

Beschlussvorlage

Abteilung/Amt	Bauamt	Nummer	2024/957
Sachbearbeiter	Frau Hümmer	Datum	16.10.2024
Aktenzeichen			

Beratungsfolge	Sitzungstag	Status
Stadtrat	22.10.2024	öffentlich

1. Änderung des Bebauungsplans "Reundorfer Straße", Ergebnis der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB, § 4 Abs. 2 BauGB; Satzungsbeschluss

Sachverhalt / Rechtslage

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 16.04.2024 den Entwurf für die 1. Änderung des Bebauungsplans „Reundorfer Straße“ (Fassung vom 16.04.2024) gebilligt und die Verwaltung beauftragt, für diesen eine Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Diese fand in der Zeit vom 26.08.2024 bis 27.09.2024 statt. Seitens der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen abgegeben worden. Seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden folgende Stellungnahmen abgegeben:

Ergebnis der förmlichen Behördenbeteiligung nach den § 4 Abs. 2 BauGB:

Nicht geantwortet haben:

- Wasserwirtschaftsamt Kronach
- Bund Naturschutz in Bayern e.V.

Es wurden in der Antwort keine neuen Einwände erhoben:

- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Coburg-Kulmbach
- Regierung von Oberfranken (E-Mail vom 18.09.2024)

Folgende Stellen hatten Anregungen:

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
- Landratsamt Lichtenfels
- Regierung von Oberfranken-Bergamt Nordbayern (E-Mail vom 20.09.2024)

1. Stellungnahme vom Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung vom 9. September 2024

„Sehr geehrte Damen und Herren,

mit E-Mail vom 22. August 2024 haben Sie den Entwurf des oben genannten Bebauungsplans einschließlich Begründung vorgelegt. Als Träger öffentlicher Belange hat das Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (ADB) Coburg **keine Einwände** gegen die dargestellten Planungen.

Wir möchten Ihnen jedoch einige **Hinweise** geben, die berücksichtigt werden sollten:

1. Die Grenzdarstellung in der Entwurfsplanung entspricht nicht dem aktuellen Stand des Liegenschaftskatasters, da zwischenzeitlich die Parzellierung des Baugebietes erfolgt ist. Daher sind sowohl die Kartengrundlage als auch die Aufzählung der im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden Flurstücke zu aktualisieren.
2. Bei Maßnahmen mit Grenzbezug (bspw. einzuhaltenden Grenzabständen oder Abstandsflächen, Grenzbebauung) ist eine Überprüfung und ggf. Wiederherstellung der entsprechenden Grenzpunkte anzuraten.
3. Bezüglich des Gebäudebestandes ist nicht sichergestellt, dass alle derzeit vorhandenen Gebäude in der Planungsgrundlage lückenlos enthalten sind. Insbesondere kleine Nebengebäude sind nicht immer einmessungspflichtig und deshalb nicht unbedingt in der Digitalen Flurkarte (DFK) vorhanden. Ebenso können bereits errichtete einmessungspflichtige Gebäude noch nicht vermessungstechnisch erfasst und daher ebenfalls nicht in der DFK enthalten sein.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung ...“

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme des Amts für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Coburg vom 9. September 2024 zur Kenntnis. Der Planung wird die aktuelle digitale Flurkarte zugrunde gelegt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Da die Grenzen aktuell neu abgemarkt wurden, sollte eine Wiederherstellung der Grenzpunkte nicht erforderlich sein.

2. Stellungnahme der Regierung von Oberfranken, Bergamt Nordbayern vom 20.09.2024

„Sehr geehrter Herr Köhler,

nach den hier vorliegenden Unterlagen werden durch o.g. Vorhaben keine derzeit von der Regierung von Oberfranken - Bergamt Nordbayern - wahrzunehmenden Aufgaben berührt. Sollten bei den Baumaßnahmen altbergbauliche Relikte angetroffen werden, sind diese zu berücksichtigen und das Bergamt Nordbayern zu verständigen.

Mit freundlichen Grüßen“

Beschlussvorschlag:

Ein entsprechender Hinweis für den Fall, dass altbergbauliche Relikte gefunden werden, wird in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

3. Stellungnahme der Landratsamtes Lichtenfels vom 27.09.2024

3.1. Immissionsschutz

„Nach Durchsicht der Unterlagen, beziehen sich die fachtechnisch relevanten geplanten Änderungen im Bebauungsplan lediglich um die textliche Anpassung der Nr. 2.4 Technische Anlagen zur Energieerzeugung sowie zur Wärmeumwandlung. Die Änderungen umfassen die Streichung des festgesetzten Schalldruckpegels, die Streichung des Innenaufstellungsgebots und die Ergänzung der Anforderungen nach TA Lärm. Aus fachtechnischer Sicht bestehen keine Bedenken bzw. Einwände gegen die geplanten Anpassungen.“

Beschlussvorschlag:

Kein Beschluss erforderlich.

