

## Beschlussvorlage

Abteilung/Amt	Bauamt	Nummer	2025/164
Sachbearbeiter	Herr Gunreben	Datum	08.05.2025
Aktenzeichen			

Beratungsfolge	Sitzungstag	Status
Grundstücks-, Umwelt- und Bauausschuss	13.05.2025	öffentlich

### **Bauantrag für den Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelcarport auf den Fl.Nrn. 142/38 und 142/49 der Gem. Unterzettlitz (St.-Johannes-Ring 1)**

#### **Sachverhalt / Rechtslage**

Für den Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelcarport auf den Fl.Nrn. 142/28 und 142/49 der Gemarkung Unterzettlitz wurde ein Bauantrag eingereicht. Das Wohnhaus soll mit ausgebautem Dachgeschoss errichtet werden (EG + DG). Das Wohngebäude ist mit einer Grundfläche von 94,43 m<sup>2</sup> geplant, die sonstigen überbauten Flächen (Nebengebäude und andere befestigte Flächen) betragen 159,93 m<sup>2</sup>, so dass bei einer Größe der beiden Baugrundstücke von zusammen 667 m<sup>2</sup> eine (hier zulässige) GRZ von 0,38 erreicht würde. Im Übrigen wird auf die beigefügten Bauvorlagen verwiesen.

Mit dem Bauantrag haben die Bauherren die Befreiung von den folgenden Festsetzungen des Bebauungsplans „Unterzettlitz-Süd“ beantragt:

- a) Wohngebäude auf Fl.Nr. 142/38 statt der dort festgesetzten Nutzungsart „öffentliche Grünfläche“ (als wasserwirtschaftlicher Retentionsraum)
- b) Bebauung der Fl.Nrn. 142/49 und 142/38 außerhalb der (dort nicht) festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen
- c) Kniestockhöhe 1,0 m ab OK Rohfußboden statt wie festgesetzt max. 75 cm
- d) Traufhöhe „im Durchschnitt“ 4,65 m statt wie festgesetzt max. 4,50 m.

Bereits mit Schreiben vom 27.08.2024 stellten die Eigentümer der o.g. Grundstücke eine Bauvoranfrage, ob auf der Fl.Nrn. 142/38 (365 m<sup>2</sup>) und der Fl.Nr. 142 (Größe damals 969 m<sup>2</sup>) jeweils ein Wohngebäude errichtet werden könnte, wenn der Fl.Nr. 142/38 noch 302 m<sup>2</sup> aus der Fl.Nr. 142 zugeschlagen werden, so dass zwei gleich große Grundstücke mit je ca. 667 m<sup>2</sup> entstehen. Diese westliche Teilfläche der Fl.Nr. 142 wurde zwischenzeitlich in einer Größe von 302 m<sup>2</sup> herausgemessen und bildet jetzt die (neue) Fl.Nr. 142/49, so dass die Fl.Nr. 142 jetzt tatsächlich 667 m<sup>2</sup> groß ist.

In seiner Sitzung vom 10.09.2024 hat der Grundstücks-, Umwelt- und Bauausschuss die Bauvoranfrage behandelt und beschlossen, dass eine Zustimmung (für eine Bebauung der Fl.Nr. 142/38 und der jetzigen Fl.Nr. 142/49) nur gegeben werden kann, wenn eine Bebauungsplanänderung durchgeführt und genehmigt wird und die Bauherren die Kosten für diese Änderung tragen. Grund dafür war die damalige vorläufige Mitteilung des Landratsamtes Lichtenfels, dass eine Befreiung von der auf Fl.Nr. 142/38 im Bebauungsplan „Unterzettlitz-Süd“ festgesetzten Grünfläche (als wasserwirtschaftlicher Retentionsraum für Oberflächenwasser) nicht in Betracht komme, sondern voraussichtlich eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich werde.

Die Sach- und Rechtslage bezgl. der Erteilung einer Befreiung wurde anschließend genauer geprüft. Im Ergebnis hat sich Folgendes gezeigt:

