

SITZUNG

Gremium:	Stadtrat
Sitzungstag:	Dienstag, den 29.07.2025
Sitzungsort:	im Sitzungssaal Rathaus Bad Staffelstein, Marktplatz 1, 96231 Bad Staffelstein
Beginn:	18:00 Uhr
Ende:	22:15 Uhr

Von den 25 ordnungsgemäß geladenen Mitgliedern des Stadtrates waren 17 anwesend, 8 entschuldigt, - nicht entschuldigt, so dass die beschlussfähige Zahl, nämlich mehr als die Hälfte der gesetzlichen Mitgliederzahl, anwesend war.

Tagesordnung:

1. Hochwasserschutz Lautergrund; Vorstellung der Planungen durch das Wasserwirtschaftsamt Kronach
2. 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)
3. Änderung der Stellplatz- und Garagensatzung der Stadt Bad Staffelstein
4. Sonstiges öffentlich

Begrüßung

Erster Bürgermeister Schönwald eröffnete die Sitzung und stellte nach Begrüßung der Anwesenden die frist- und formgerechte Ladung sowie die Beschlussfähigkeit des Gremiums fest.

TOP 1	Hochwasserschutz Lautergrund; Vorstellung der Planungen durch das Wasserwirtschaftsamt Kronach
--------------	---

Sachverhalt / Rechtslage:

Matthias Trost und Bianca Renk vom Wasserwirtschaftsamt Kronach und Johann Penn und Knud Kramer vom Ingenieurbüro Ingérop stellten die Vorplanung zum Hochwasserschutz Bad Staffelstein mit dem Ergebnis der Variantenuntersuchung vor. Auftrag ist der Hochwasserschutz für Bad Staffelstein und die Stadtteile Horsdorf und Loffeld nach der Vorgabe Bemessungshochwasser HQ100+K (mutmaßliche Wassermenge bei Hochwasser, wie es statistisch einmal in 100 Jahren auftritt zzgl. des sogenannten Klimazuschlags von 15 %) für die Gewässer 1. und 2. Ordnung. Bei einem schweren Hochwasser wären in Bad Staffelstein ca. 1.000 Anwesen betroffen mit geschätzten 90 Mio. € Schaden (Minimalschätzung). Zum Schutz wird ein Hochwasserrückhaltebecken benötigt. Dafür wurden 5 mögliche Beckenstandorte und 16 Kombinationen untersucht. Die Varianten 11 bis 16 fielen wegen nicht Umsetzbarkeit raus. Die Kosten der anderen Varianten 1 bis 10 liegen zwischen 12.100.000 € bis 29.160.000 €. Nach Abwägung aller Faktoren wurde als Favorit die Variante 6 Becken 2 zwischen Loffeld und Stublang mit einem Stauvolumen von rd. 550.00 m³, WSP 307,50 m, Staufläche 197.717,00 m², Deichvolumen 62.731,69 m³ für 12.070.000 € gewählt. Im Detail wurden ebenfalls die geplanten Maßnahmen in Loffeld, Horsdorf und Bad Staffelstein vorgestellt und erläutert.

StR Hagel bedankte sich für die Prüfung mehrerer Varianten mit der Gegenüberstellung der Kostenschätzungen und die Vorstellung im Gremium. Da es sich um ein gigantisches Projekt handelt, zeigte er sich froh, dass eine ideale Variante für den Hochwasserschutz von Bad Staffelstein gefunden wurde. Interessehalber bat er um die zur Verfügungstellung der Detailinformationen zu den anderen Varianten. Dies wurde vom Planungsbüro zugesagt.

Auf Anfrage von StR Herold, warum die Schutz-Poldervarianten nicht in Frage kommen, erklärte Herr Kramer, dass für die Kernstadt ein HQ20, das beachtet werden muss. Je weiter oben im Lautergrund die Becken in den zwei Seitentälern liegen, desto stärker erhöht sich die Wassermenge auf dem Weg bis zur Kernstadt durch die Zuläufe rechts und links, sodass der gewünschte Hochwasserschutz für die Stadt (HQ20 Limit) nicht mehr gewährleistet ist. Deshalb fielen die Beckenlösung 3 (Becken zwischen Stublang und Uetzing) und 4 (Becken zwischen Stublang und Frauendorf) raus. Des Weiteren wären die Becken 3 und 4 nur in Kombination wirksam und müssen immer aufeinander abgestimmt werden (zwei Bauwerke, kostenintensive Steuerung, Regelung uws.), was regelungstechnisch schwierig ist und Herstellungskosten in Höhe von ca. 25 Mio. € verursacht.

