

Beschlussvorlage

Abteilung/Amt	Bauamt	Nummer	2025/233
Sachbearbeiter	Herr Gunreben	Datum	24.07.2025
Aktenzeichen			

Beratungsfolge	Sitzungstag	Status
Stadtrat	29.07.2025	öffentlich

Vorhabenbez. Bebauungs- und Grünordnungsplan „Grundfeld-Nordwest“ und 10. Änderung des Flächennutzungsplans: Aufstellungsbeschluss und Auslegungsbeschluss zur frühzeit. Öffentlichkeits-, Behörden- u. Trägerbeteiligung (§§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB)

Sachverhalt / Rechtslage

Am nordwestlichen Ortsrand von Grundfeld befinden sich auf Fl.Nr. 177 der Gemarkung Grundfeld seit mehreren Jahren nicht mehr genutzte Hallen einer ehemaligen Spedition. Die bisherigen Versuche, die Gebäude bzw. das Grundstück in eine neue Nutzung zu überführen, hatten keinen Erfolg.

Im aktuellen Flächennutzungsplan ist das genannte Grundstück sowie die westlich anschließenden Fl.Nrn. 178, 179 und der südliche Teil der Fl.Nr. 186 bis zur Ortsverbindungsstraße Grundfeld – Reundorf als Gewerbefläche dargestellt (vgl. die Bestandsdarstellung im rechten Planteil des beigefügten Vorentwurfs für die Änderung des Flächennutzungsplans). Außer der mit Hallen bebauten Fl.Nr. 177 liegen diese Flächen derzeit im planungsrechtlichen Außenbereich und sind daher nur sehr eingeschränkt bebaubar (im Rahmen des § 35 BauGB). Insbesondere können darauf trotz der Darstellung im Flächennutzungsplan aktuell keine Gewerbebetriebe errichtet werden, weil der Flächennutzungsplan als sog. vorbereitender Bauleitplan noch keine Bebaubarkeit im Außenbereich herstellt. Hierfür wäre ein Bebauungsplan erforderlich.

Die Fl.Nrn. 177, 178, 179, 183, 184 und eine (westliche) Teilfläche der Fl.Nr. 181 konnten nun von Herrn Stephan Rösler erworben werden. Dieser möchte auf Fl.Nr. 177 und im Südosten der Fl.Nr. 178, also als Ersatz für die bestehenden Hallen bzw. im unmittelbaren Anschluss daran ein Wohngebäude, eine Reithalle, eine Lagerhalle, ein gemischt genutztes Gebäude (Lagerhalle mit Wohnung) und einen Reitplatz errichten. Auf den nördlich und westlich anschließenden Freiflächen sollen Pferdekoppeln entstehen. Diesbezüglich wird auf die beigefügte Vorhabenplanung verwiesen.

Eine Verwirklichung dieses Vorhabens würde die aktuelle bauliche Situation auf Fl.Nr. 177 deutlich aufwerten. Die geplante kombinierte Wohn- und Reitnutzung am Übergang vom bebauten Bereich zum Außenbereich würde sich hier städtebaulich gut einfügen. Die geplante Nutzung entspricht aber nicht der im Flächennutzungsplan dargestellten Nutzung als Gewerbeflächen (s.o.) bzw. Flächen für die Landwirtschaft (Fl.Nrn. 183 und 184). Zur Verwirklichung des Vorhabens sind daher bauplanungsrechtlich

- a) die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 BauGB und
- b) die (10.) Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB

erforderlich. Mit Schreiben vom 12.05.2025 hat Herr Rösler als Vorhabenträger einen Antrag nach § 12 Abs. 2 BauGB zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan bei der Stadt Bad Staffelstein gestellt. Der Vorhabenträger hat zugleich die Ingenieuraktiengesellschaft Höhen & Partner (Bamberg) mit der Erarbeitung der notwendigen Bauleitpläne beauftragt und trägt auch die Kosten hierfür.

Der von Höhnen & Partner vorgelegte Vorentwurf für die **10. Änderung des Flächennutzungsplans** stellt

- im östlichen Bereich des Plangebiets, der mit Gebäuden bebaut werden soll, eine Sonderbaufläche ("SO") mit der Zweckbestimmung "Wohnen/Pferdesportanlage" ("W/PSA") gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO dar (bisherige Darstellung: Gewerbefläche),
- westlich und nördlich anschließend (im Bereich der Pferdekoppeln) Grünflächen, wo bisher Gewerbeflächen (auf Fl.Nr. 178 und 179) bzw. Flächen für die Landwirtschaft (auf Fl.Nrn. 183 und 184) dargestellt sind und
- im südlichen Teil der Fl.Nr. 186, der im FNP bisher (ebenfalls) als Gewerbefläche dargestellt ist, eine Fläche für die Landwirtschaft und Wald dar.