Grund für die Festsetzung der in der nordwestlichen Ecke des Bebauungsplans „Unterzettlitz Süd“ noch mit 565 m<sup>2</sup> eingezeichneten Fl.Nr. 142/38 als öffentliche Grünfläche war, dass das Grundstück damals als wasserwirtschaftlicher Retentionsraum für die Straßenentwässerung eingeplant

war, wie im B-Plan vermerkt. Wie in seiner Begründung (unter Nr. 6.2) ausgeführt, sollte durch ein „offenes Regenrückhaltebecken“ im Westen des Baugebiets der Regenwasseranteil aus den befestigten Flächen reduziert werden. In 2001 erfolgte in Unterzettlitz die Kanalsanierung mit Neubau der Schmutzwasserleitung, Teilneubau der Oberflächenwasserkanäle, Ausbau der Vorfluter und Bau von Entlastungsbauwerken, wie unter Nr. 2 der Begründung des B-Plans angegeben. Dabei wurde jedoch statt auf der – im Eigentum eines privaten Dritten befindlichen – Fl.Nr. 142/38 auf der Südhälfte der bereits im Eigentum der Stadt stehenden und im Außenbereich gelegenen Fl.Nr. 200 der Gemarkung Unterzettlitz (Gesamtfläche 5.386 m<sup>2</sup>) ein als Grünfläche angelegter, ca. 2.300 m<sup>2</sup> großer Retentionsraum für das Oberflächenwasser aus Unterzettlitz geschaffen, das dorthin über die ausgebauten Vorfluter gelangt, von dort weiter in den Main. Dies ist aus mehreren Gründen die weitaus bessere Lösung als der viel kleinere, innerhalb des Ortes geplante Retentionsraum auf Fl.Nr. 142/38 (565 m<sup>2</sup>).

Für die Oberflächenentwässerung des Baugebiets wird ein Retentionsraum auf Fl.Nr. 142/38 daher nicht mehr benötigt. Daher hat die Stadt Bad Staffelstein vom Voreigentümer im Jahr 2016 auch nur noch den kleineren westlichen Teil (200 m<sup>2</sup>, jetzt Fl.Nr. 142/47) übernommen, die restliche Fläche wurde mit Einverständnis der Stadt an die heutigen Eigentümer verkauft.

Zugleich liegen bzw. lagen die Fl.Nrn. 142/38 und 142/49 diesseits der Geruchsemissionsgrenze für eine zuvor genehmigte Schweinemast auf der (westlich gelegenen) Fl.Nr. 185, am östlichen Rand des damals festgelegten Abstandsradius von 223 m, ca. 200 m von dem damaligen Emissionsschwerpunkt entfernt (vgl. die Darstellung im Bebauungsplan).

Schon im Jahr 2006 wurde ein Teil des genehmigten Schweinestalles umgenutzt. Im Jahr 2008 wurde die Schweinehaltung dann aufgegeben. Mit Bescheid vom 07.04.2006 konnte daher eine Baugenehmigung für ein Wohngebäude auf Fl.Nr. 146/1 genehmigt werden, das sich ebenfalls diesseits der Geruchsemissionsgrenze – sogar noch näher an dem früheren Schweinemastbetrieb als die Fl.Nr. 142/38 – befindet. Das Wohngebäude wurde anschließend errichtet und besteht dort bis heute.

Die Gründe, weshalb auf Fl.Nr. 142/38 eine öffentliche Grünfläche (als wasserwirtschaftlicher Retentionsraum) festgesetzt wurde, sind somit entfallen.

Eine Befreiung von der Festsetzung der Grünfläche bzw. des Retentionsraumes auf Fl.Nr. 142/38 hätte daher keine Auswirkungen auf die Entwässerung und die planerische Grundkonzeption des Bebauungsplans „Unterzettlitz-Süd“. Darin festgesetzt ist bezüglich der Oberflächenentwässerung ohnehin nur, dass anfallendes Regenwasser auf dem jeweiligen privaten Baugrundstück zu puffern ist (vgl. Festsetzungen unter Nr. 11). Auch dafür ist die Festsetzung bzw. Herstellung eines Retentionsraumes auf einer öffentlichen Grünfläche aber nicht erforderlich, so dass die Grundzüge der Planung durch die Erteilung einer Befreiung für die andere Nutzung der Fl.Nr. 142/38 nicht berührt wären.

Daneben hätte die Befreiung auch keine Bezugsfallwirkung. Es gibt im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine weiteren Grundstücke, für die als Art der Nutzung eine öffentliche Grünfläche als wasserwirtschaftlicher Retentionsraum festgesetzt ist. Die Befreiung würde somit nicht aus Gründen erteilt, die sich in einer Vielzahl gleichgelagerter Fälle oder gar für alle von einer bestimmten (die Planung tragenden) Festsetzung betroffenen Grundstücke anführen ließen.