Auf Anfrage von StR Dinkel zum fehlenden Schutz der oberliegenden Dörfer im Lautergrund erklärte Herr Trost, dass die Gewässer oberhalb von Stublang zu Gewässern 3. Ordnung gehören, für die lt. Gesetz die Stadt zuständig sind. Die Stadt kann über das Förderprogramm RZWas Fördermittel für Bauwerke und Maßnahmen für die Gewässer 3. Ordnung beantragen. Das Sturzflutmanagement ist ebenfalls förderfähig. Frau Renk und Herr Trost sagten seitens des WWA ihre beratende Unterstützung zu. Nach Auskunft von Bauamtsleiter Gunreben steht die Erstellung der Ausschreibungsunterlagen für das Sturzflutmanagement vor der Fertigstellung. Nach erfolgter Ausschreibung Ende August / Anfang September ist die Auftragsvergabe im Stadtrat noch für dieses Jahr geplant. Durch das große Stadtgebiet wird das beauftragte Ingenieurbüro ca. 2 Jahre für die Ausarbeitung des Konzepts benötigen, sodass mit den Umsetzungsmaßnahmen im Jahr 2028 begonnen werden kann.

Auf Bitte von StR Ernst W. die Bevölkerung rechtzeitig zu informieren, teilte Herr Trost mit, dass die Bürger zeitnah in die Planung involviert werden. Die Akzeptanz in der Bevölkerung ist ihnen sehr wichtig, führte er aus.

StR Ziegler interessierte sich für den Kostenanteil der Stadt und den zeitlichen Ablauf. Der Kostenanteil der Stadt liegt bei 35 % (3,85 Mio. €), erklärte Herr Trost. Die Kommune könnte ihren Kostenanteil durch zusätzliche Eigenleistungen senken, die noch geklärt werden müssen. Die Vorplanung ist abgeschlossen, als nächster Schritt folgt die Bürgerbeteiligung, Ende des Jahres die Entwurfsplanung, das Planfeststellungsverfahren (Bescheid ca. 2028), Baubeginn 2029 bei einem optimalen Ablauf, erklärte Herr Trost.

TOP 2	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).

Herr Meier vom Ingenieurbüro Höhnen & Partner stellte den Bauungs- und Grünordnungsplan vor.

Ein StR verließ die Sitzung um 19:45 Uhr.

Beschluss:

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 Bauungs- 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.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	16
Nein-Stimmen:	0

2. Auslegungsbeschluss:

Der Stadtrat der Stadt Bad Staffelstein bestimmt den Planorentwurf 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.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	16
Nein-Stimmen:	0

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.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	16
Nein-Stimmen:	0

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.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	16
Nein-Stimmen:	0

TOP 3	Änderung der Stellplatz- und Garagensatzung der Stadt Bad Staffelstein
--------------	---

Sachverhalt / Rechtslage:

Anlass zur Änderung der bisherigen Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen und deren Ablösung (Stellplatz- und Garagensatzung vom 08.05.2023) sind:

1. Änderungen der Bayer. Bauordnung:

Der bayerische Landtag hat am 10. Dezember 2024 das Erste Modernisierungsgesetz Bayern (LT-Drs. 19/3023) und das Zweite Modernisierungsgesetz Bayern (LT-Drs. 19/3617) beschlossen. Mit beiden Gesetzen wurde die Bayer. Bauordnung geändert. Das Zweite Modernisierungsgesetz ist am 1. Januar 2025 in Kraft getreten, ebenso die in § 12 des Ersten Modernisierungsgesetzes enthaltenen Änderungen der Bauordnung.

Die das Satzungsrecht betreffenden Änderungen in den §§ 11 und 13 des Ersten Modernisierungsgesetzes treten dagegen erst am 1. Oktober 2025 in Kraft. Dies betrifft u.a.

- den Wegfall der staatlichen Stellplatzpflicht und die
- neue Anlage zur Garagen- und Stellplatzverordnung („Stellplatzschlüssel“, als Anlage beigefügt).

Damit entfällt zum 01.10.2025 die bisher in Art. 47 Abs. 1 BayBO geregelte Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen, wenn die Gemeinde diese Pflicht nicht in einer Stellplatzsatzung anordnet.