Der Vorentwurf zur Änderung des Flächennutzungsplans greift damit im Westen mit Einbeziehung der südl. Teilflächen der Fl.Nrn. 180 (bleibt unverändert Straßenverkehrsfläche) und 186 (Wechsel von Gewerbefläche zu Fläche für die Landwirtschaft/Wald) über den vorgesehenen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans hinaus. Aus dem beigefügten Vorentwurf für die 10. FNP-Änderung sind die Veränderungen gut erkennbar (Gegenüberstellung Bestand/Neuplanung).

Der **Vorentwurf für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan** konkretisiert die im Vorentwurf der FNP-Änderung dargestellten Nutzungen u.a. durch eine Unterteilung der Sonderbaufläche in zwei Sondergebiete (SO 1 und SO 2) mit unterschiedlichen Festsetzungen zur Dachform und zum Maß der baulichen Nutzung (vgl. die Nutzungsschablonen). Innerhalb des für beide Sondergebiete festgesetzten Baurahmens sollen die in der Vorhabenplanung geplanten Gebäude entstehen (s.o. bzw. Anlagen).

Im SO 1 ist ein Wohngebäude mit einer max. Firsthöhe von 8,50 m festgesetzt.

Im SO 2 ist die Errichtung einer Pferdesportanlage für maximal 12 Tiere in Stallhaltung sowie für zusätzlich 5 weitere Tiere in Offenstallhaltung vorgesehen. Für die Reithalle soll eine max. Firsthöhe von 10,0 m festgesetzt werden (alle Höhen jeweils ab Erdgeschossfußbodenoberkante – EFOK, vgl. die Nrn. 1.2.1 und 1.2.2 der textlichen Festsetzungen).

Zur Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange im Rahmen der Bauleitplanung wurden bereits im Frühling und Frühsommer 2025 drei Bestandsbegehungen zur artenschutzrechtlichen Relevanzabschätzung der örtlichen Verhältnisse im Untersuchungsgebiet durchgeführt. Brutstätten geschützter Vogelarten und Habitate geschützter konnten nicht nachgewiesen werden (vgl. Anlagen).

Die weiteren Inhalte der Planungen werden vom beauftragten Ingenieurbüro in der Sitzung vorgestellt.

Beschlussvorschlag

1. Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Grundfeld-Nordwest“

Der Stadtrat der Stadt Bad Staffelstein fasst gemäß (gem.) § 2 Abs. 1 BauGB (Baugesetzbuch) den Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes (vBBP/GOP) mit der Bezeichnung „Grundfeld - Nordwest“. Das Plangebiet liegt vollflächig in der Gemarkung (Gmkg.) Grundfeld und wird

- im Norden durch die Grundstücke mit den Flur - Nummer (Fl.-Nr.) 182 und 181 (beide Wirtschaftswege), 195 (Wiese/Grünland mit unterirdisch verrohrtem „Schöntalbach“), 177/1 (Gebäude vormalige Freileitung), 240/3 (private Gartenfläche mit Gehölzbestand) und 240 (Privatgrundstück mit Haupt-/Nebengebäuden, vormalig Gastronomie-/Biergarten-/ Beherbergungsbetrieb, Stellplatzflächen),

- im Süden durch das Grundstück mit der Fl.-Nr. 180 (Wirtschaftsweg),
- im Westen durch das Grundstück mit der Fl.-Nr. 185 (landwirtschaftliche Nutzfläche/Acker) sowie
- im Osten durch die Grundstücke mit den Fl.-Nr. 176 (Geh-/Rad-/ Wirtschaftsweg, Gehölzbestand entlang St 2197) und 252 (St 2197/ „Bundesstraße“)

begrenzt und beinhaltet voll- oder teilflächig (TF) die Grundstücke mit den Fl.-Nr. 177 - 179, 181 (TF), 183, 184 und 195 (TF).

Die Geltungsbereichsflächen sind als „Sonstiges Sondergebiet („SO“) mit der Zweckbestimmung „Wohnen/Pferdesportanlage („W/PSA“)“ (§ 11 BauNV), als „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) und als private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) zu entwickeln.