3.2. Naturschutz

„Die Festsetzungen entsprechen den Abstimmungen mit der unteren Naturschutzbehörde und können so aufgenommen werden. Es wird gebeten, künftig zuverlässig die jährliche Dokumentation vorzulegen.“

Beschlussvorschlag:

Kein Beschluss erforderlich.

3.3. Wasserrecht

„Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans „Reundorfer Straße“ im Stadtteil Schönbrunn wird u.a. gemäß Ziffer 1.6 der textlichen Festsetzungen für Wohngebäude sowie für Garagen und Nebengebäude jeweils eine Mindesthöhe für die Rohfußboden-Oberkante in Abhängigkeit des jeweils geltenden Wertes des Extremhochwassers bzw. des hundertjährigen Hochwasserereignisses festgesetzt. Diese Werte sind laut der Festsetzung aktuell 258,30 m ü. NHN für das Extremhochwasser und 257,70 m ü. NHN für das HQ100. Gemäß textlicher Festsetzung Ziffer 1.2.4 darf die Oberkante des Erdgeschossfußbodens nicht höher als 65 cm über dem Mittel des angrenzenden Erschließungsstraßenniveaus liegen. Hier ist aufgrund der unterschiedlichen Wortwahl wohl der Fertigfußboden gemeint. Laut Nr. 5.3 der Begründung zur 1. Änderung fällt das Gelände im Planbereich von rund 263 m ü. NN im Süden auf rund 258 m über NN im Nordwesten und 257 m ü. NN im Nordosten. Es wird davon ausgegangen, dass das Erschließungsstraßenniveau vorher ermittelt wurde, so dass in den betroffenen Bereichen beide Festsetzungen gleichzeitig einhaltbar sind (Rohfußboden-Oberkante über Hochwasserwert aber Oberkante Fertigfußboden höchstens 65 cm über Mittel Erschließungsstraßenniveau), da die Festsetzungen sich sonst ggf. entgegenstehen würden und damit nicht vollziehbar wären.

Allgemeine Hinweise

„Wir bitten, bei allen Verfahrensschritten von Bauleitplan- und Satzungsverfahren die Planunterlagen in digitaler Form (Planzeichnung als georeferenzierte Rasterdatei- jpg-, tif- oder png-Format - mit Worddatei im neuen amtlichen Koordinatenbezugssystem ETRS 89 / UTM Zone 32N getrennt von Textteilen, alle übrigen Unterlagen im pdf-Format, wobei die Festsetzungsdatei mit Lesezeichen zu versehen ist) per Email an katin.wagner@landkreislichtenfels.de zu übersenden. Bei abschließender Übersendung des/der mit den Verfahrensvermerken vervollständigten und in Kraft gesetzten Bebauungsplanes/Satzung bitten wir die Richtlinien für die Abgabe von digitalen Bauleitplänen auf unserer Homepage zu beachten. Der Regierung von Oberfranken sind die Unterlagen im PDF-Format per Email an die Adresse poststelle@reg-ofr.bavarn.de mit dem Betreff „Rechtswirksamkeit eines Bauleitplanes oder einer Satzung nach § 34 Abs. 4 oder § 35 Abs. 6 BauGB“ zu übermitteln (vgl. Schreiben der Regierung von Oberfranken vom 20.12.2019, Az.: 32-416/1/2019, ergänzt durch Schreiben vom 24.08.2022, Az.: 32-416-1/2022).

Wir bitten abschließend, uns das Ergebnis der Behandlung unserer Anregungen mitzuteilen.“

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Festsetzungen zur Höhenlage von Gebäuden gehen mit der vorliegenden Erschließungsplanung konform.

Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung:

Da keine relevanten Änderungen am Entwurf erfolgt sind und die Änderung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB stattfindet, ist eine zweite Auslegung nicht erforderlich. Es kann somit der Satzungsbeschluss gefasst werden.

Beschlussvorschlag

Der Stadtrat der Stadt Bad Staffelstein beschließt den unter Berücksichtigung der vorstehenden Beschlüsse vom IVS Ingenieurbüro GmbH erarbeiteten Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans „Reundorfer Straße“ in der Fassung vom 22.10.2024 als Satzung.

Die Verwaltung wird beauftragt, den Satzungsbeschluss nach Vorliegen der Bekanntmachungsvoraussetzungen ortsüblich bekannt zu machen.

Anlagen:

1 Satzungsexemplar für die 1. Änderung des Bebauungsplans „Reundorfer Straße“ Stand 22.10.2024 (Stand Satzungsbeschluss)

1 Begründung für den Bebauungsplan „Reundorfer Straße“ Stand 22.10.2024

Bad Staffelstein, 17.10.2024

Hümmer