Wie viele andere Gemeinden verfügt die Stadt Bad Staffelstein schon bisher über eine auf Grundlage des Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO alter Fassung (a.F.) erlassene Stellplatz- und Garagenordnung. Damit wurde aber nicht eine Stellplatzpflicht eingeführt, sondern die Anzahl, die Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Fahrzeuge und der Abstellplätze für Fahrräder geregelt, wobei auch eine Erhöhung der notwendigen Anzahl an Stellplätzen abweichend von

der Anlage zur (staatl.) Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) zulässig war. Die neue GaStellV setzt die Stellplatzzahlen im Sinne einer Obergrenze fest. Bei Neuerlass von Stellplatzsätzen ab dem 01.10.2025 sind kommunale Regelungen nur noch über eine geringere Anzahl von Stellplätzen bzw. Abstellplätzen gegenüber der ab dem 01.10.2025 geltenden Anlage zur Garagen- und Stellplatzverordnung möglich. Solange diese Obergrenze eingehalten wird, kann der in der Anlage zur GaStellV festgelegte prozentuale Anteil von Besucherparkplätzen aber angepasst werden. Kommunale Regelungen zur Größe und Beschaffenheit von Stellplätzen sind beim Neuerlass von Stellplatzsätzen nicht mehr möglich, können also nur noch bis zum 30.09.2025 erlassen werden.

Weiterhin entfällt zum 01.10.2025 u.a. auch die in Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 a.F. enthaltene Möglichkeit, Satzungen zur Gestaltung und Bepflanzung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke zu erlassen. Art. 83 Abs. 5 Satz 1 BayBO regelt darüber hinaus, dass bestehende gemeindliche Freiflächengestaltungs- bzw. Grünordnungssatzungen mit Ablauf des 30.09.2025 außer Kraft treten. Dies gilt unabhängig davon, dass Art. 7 Abs. 1 BayBO auch zukünftig vorschreibt, dass die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke

- wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und
- zu begrünen oder zu bepflanzen sind,

soweit dem nicht Erfordernisse einer anderen zulässigen Nutzung der Flächen entgegenstehen.

Allerdings hat der Gesetzgeber in Art. 83 Abs. 5 Satz 2 BayBO eine Fortgeltungsregelung für bestehende (also vor dem 01.10.2025 erlassene), auf der Grundlage des Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO erlassene Stellplatzsätzen erlassen unter der Voraussetzung, dass diese die in der (neuen) Anlage zur Garagen- und Stellplatzsätzen festgesetzten Höchstzahlen an Stellplätzen nicht überschreiten. Nach den Vollzugshinweisen des Bauministeriums gelten solche Satzungen auch hinsichtlich ihrer Regelungen zur Größe und Beschaffenheit von Stellplätzen fort, obgleich ein Neuerlass solcher Regelungen ab dem 01.10.2025 nicht mehr möglich ist.

Die aktuelle Stellplatzsätzen der Stadt enthält als Regelung zur Größe von Stellplätzen in § 5 Abs. 1 nur einen Verweis auf die Regelung in § 4 GaStellV, die wie folgt lautet:

„(1) Ein notwendiger Einstellplatz muss mindestens 5 m lang sein. Die lichte Breite eines Einstellplatzes muss mindestens betragen

1. 2,30 m, wenn keine Längsseite,
2. 2,40 m, wenn eine Längsseite,
3. 2,50 m, wenn jede Längsseite des Einstellplatzes durch Wände, Stützen, andere Bauteile oder Einrichtungen begrenzt ist,
4. 3,50 m, wenn der Einstellplatz für Behinderte bestimmt ist.“

Da nicht absehbar ist, was der Staat zukünftig hierzu regeln wird (oder ob überhaupt eine Regelung hierzu bestehen bleibt), erscheint es sinnvoll, die aktuelle Regelung aus § 4 Abs. 1 GaStellV wortgleich in die städtische Sätzen zu übernehmen. Damit ändert sich inhaltlich nichts an den in Bad Staffelstein derzeit geltenden Anforderungen, aber Änderungen des Staates in der GaStellV zu diesem Punkt würden die kommunale Regelung der Stadt unberührt lassen, weil die vor dem 01.10.2025 in kommunalen Satzungen erlassenen Regelungen zur Größe von Stellplätzen über den 30.09.2025 hinaus fortgelten.

