. 2.1. sind bisher zulässig SD, PD, WD und FD), wobei der Bauausschuss der Meinung war, dass diese Dachform wegen des geringen Unterschieds zum Walmdach ebenfalls generell zugelassen werden könne. Um hier Klarheit zu schaffen, wurde das Zeltdach unter Nr. 2.1 ausdrücklich als zulässige Dachform aufgenommen.
7. Unter Nr. 2.3 wurde nur der Satzbau des ersten Satzes zur Klarstellung geändert, weil Garagen jedenfalls keine „Nebenanlagen“ nach § 14 BauNVO sind (vgl. § 12 BauNVO), aber ebenfalls nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sein sollen.
8. Unter Nr. 2.4 der (bauordnungsrechtlichen) Festsetzungen ist festgelegt, dass – mit Ausnahme von Solaranlagen – technische Anlagen zur Energieerzeugung „in die Gebäude zu integrieren“ sind, so dass es auch nicht zulässig wäre, diese außerhalb von Gebäuden (als Nebenanlagen) einzuhausen. Diese Möglichkeit soll aber gegeben sei, weshalb im neuen Entwurf das Integrationsgebot gestrichen wurde.

9. Insbesondere ist unter der genannten Nr. 2.4 aber festgesetzt, dass bei Luftwärmepumpen an allen Öffnungen des Aufstellraumes ein Schalldruckpegel von 30 dB (A) in einem Meter Entfernung von der Öffnung nicht überschritten werden darf. Dieser – im Vergleich zu den Lärmgrenzwerten der Technischen Anleitung (TA) Lärm für Allgemeine Wohngebiete sehr niedrige – Grenzwert, ist nicht oder nur mit sehr großem Aufwand zu erreichen. Daher ist eine Erhöhung des derzeit festgesetzten Schalldruckpegels notwendig.

Die Forderung nach einem Schalldruckpegel von 30 dB(A) wurde daher gestrichen. Es sollen stattdessen die Werte der Technischen Anleitung Lärm (TA Lärm) für das allgemeine Wohngebiet gelten.

10. Unter Nr. 2.5 wurde zur Klarstellung definiert, dass Einfriedungen gemäß der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung auch nicht-bauliche Anlagen wie geschlossene Hecken sein können (vgl. z.B. VG Würzburg, B.v. 28.10.2021, VGAnsbach, U.v. 07.11.2019).

Beschlussvorschlag

Der Stadtrat billigt den Entwurf für die 1. Änderung des Bebauungsplans „Reundorfer Straße“ in der Fassung vom 23.07.2024 für die förmliche Öffentlichkeits-, Träger- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB.

Durchzuführen ist das Bauleitplanverfahren gem. § 13 BauGB im beschleunigten Verfahren. Von der hierbei gebotenen Möglichkeit, auf die frühzeitige Öffentlichkeits-, Träger- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB verzichten zu können, wird Gebrauch gemacht.

Die Verwaltung wird beauftragt, auf dieser Grundlage die förmlich Beteiligung nach §§ 3 Abs.2 und 4 Abs. 2 BauGB vorzubereiten und durchzuführen. Auf die förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung ist ortsüblich als Aushang an der Amtstafel sowie auch online auf der Homepage der Stadt Bad Staffelstein hinzuweisen.

Anlagen:

- 1 Entwurf für den Bebauungsplan „Reundorfer Straße“, Stand 23.07.2024
- 1 Begründung für den Bebauungsplan „Reundorfer Straße“, Stand 23.07.2024

Bad Staffelstein, 19.07.2024

Gunreben
Bauamtsleiter