Durchzuführen ist das durch das BauGB vorgegebene, zweistufige Regelverfahren mit der frühzeitigen bzw. mit der förmlichen Öffentlichkeits-, Träger- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB bzw. gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB.

2. Auslegungsbeschluss:

Der Stadtrat der Stadt Bad Staffelstein bestimmt den Planvorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Grundfeld - Nordwest“ in der Fassung vom 29.07.2025 für die frühzeitige Öffentlichkeits-, Behörden- und Trägerbeteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB. Die Verwaltung wird beauftragt, auf dieser Grundlage die frühzeitige Beteiligung vorzubereiten und durchzuführen.

3. Änderungsbeschluss für die 10. Änderung des Flächennutzungsplans:

Der Stadtrat Bad Staffelstein fasst gemäß (gem.) § 2 Abs. 1 BauGB (Baugesetzbuch) den Beschluss zur Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes (FNP/LSP) im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes (vBBP/GOP) „Grundfeld - Nordwest“. Der Änderungsgeltungsbereich liegt in der Gemarkung (Gmkg.) Grundfeld und wird

- im Norden durch die Grundstücke mit den Flur - Nummer (Fl.-Nr.) 182 und 181 (beide Wirtschaftswege), 195 (Wiese/Grünland mit unterirdisch verrohrtem „Schöntalbach“), 177/1 (Gebäude vormalige Freileitung), 240/3 (private Gartenfläche mit Gehölzbestand) und 240 (Privatgrundstück mit Haupt-/Nebengebäuden, vormals Gastronomie-/Biergarten-/Beherbergungsbetrieb, Stellplatzflächen),
- im Süden durch die Grundstücke mit der Fl.-Nr. 187/3 (landwirtschaftliche Nutzfläche/Acker) und 187/1 (Gemeindeverbindungsstraße Richtung Reundorf),
- im Westen durch die Grundstücke mit den Fl.-Nr. 186 (landwirtschaftliche Nutzfläche/Acker), 180 (Wirtschaftsweg) und 185 (landwirtschaftliche Nutzfläche/Acker) sowie
- im Osten durch die Grundstücke mit den Fl.-Nr. 176 (Geh-/Rad-/ Wirtschaftsweg, Gehölzbestand entlang St 2197) 176/1 (Geh-/Rad-/ Wirtschaftsweg entlang St 2197) und 252 (St 2197/ „Bundesstraße“)

begrenzt und beinhaltet voll- oder teilflächig (TF) die Grundstücke mit den Fl.-Nr. 177 - 179, 180 (TF), 181 (TF), 183, 184, 186 (TF), und 195 (TF).

Die im bisher wirksamen FNP/LSP dargestellten gewerblichen Bauflächen und Flächen für die Landwirtschaft sind in Sonderbauflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO), Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB), Straßenverkehrsflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB) und in Flächen für die Landwirtschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 a BauGB) zu ändern.

Die Änderung des FNP-/LSP hat im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB gemeinsam mit der Aufstellung des vBBP/GOP „Grundfeld - Nordwest“ zu erfolgen. Durchzuführen ist das durch das BauGB vorgegebene, zweistufige Regelverfahren mit der frühzeitigen bzw. mit der förmlichen Öffentlichkeits-, Träger und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB bzw. gem. §§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB.

4. Auslegungsbeschluss:

Der Stadtrat Bad Staffelstein bestimmt den vorliegenden Planvorentwurf zur Änderung des FNP/LSP im Bereich des vBBP/GOP „Grundfeld - Nordwest“ in der Fassung vom 29.07.2025 für die frühzeitige Öffentlichkeits-, Träger- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB. Die Verwaltung wird beauftragt, auf der Grundlage des Planvorentwurfes in der Fassung vom 29.07.2025 die frühzeitige Beteiligung vorzubereiten und durchzuführen.

Anlagen:

- 1 Lageplan Vorhabenplanung
- 1 Vorentwurf für die (10.) Änderung des Flächennutzungsplans
- 1 Begründung zum Vorentwurf für die (10.) FNP-Änderung
- 1 Vorentwurf für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Grundfeld-Nordwest“
- 1 Begründung für den Vorentwurf des vorhabenbez. Bebauungsplans „Grundfeld-Nordwest“
- 1 Bestandserfassung Artenschutz
- 1 Monitoring Umweltbelange
- 1 Schalltechnische Untersuchung
- 1 Perspektivische Darstellung Vorhabensplanung, Animation

Bad Staffelstein, 24.07.2025

Gunreben
Bauamtsleiter