Von dieser Fortgeltungsregelung nicht betroffen sind aber Vorgaben zur Bepflanzung, Begrünung usw. von Stellplätzen. Denn diese waren schon bisher nur gestützt auf der Ermächtigungsgrundlage des Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO (für Freiflächengestaltungs- bzw. Grünordnungssätzen, aber auch in Stellplatzsätzen) möglich, nicht aber auf Grundlage des Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 (Stellplatzsätzen). Da, wie schon ausgeführt, Regelungen zur Gestaltung und Bepflanzung der unbebauten Flächen (auf der Grundlage des Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 a.F.) mit Ablauf des 30.09.2025 aber außer Kraft treten, gelten sie auch in einer – im Übrigen – weitergeltenden Stellplatzsätzen nicht weiter.

Darüber hinaus entfällt bereits seit dem 01.01.2025 aufgrund des neu angefügten Absatz 5 in

Art. 81 BayBO die Möglichkeit, Stellplätze für Dachgeschossausbauten zu Wohnzwecken nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 18 BayBO zu fordern. Die ab dem 01.10.2025 gültige Neuregelung des Art. 81 Abs. 4 BayBO erlaubt es darüber hinaus auch nicht mehr, Stellplätze oder Fahrradabstellplätze für Nutzungsänderungen zu Wohnzwecken und für die Aufstockung von Wohngebäuden zu Wohnzwecken zu fordern.

2. Antrag der Stadtratsfraktion der Freien Wähler Bad Staffelstein, eingeg. am 26.03.2025

Die Fraktion der Freien Wähler beantragt, dass auf eine Ablösung für Stellplätze im inneren Ring der Altstadt, insbesondere innerhalb der alten Stadtmauer, verzichtet wird (vgl. Anlagen). Zur Begründung wird ausgeführt, dass eine Ablösung die Verpachtung der Leerstände im gewerblichen Bereich erheblich erschwert.

Dazu ist seitens der Bauverwaltung festzustellen, dass es zulässig war und ist, die Anforderungen an die Zahl der notwendigen Stellplätze innerhalb des Gemeindegebiets aufgrund sachlicher Kriterien für verschiedene Bereiche unterschiedlich zu regeln. So hat z.B. die Stadt Bamberg in ihrer Stellplatzsatzung für die Innenstadt zwei sog. Ermäßigungszonen eingeführt, in denen nur 50 % bzw. 80 % der ansonsten notwendigen Stellplätze hergestellt (oder abgelöst) werden müssen. In den Vollzugshinweisen des Bauministeriums zum neuen Satzungsrecht wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Festlegung bestimmter Geltungsbereiche innerhalb des Gemeindegebiets (weiterhin) zulässig ist.

Hintergrund solcher Regelungen, die es in weiteren Gemeinden gibt, ist das Problem, dass in dicht bebauten Innenstädten Stellplätze häufig nicht oder nur mit hohem finanziellen Aufwand (z.B. als Tiefgaragen) hergestellt werden können und damit für den Bauherren nur eine Ablösung in Frage kommt. Um insbesondere Gewerbeansiedlungen in den Innenstädten damit nicht zu erschweren, werden für diese Erleichterungen geschaffen. Die Regelung in der Satzung der Stadt Bamberg sieht dabei vor, dass Ermäßigungen (bezgl. der erforderlichen Anzahl an Stellplätzen) keine Anwendung finden auf Gaststätten bis zu 15 m² Netto-Gastraumfläche, Vergnügungsstätten, Sexshops und Wohnnutzungen.

3. Vorschlag der Bauverwaltung für die Neufassung der Stellplatzsatzung:

3.1 Regulärer Stellplatzbedarf

Im Vergleich mit den ab dem 01.10.2025 in der Anlage zur Garagen- und Stellplatzverordnung geltenden Stellplatzzahlen zeigt sich, dass nach der (Anlage zur) bestehenden städtischen Satzung für

- Wohngebäude eher weniger Stellplätze (zwei je Wohnung nur bei Wohnungen über 60 m²),
- für die meisten anderen Nutzungen aber mehr Stellplätze gefordert werden, z.B. bei Wohnheimen (Nrn. 1.5, 1.6, 1.7, 1.8), Büro- und Praxisräumen (Nrn. 2.1, 2.2), Verkaufsstätten (Nrn. 3.1 und 3.2), Beherbergungsbetrieben (Nrn. 6.2 und 6.3), Krankenhäusern (Nrn. 7.1 – 7.4), Altenpflegeheimen (Nr. 7.5, in der neuen Anlage zur GaStellV Nr. 1.5), Schulen und Hochschulen (Nrn. 8.2, 8.3, 8.4), Kindertageseinrichtungen (Nr. 8.5), Handwerks- und Gewerbebetrieben (Nrn. 9.1, 9.2).