Dasselbe gilt für die notwendigen Befreiungen von den (nicht) festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen auf Fl.Nrn. 142/49 und 142/38. Ein Baurahmen ist auf Fl.Nr. 142/38 wegen der festgesetzten Grünfläche natürlich nicht vorhanden und das Grundstück für sich genommen dafür auch zu klein. Durch die Zusammenlegung mit der Fl.Nr. 142/49 ergibt sich eine Grundstücksgröße von 667 m<sup>2</sup>, wie sie im Baugebiet für Baugrundstücke üblich ist (vor allem im Zentrum des Baugebiets finden sich deutlich kleinere Baugrundstücke von bis zu 528 m<sup>2</sup> Größe). Auf den anderen Grundstücken ist bereits ein Baurahmen festgesetzt, auf mehreren ist er außerdem überschritten (vgl. z.B. die Situation auf Fl.Nr. 142/30 direkt gegenüber, St.-Johannes-Ring 2), so dass auch diesbezüglich kein Präzedenzfall droht.

Die Befreiungen wären auch städtebaulich vertretbar. Die Ausnutzung des Innen- bzw. Planbereichs vor Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen für die Schaffung neuen Wohnraums ist städtebaulich sogar erwünscht. Damit wären die Tatbestandsvoraussetzungen des § 31 Abs. 2 Nr.

2 BauGB erfüllt. Da die Bebauung der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum dienen soll, wären außerdem die Tatbestandsvoraussetzungen des § 31 Abs. 2 Nr. 1 erfüllt (Wohnbedürfnisse der Bevölkerung). Öffentliche Belange oder nachbarliche Interessen, die mit den o.g. Befreiungen nicht vereinbar wären, sind ebenfalls nicht ersichtlich.

Daher hat das Landratsamt seine Zustimmung zu den genannten Befreiungen gegenüber der Bauverwaltung mittlerweile mündlich zugesagt.

Allerdings weicht das Bauvorhaben in zwei weiteren Punkten etwas von den Festsetzungen des Bebauungsplans Unterzettlitz-Süd ab:

Zum einen ist die Höhe des Kniestocks ab Oberkante Rohfußboden im DG mit 1,0 m angegeben, lt. der Festsetzung unter Nr. 9.1.7 des Bebauungsplans sind max. 75 cm zulässig. Da der Bebauungsplan im DG ein zweites Vollgeschoss zulässt (vgl. Nr. 2.3), kann diese Befreiung kein unzulässiges (zweites) Vollgeschoss zur Folge haben und ist nach Auffassung der Bauverwaltung in dieser Höhe vertretbar.

Zum anderen ist lt. dem Befreiungsantrag eine Traufhöhe von „im Durchschnitt“ 4,65 m geplant, lt. der Festsetzung unter Nr. 2.5 darf die Traufhöhe max. 4,50 m betragen. Wie aus der Planung ersichtlich, beträgt die geplante Traufhöhe an den vier Gebäudeecken wegen des unebenen Geländes zwischen 4,57 und 4,74 m. Die max. zulässige Traufhöhe würde damit um bis zu 24 cm überschritten, was auch eine Folge der beantragten Erhöhung des Kniestocks um 25 cm ist.

Diese beiden Befreiungen berühren die Grundzüge der Planung ebenfalls nicht und sind nach Meinung der Bauverwaltung städtebaulich vertretbar.

### **Beschlussvorschlag**

Das gemeindliche Einvernehmen für den Bauantrag zur Errichtung eines Wohngebäudes (EG und ausgebautes DG) auf den Fl.Nrn. 142/38 und 142/49 der Gemarkung Unterzettlitz und die hierfür notwendigen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Unterzettlitz-Süd“

1. für eine Nutzung der Fl.Nr. 142/38 als Wohnbaufläche statt der dort festgesetzten Nutzungsart „öffentliche Grünfläche“ (wasserwirtschaftlicher Retentionsraum)
2. für die Errichtung eines Wohngebäudes mit einer Grundfläche von 94,43 m<sup>2</sup> und einer weiteren überbauten Fläche von 159,93 m<sup>2</sup> (GFZ 0,38) außerhalb der (dort nicht) festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen auf den Fl.Nrn. 142/49 und 142/38 der Gemarkung Unterzettlitz
3. für eine Kniestockhöhe von 1,0 m ab OK Rohfußboden statt wie unter Nr. 9.1.7 festgesetzt max. 75 cm und
4. für eine Traufhöhe von bis zu 4,74 m statt wie unter Nr. 2.5 festgesetzt max. 4,50 m

wird erteilt.

### **Anlagen:**

Bauantragsunterlagen  
Bebauungsplan Unterzettlitz-Süd

Bad Staffelstein, 08.05.2025

Gunreben  
Bauamtsleiter