Wenn die Anlage zur städtischen Stellplatzsatzung den Obergrenzen der ab dem 01.10.2025 geltenden Anlage zur GaStellV daher nicht vorher angepasst wird, tritt die städtische Stellplatzsatzung mit Ablauf des 30.09.2025 außer Kraft (vgl. Art. 83 Abs. 5 Satz 3 BayBO). Wegen des Entfalls der Stellplatzpflicht in Art. 47 BayBO gäbe es dann im Gebiet der Stadt Bad Staffelstein überhaupt keine Stellplatzpflicht mehr, bis zum Neuerlass einer Stellplatzsatzung, die allerdings keine Regelungen mehr über die Größe und Beschaffenheit von Stellplätzen enthalten dürfte. Ein Beschluss hierüber müsste in der Sitzung am 29.07.2025 gefasst werden, weil die nächste Sitzung erst am 30.09.2025 stattfindet (und eine neue Satzung erst nach Ausfertigung und Bekanntmachung am Folgetag in Kraft träte).

Der Verwaltungsvorschlag ist diesbezüglich, die bestehende Anlage zur städtischen Stellplatzsatzung durch die ab dem 01.10.2025 geltende Anlage zur GaStellV zu ersetzen und dabei (nur) die Nr. 1.1 insoweit zu ändern, dass zwei Stellplätze je Wohnung nur für Wohnungen mit einer Wohnfläche von mehr als 70 m² gefordert werden. Dies wäre eine (zulässige) Reduzierung des Stellplatzbedarfs. Bei Mietwohnungen mit einer Bindung nach dem Bayer. Wohnraumbeförderungsgesetz muss es allerdings bei 0,5 Stellplätzen je Wohnung verbleiben, unabhängig von ihrer Größe.

Außerdem sollten die bisherigen Regelungen zur Anzahl von Stellplätzen für Lastkraftwagen (§ 3 Abs. 2) und für Busse (§ 3 Abs. 3) ersatzlos entfallen. Zum einen ist anzunehmen, dass es sich hierbei um Regelungen handelt, die die Anzahl der notwendigen Stellplätze gegenüber der Neuregelung in der Anlage zur GaStellV erhöht, was zur Außerkraftsetzung der Satzung zum 30.09.2025 führen würde. Zum anderen sind die Regelungen nicht erforderlich.

3.2 Reduzierter Stellplatzbedarf für zusätzliche Freischankflächen bei Gaststätten

In seiner Sitzung am 18.03.2014 hat der Stadtrat beschlossen, dass für verfahrensfreie Freischankflächen genehmigter Gaststätten (damals Art. 54 Abs. 1 Nr. 13 d BayBO, jetzt Art. 57 Abs. 1 Nr. 15 d), kein zusätzlicher Stellplatzbedarf besteht (vgl. § 7 Satz 2 der aktuellen städtischen Stellplatz- und Garagensatzung). Denn grundsätzlich besteht die Stellplatzpflicht auch für verfahrensfreie Nutzungen (ebenso wie alle anderen materiell-rechtlichen Anforderungen auch für verfahrensfreie Nutzungen gelten, vgl. Art. 55 Abs. 2 BayBO). Bis zum 31.12.2024 waren aber nur Freischankflächen bis 40 m² verfahrensfrei, zum 01.01.2025 hat der Gesetzgeber die Grenze der Verfahrensfreiheit auf 100 m² angehoben (mehrere Freischankflächen einer Gaststätte sind zu addieren).

Nach Ansicht der Bauverwaltung sollten weiterhin nur Freischankflächen von Gaststätten mit (zusammen) max. 40 m² von der Stellplatzpflicht befreit werden. Denn für Freischankflächen, die größer sind, gilt zusätzlich folgende, in der Sitzung des Stadtrates am 15.05.2018 beschlossene Anrechnungsregelung:

„Der Stadtrat der Stadt Bad Staffelstein bestätigt den in der Stadtratssitzung vom 25.08.1998 gefassten Grundsatzbeschluss hinsichtlich der möglichen Doppelnutzung von Stellplätzen bei gastronomisch genutzten Freischankflächen.

Demnach wird eine Doppelnutzung von 2/3 für die erforderliche Zahl an Stellplätzen bei Gastronomiebetrieben für Räume und Terrassenbereiche anerkannt. Der ursprüngliche Beschluss, der damals grundsätzlich nur auf Fälle im Bereich des festgesetzten städtebaulichen Sanierungsgebietes (damals nur Altstadt Staffelstein) umfasste, wird nun auf das gesamte Stadtgebiet ausgeweitet.“

In Kombination mit der generellen Reduzierung um 40 m² (s.o.) ergibt sich eine sehr gastronomiefreundliche Regelung. Hierzu zwei Beispiele:

Beispiel 1: Netto-Innengastraumfläche 90 m², geplante Freischankfläche ebenfalls 90 m²: 40 m² werden von der Freischankfläche abgezogen, Berechnungsgrundlage für den Stellplatzbedarf sind damit 50 m². 2/3 der Netto-Gastraumfläche sind 60 m², damit kein zusätzlicher Stellplatz erforderlich.

Beispiel 2: Netto-Innengastraumfläche 60 m², geplante Freischankfläche 90 m²: 40 m² werden von der Freischankfläche abgezogen, Berechnungsgrundlage für den Stellplatzbedarf sind damit 50 m². 2/3 der Netto-Gastraumfläche sind 40 m², damit ist für 10 m² Freischankfläche ein zusätzlicher Stellplatz nachzuweisen. Insgesamt sind 7 Stellplätze nachzuweisen.

Die Anrechnungsregelung sollte aber nicht mehr in § 7 der Satzung aufgenommen werden, weil die Erteilung einer Abweichung nach Art. 63 BayBO für die Anwendung dieser Regelung nicht erforderlich sein soll. Die Regelung sollte vielmehr unter die Nr. 6.1 der Anlage zur Satzung aufgenommen werden. Damit würden die (bisher drei getrennten) Regelungen für Gaststätten mit Freischankflächen zugleich an einer Stelle zusammengefasst.

3.3 Reduzierter Stellplatzbedarf im Innenstadtbereich

Bezüglich des Antrags der Fraktion der Freien Wähler wird vorgeschlagen, innerhalb des denkmalschutzrechtlichen Ensemblebereichs der Altstadt die Regelung für die Ermäßigungszone 1 aus der Satzung der Stadt Bamberg zu übernehmen und damit die Anzahl der notwendigen (herzustellenden oder abzulösenden) Stellplätze in diesem Bereich auf die Hälfte zu reduzieren. Gleichzeitig sollten die Ausnahmen aus der Satzung der Stadt Bamberg (§ 3 Abs. 2 Satz 2) übernommen und um Bordelle (da es sich bei diesen baurechtlich weder um Vergnügungstätten noch um Sexshops handelt) und Freischankflächen erweitert werden. Die Regelungen zur Ermäßigungszone wurden in den (neuen) § 3 Abs. 7 des Satzungsentwurfs aufgenommen. Sie sollen innerhalb des unter Ensembleschutz stehenden Altstadtbereichs gelten (siehe Plan als Anlage 2 zur Satzung).

3.4 Sonstige Änderungen, die nicht die Anzahl der notwendigen Stellplätze betreffen:

Eingefügt werden muss in § 2 Abs. 1 die Einführung einer Fahrradabstellplatz- und Stellplatzpflicht an sich, da der bisherige Verweis auf die nach Art. 47 BayBO geltende Stellplatzpflicht nicht mehr greift. Gleichzeitig ist die Regelung zum Entfall der Stellplatzpflicht für bestimmte Vorhaben zu Wohnzwecken nach Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 b BayBO aufzunehmen.

Die höchstzulässige Entfernung von Stellplätzen auf einem anderen Grundstück als dem Baugrundstück in § 4 Abs. 2 wurde von 300 m auf 200 m Fußweg verkürzt und die Regelung so angepasst, dass nicht die Entfernung der Grundstücke voneinander maßgeblich ist, sondern die Entfernung der Stellplätze zum Baugrundstück.

Die bisherige Regelung in § 3 Abs. 4 zu „einspurigen Kraftfahrzeugen“ wurde auf Fahrräder reduziert, gleichzeitig wurde die Stellplatzpflicht in § 2 auch auf Fahrradabstellplätze ausgedehnt.

Weiterhin müssen die Regelungen zur Bepflanzung mit Bäumen entfallen (§ 5 Abs. 2 und 3), da ab dem 01.10.2025 die Rechtsgrundlage dafür entfällt, wie schon ausgeführt wurde.

Die Zuständigkeitsregelung für die Zulassung von Abweichungen in § 7 wurde an die gesetzliche Regelung des Art. 63 Abs. 4 BayBO angepasst. Danach ist für Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften bei verfahrensfreien Vorhaben (sog. isolierten Abweichungen, also ohne Genehmigungsverfahren) die Gemeinde zuständig, nicht das Landratsamt.

Im Übrigen sollen noch einige Klarstellungen im Satzungstext ohne echte inhaltliche Änderungen erfolgen. Ein Entwurf für die Neufassung der Stellplatz- und Garagensatzung und die Neufassung der Anlage zum Stellplatzbedarf ist beigefügt. Die einzelnen Änderungen wurden in der Sitzung vorgestellt.

StR Mackert sprach sich bei Wohngebäuden für die Beibehaltung der Regelung von zwei Stellplätzen bei Wohnungen über 60 m² aus.

StR Ernst W. beantragte als erstes über den gestellten Antrag der FW-Fraktion mit dem Verzicht auf alle Stellplätze in der Altstadt abzustimmen.

Auf Anfrage von StR Hagel zur getätigten Ablöse der Stellplätze teilte Bauamtsleiter Gunreben mit, dass die für das Grundstück für alle Zeit erhalten bleibt. Die Ablöse demzufolge auch für die Zukunft zählt.

Beschluss:

Der Stadtrat stimmt dem Verwaltungsvorschlag von zwei Stellplätze je Wohnung nur für Wohnungen mit einer Wohnfläche von mehr als 70 m² zu.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 13
Nein-Stimmen: 3

Zweiter Bürgermeister Then signalisierte seine Zustimmung bei den gewerblichen Unternehmen auf die Stellplätze in der Altstadt zu verzichten. Für die Wohnungen soll die Stellplatzpflicht nach seiner Ansicht bestehen bleiben.

Beschluss:

Die Stellplatzzahl für Gewerbetreibende im Ensemblebereich der Altstadt wird künftig auf 0 v. H. gesetzt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 13
Nein-Stimmen: 3

Beschluss:

Im Satzungsentwurf wird im § 3 Abs. 7 Folgendes gestrichen:
„Gaststätten mit bis zu 15 m² Nettogastraumfläche“ und die „Freischankflächen“

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 11
Nein-Stimmen: 5

Beschluss:

Der Stadtrat der Stadt Bad Staffelstein beschließt den als Anlage beigefügten Satzungsentwurf zur Neufassung der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen und deren Ablösung (Stellplatz- und Garagensatzung) mit Stand 29.07.2025 samt der Anlage 1 (Stellplatzbedarf) und der Anlage 2 (Ermäßigungszone) mit den genannten Änderungen als Satzung.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 14
Nein-Stimmen: 2

TOP 4	Sonstiges öffentlich
--------------	-----------------------------

Sachverhalt / Rechtslage:

Erster Bürgermeister Schönwald lud zum Bierbrauerfest am 15. August 2025 und zu den Tagen der Vereine vom 01.08.-03.08.2025 ein.

Das Altstadtfest mit Kinderfest und Musik vor dem Rathaus war wieder ein voller Erfolg. Das Sicherheitskonzept hat gut gewirkt. Er bedankte sich bei allen Helfern und den Jugendbeauftragten.

Chalet Hotel

Auf Anfrage von StR Ziegler zum Sachstand Chalet Hotel erklärte Erster Bürgermeister Schön-

wald, dass es keinen neuen Stand gibt. Der Investor muss Lösungen bzw. Vorschläge liefern und die Unterlagen liegen nur halbfertig vor. Aktuell fehlt die Zusammenarbeit, teilte er mit.

Des Weiteren bat StR Ziegler darum, dass die Gremiumsmitglieder zu den laufenden Projekten über den aktuellen Sachstand informiert werden sollen, z.B. Feuerwehrbedarfsplan, Straßenkaster, Sturzflutmanagement usw.

Die Vorkaufsrechte wurden den Mitgliedern im Ratsinformationssystem zur Verfügung gestellt.

Für die Richtigkeit:

Mario Schönwald
Erster Bürgermeister

L e p p e r t
Geschäftsleiter